

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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Оренбургской области
(Управление Росреестра по Оренбургской области)**

Пушкинская ул., д. 10, г. Оренбург, 460000
тел./факс: (3532) 77-70-71,
e-mail: 56_upr@rosreestr.ru, http:// www.rosreestr.gov.ru

18.07.2024 № 02-08-09271/24@

На № _____ от _____

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров
(по списку)

О подготовке технического плана в
отношении здания – объекта
вспомогательного использования¹

Уважаемые руководители
саморегулируемых организаций кадастровых инженеров!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области (далее – Управление), проведя анализ норм действующего законодательства, с учетом разъяснений Росреестра, изложенных в рамках совещания под председательством заместителя руководителя Росреестра Громовой Т.А. по методическим вопросам при осуществлении учетно-регистрационных действий 31.05.2024, в целях выработки единообразной практики осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости вспомогательного использования сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 ГК¹ 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.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации

Согласно пункту 3 части 17 статьи 51 ГрК² 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-ФЗ³ в ЕГРН⁴ 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 № 703⁵ определены 3 критерия вспомогательных строений и сооружений, при этом понятие «здание» не упоминается.

В связи с этим полагаем, 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

² Градостроительный кодекс Российской Федерации

³ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

⁴ Единый государственный реестр недвижимости

⁵ постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования»

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).

Временно исполняющий
обязанности руководителя



Д.В. Загвоздкин

Саранчукова Елена Геннадиевна, ведущий специалист-эксперт отдела правового обеспечения
(3532) 34-11-30, 56_upr@rosreestr.ru

ⁱДанный документ подписан электронной подписью уполномоченного должностного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области. Инструкция по проверке легитимности электронной подписи размещена по адресу: <https://crypto.kadastr.ru/svs/verify>.