

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

02.09.2024 № 11-8317-АБ/24

на № 2024/исх/О/0194 от 22.05.2024

О рассмотрении обращения

Саморегулируемая организация
ассоциация «Некоммерческое
партнерство «Кадастровые инженеры
юга»

info@kades.ru

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрела обращение СРО «Кадастровые инженеры юга» относительно возможности отнесения объектов с назначением «здание» к объектам вспомогательного использования и в рамках своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности, и не наделен полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем по поставленным в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также – объекты недвижимости), которые подтверждают существование

такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ сведений об объектах недвижимости.

При этом в соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно пункту 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования, критерии отнесения к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации.

При этом, исходя из положений части 10 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Федеральный закон № 384-ФЗ), объектами вспомогательного использования могут являться здания и сооружения. Также отмечаем, что Федеральным законом № 384-ФЗ установлены определения понятий «здание» и «сооружение» (пункты 6 и 23 статьи 2 соответственно) и не установлено определение понятия «строение».

В силу положений статьи 130 ГК РФ, частей 1 и 7 статьи 5.2 ГрК РФ, согласно которым под перечнем мероприятий, осуществляемых при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, понимается также государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект капитального строительства в соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 8 Федерального закона № 218-ФЗ в ЕГРН и, соответственно, в документах, на основании которых осуществляются учетно-регистрационные действия (часть 1, пункт 7.3 части 2, пункт 1.1 части 3 статьи 14, пункт 1 части 1 статьи 15

Федерального закона № 218-ФЗ), подлежит указанию вид объекта недвижимости – в части обсуждаемого вопроса – здание или сооружение.

В законодательстве Российской Федерации имеются положения, исходя из которых «строение» является обобщённым понятием для зданий и сооружений, в частности, положения статьи 222 ГК РФ содержат следующую формулировку: «здание, сооружение или другое строение».

Принимая во внимание, что частью 17 статьи 51 ГрК РФ установлен упрощенный порядок строительства отдельных видов объектов капитального строительства, и то, что строения не являются объектами, в отношении которых ГК РФ, Федеральным законом № 218-ФЗ предусмотрено осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, с учетом положений Федерального закона № 384-ФЗ полагаем, что здания могут относиться к объектам вспомогательного использования.

Например, в соответствии с частью 2 статьи 2 Федерального закона от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 338-ФЗ) под гаражом понимается нежилое здание, предназначенное исключительно для хранения транспортных средств.

При этом законодательство допускает размещение гаражей на земельных участках в качестве объектов вспомогательного использования (подпункт 1 пункта 18 статьи 3⁷ Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», пункт 1 части 2 статьи 1 Федерального закона № 338-ФЗ).

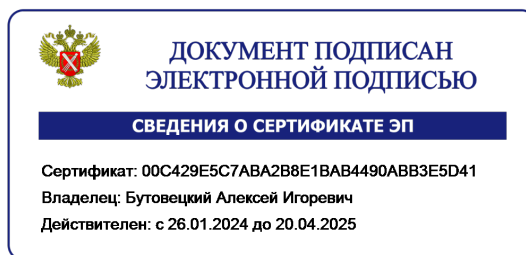
В постановлении Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования» понятие «здание» не упоминается.

В связи с этим полагаем, что в указанном постановлении Правительства Российской Федерации под «строениями» в том числе подразумеваются «здания».

Следует отметить, что, по имеющимся сведениям, данная позиция не совпадает с позицией Минстроя России.

В соответствии с Требованиями к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, предусмотрена возможность указания в техническом плане сведений о том, что объект недвижимости является объектом вспомогательного использования на основании включаемой в приложение к такому техническому плану копии фрагмента проектной документации, содержащей сведения о таком объекте вспомогательного использования и информацию об утверждении такой проектной документации, или иного документа, в соответствии с которым данный объект определен в качестве вспомогательного (при наличии такого документа), а также обязанность указания в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана дополнительных обоснований результатов выполненных работ (пункты 15, 21.24 вышеуказанных требований).

Таким образом, по мнению Росреестра, требованиями действующего законодательства допускается осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект капитального строительства вспомогательного использования – здание, в том числе отвечающее критериям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 № 703.



А.И. Бутовецкий