

Коллегия адвокатов «Регионсервис» — признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса

www.regionservice.com

ПРАВОВОЙ ОБЗОР¹

10 июня 2026 г.

Размещение парковочных мест при проектировании МКД

Изменение подходов судебной практики?

Разрешение на строительство (РНС) — основной документ, который позволяет застройщику осуществлять строительство на земельном участке, подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки/межевания территории, при осуществлении строительства объекта допустимость его размещения на земельном участке (ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

При этом обеспеченность парковочными местами, их количество исходя из вида и параметров возводимого объекта, как правило, предусмотрены либо в нормативах градостроительного проектирования соответствующего субъекта или муниципалитета, либо в иной градостроительной документации (например, в ряде субъектов РФ в Правилах землепользования и застройки).

При получении разрешения на строительство проектная документация должна в обязательном порядке учитывать показатель обеспеченности парковочными местами. При этом нередко застройщики идут на различные хитрости, пытаясь завуалировать соблюдение указанного показателя, а именно: проектирование парковочных мест на смежных/несмежных земельных участках, возведение отдельных многоуровневых парковок, создание многоярусных полумеханизированных стоянок и т.д.

Судебная практика формирует свои подходы к указанным действиям застройщиков.

КЕЙС 1. Суд признал законным действия уполномоченного органа по отказу во внесении изменений в РНС в связи с перепроектированием парковочных мест на иные (несмежные) земельные участки, а также за счет размещения двухярусных механизированных парковок.

Судебный акт: Постановление Одиннадцатого Арбитражного апелляционного суда от 10 апреля 2026 г. по делу № А55-25488/2025

¹ Данный материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

Специализированный застройщик обратился в суд с требованием о признании незаконным отказа Министерства во внесении изменений в РНС на строительство многоквартирного дома (далее — МКД). Изменения предусматривают исключение подземной автостоянки, взамен предполагается увеличение количества машино-мест на наземной парковке в границах первоначального земельного участка, на котором осуществляется строительство, за счет установки двухъярусных механизированных парковок, а также размещения наземной парковки на другом земельном участке с установкой двухъярусных механизированных парковок.

Отказ Министерства мотивирован несоблюдением требований к организации парковочных мест, в том числе нарушение требований Постановления Правительства РФ от 6 апреля 2022 г. № 603.

Согласно Правилам землепользования и застройки (далее — ПЗЗ) территориальная зона, в границах которой размещен земельный участок (Ж-4), предусматривает показатель количества парковочных мест — 1 шт. на 1 квартиру.

Позиция суда I инстанции, поддержанная судом апелляционной инстанции, базируется на следующих выводах:

1. Выдача РНС объектов капитального строительства на двух и более земельных участках может осуществляться исключительно, если земельные участки являются смежными (иное противоречит Постановлению Правительства РФ от 6 апреля 2022 г. № 603). Заявленные Застройщиком земельные участки смежными не являются.
2. Довод Застройщика об отсутствии запрета в Постановлении № 603 на строительство на несмежных земельных участках судами отклонен.
3. Положения «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89» не подлежит применению, если противоречит требованиям Постановления № 603.
4. Размещение парковочных мест за пределами земельного участка, на котором размещается МКД, приведет к нарушению прав собственников помещений в МКД (ст. 36 ЖК РФ), а именно: после ввода объекта в эксплуатацию собственники помещений в МКД будут лишены парковочных мест, расположенных на иных, не принадлежащих им земельных участках.
5. Двухуровневый подъемный механизм — автопарковка — представляет собой подъемное устройство для парковки машин в ограниченном пространстве и позволяет разместить два транспортных средства на одном парковочном месте за счет того, что один объект поднимается на верхний уровень, а другой помещается на нижний (данные технической документации).
6. Размещение двух ячеек (мест) при помощи двухуровневых парковочных подъемников для автомобильного транспорта жильцов МКД не отвечает требованию обеспечения объекта парковочными местами, т.к. такая система предназначена для длительного хранения и делает подобное хранение автомобиля зависимым, невозможным использование автомобиля на верхнем уровне без перемещения нижестоящего автомобиля.
7. Подобная автостоянка является самостоятельным объектом, предназначенным для организованного хранения автотранспорта, и не относится к МКД.
8. На момент обращения заявителя за внесением изменений в РНС объект имел готовность 80 % (9 этажей), что не предполагает возможность внесения изменений в подземную часть объекта. Выдача РНС, а равно и внесение в него изменений

должны предшествовать строительству. Действующее законодательство не предполагает возможности узаконить отступление от согласованного проекта.

Застройщиком подана кассационная жалоба. Заседание в АС Поволжского округа назначено на 21 июля 2026 г.

КЕЙС 2. Суд признал законным действия уполномоченного органа по отказу в выдаче РНС в связи с невозможностью проектирования парковочных мест за счет размещения двухъярусных механизированных парковок.

Судебный акт: Решение АС Самарской области от 10 февраля 2026 г. по делу № А55-8072/2025

Специализированный застройщик обратился в суд с требованием о признании незаконным отказа Министерства в выдаче РНС на строительство МКД в связи с несоблюдением предельных параметров разрешенного строительства, в том числе показателя «количество парковочных мест – 1 шт. на 1 квартиру (закреплен в ПЗЗ для территориальной зоны Ж-3).

Согласно проектной документации для МКД предусмотрено размещение на территории земельного участка небольшого количества парковочных мест, а также двух полумеханизированных стоянок боксового типа, оборудованных двухъярусными подъемниками с ячейками. Размещение подземной автостоянки не предусмотрено.

В рассматриваемом кейсе суд I инстанции также встал на сторону Министерства, признав его отказ обоснованным, в связи со следующим:

1. Согласно разъяснениям Минстроя РФ (письмо от 3 июня 2019 г. № 19961-0/08) участие машино-мест, доступ к которым осуществляется через смежные с ними машино-места, в гражданском обороте как самостоятельных объектов недвижимости, недопустимо. В качестве самостоятельного объекта недвижимости должно участвовать машино-место, имеющее отдельный самостоятельный въезд – выезд, независимо от количества транспортных средств, которые могут разместиться в границах такого машино-места.
2. Учитывая, что размещение машино-мест в зданиях гаражей предполагается с использованием двухуровневого подъемного механизма, которые согласно позиции Минстроя РФ, должны рассматриваться как одно, а не как два машино-места, требования градостроительного регламента по обеспечению количества парковочных мест нельзя считать выполненными.
3. Понятия «парковочное место» и «машино-место» различны. Машино-место — самостоятельный объект недвижимости, подлежит постановке на ГКУ, на него регистрируется право собственности конкретного лица. Парковочное место — участок для стоянки автотранспорта, расположенный на улице, являющийся общей долевой собственностью (ст. 36 ЖК РФ). Предельные параметры разрешенного строительства предусматривают необходимость обеспечения строящегося объекта именно парковочными местами, и направлены на обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека, сбалансированного учета социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности.
4. Помимо строительства МКД, на земельном участке планируется строительство еще двух ОКСов — полумеханизированных стоянок боксового типа. Однако заявление на РНС подано только в части МКД.

Судебный акт не вступил в законную силу. Заседание в апелляционной инстанции назначено на 22 июня 2026 г.

Таким образом, приведенная выше судебная практика указывает на следующий аспект: недопустимо обеспечение требований градостроительного регламента в части размещения парковочных мест:

- на несмежных земельных участках;
- путем размещения полумеханизированных стоянок боксового типа.

ВАЖНО

Суды в рассматриваемых делах обращают внимание на следующее: если парковочные места размещены на земельном участке, в границах которого возведен МКД, в момент перехода права собственности на первое помещение, земельный участок в силу закона поступает в общую долевую собственность всех собственников помещений (ст. 36 ЖК РФ).

Несмежный земельный участок, в границах которого запроектировано размещение парковочных мест, в общую собственность не переходит. Тем самым нарушаются права собственников помещений в МКД, которые в любой момент могут быть ограничены в использовании парковочного пространства собственником указанного земельного участка.

Однако подобная ситуация возможна и в части смежного земельного участка, в случае если право собственности на него не перейдет в общую собственность всех собственников помещений в МКД. Следовательно, проектирование парковочных мест недопустимо и на смежном земельном участке с МКД.

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



Анна Жолобова

Управляющий партнер офиса Коллегии
в г. Москве, руководитель практики
«Недвижимость и строительство»

a.zholobova@regionservice.com

Тел.: +7(495) 250-06-50