

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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО РОСТОВСКОЙ
ОБЛАСТИ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ)**

Соборный пер., д. 2а, г. Ростов-на-Дону, 344002
тел. (863) 244-17-44
e-mail: 61_upr@rosreestr.ru

27.06.2024 № 08-02306-ЕК/24

на № от

Саморегулируемым
организациям кадастровых
инженеров

(по списку)

О направлении информации

Во исполнение пункта 3.1 протокола селекторного совещания с территориальными органами Росреестра по вопросам методического характера от 31.05.2024 № ТГ/054-ПР/24 Управление Росреестра по Ростовской области (далее - Управление) по вопросу об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на вспомогательные объекты недвижимости сообщает следующее.

Согласно позиции Минстроя России постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования» (далее – Постановление № 703) определены критерии вспомогательных строений и сооружений, при этом здания не являются предметом регулирования указанного постановления. Кроме того, Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК) не предусматривает возможности отнесения зданий к объектам вспомогательного использования.

Росреестром направлен дополнительный запрос в Минстрой России о согласовании следующей позиции.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) 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 ГрК 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.

Вместе с тем, исходя из положений части 10 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», объектами вспомогательного использования могут являться и здания, и сооружения.

В силу указанных выше положений пункта 1 статьи 130 ГК, частей 1, 7 статьи 5.2 ГрК, пункта 1 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и, соответственно, в документах, на основании которых осуществляются учетно-регистрационные действия, 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 содержат следующую формулировку: «здание, сооружение или другое строение».

Принимая во внимание, что частью 17 статьи 51 ГрК установлен упрощенный порядок строительства отдельных видов объектов капитального строительства, и то что, что строения не являются объектами, в отношении которых ГК, Законом № 218-ФЗ предусмотрено осуществление государственного кадастрового учета и государственная регистрация прав, с учетом положений Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» полагаем, что здания могут относиться к объектам вспомогательного использования.

В Постановлении № 703 определены 3 критерия вспомогательных строений и сооружений, при этом понятие «здание» не упоминается.

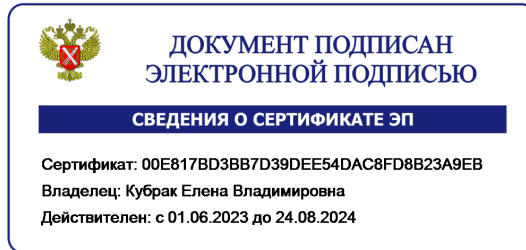
В связи с этим Росреестр полагает, что в указанном постановлении Правительства Российской Федерации под «строениями» в том числе подразумеваются «здания».

В связи с изложенным, учитывая Требования к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденные приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, которыми 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, а также обязанность указания в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана дополнительных обоснований результатов выполненных работ (пункты 15, 21.24 вышеуказанных требований), соответствующее обоснование подготовки технического плана в отношении здания – объекта вспомогательного использования приводится в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана и подкрепляется копиями

соответствующей документации (в отношении объектов, подпадающих под первый и второй критерии).

По поступлении дополнительно из Росреестра позиции Минстроя Россия о согласовании указанного выше мнения или дополнения к позиции Минстроя России, изложенной в письме от 25.04.2024 № 10798-ОГ/08, такая информация будет доведена дополнительно.

Заместитель руководителя



Е.В. Кубрак