

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров

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

(по списку)

Калинина ул., д. 4, Волгоград, 400001
тел./факс (8442) 94-86-13, (8442) 94-82-91,
e-mail 34_upr@rosreestr.ru
ОКПО 74921135 ОГРН 1043400443074,
ИНН/КПП 3445071298/344501001

21.06.2024 № ИСХ/08-6528-ТК/24@
на № _____ от _____

Во исполнение поручений заместителя руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Громовой Т.А. от 05.06.2024 № 18-5130-ТГ/24, от 06.06.2024 № 18-5163-ТГ/24 Управление Росреестра по Волгоградской области (далее – Росреестр, Управление), а также в целях повышения уровня взаимодействия органа регистрации прав с кадастровыми инженерами, осуществляющими свою деятельность на территории Волгоградской области, сообщает следующее.

1. Вступившим в силу 01.03.2024 приказом Росреестра от 25.12.2023 № П/0554 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, используемых для формирования документов, карты (плана) объекта землеустройства в формате XML, направляемых в форме электронных документов в орган регистрации прав органами государственной власти, органами местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в части сведений о границах, зонах, территориях, для внесения в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости» (далее – Приказ № П/0554) утверждены XML-схемы, в том числе `interact_entry_boundaries_v02`, используемую для формирования XML-документов, направляемых в форме электронных документов в орган регистрации прав органами государственной власти, органами местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в части сведений о границах, зонах, территориях, для внесения в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

С 01.03.2024 до 01.07.2024 установлен переходный период по возможности приема документов, необходимых для внесения сведений в ЕГРН, подготавливаемых в соответствии с XML-схемами, утвержденными как приказом Росреестра от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного

взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде», так и Приказом № П/0554.

При этом в соответствии с Приказом № П/0554 с 01.07.2024 актуальной XML-схемой является `interact_entry_boundaries_v02`.

Росреестром также осуществлена доработка федеральной государственной информационной системы ЕГРН в части возможности взаимодействия с системой межведомственного электронного взаимодействия.

В связи с изложенным, прием документов, необходимых для внесения сведений в ЕГРН, подготавливаемых в соответствии с XML-схемами, утвержденными приказом Росреестра от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде», прекращается с 01.07.2024.

2. В течение 2022 – 2023 годов Росреестром совместно с ППК «Роскадастр» проведены работы по актуализации и утверждению координатного описания границ частей кадастровых округов, совпадающих с внесенными в ЕГРН границами между субъектами Российской Федерации, установленными в соответствии с требованиями законодательства и согласованные уполномоченными органами исполнительной власти смежных субъектов Российской Федерации.

Вместе с тем до завершения работ по установлению и внесению в ЕГРН согласованных границ между субъектами Российской Федерации в полном объеме и соответственно завершения работ по координатному описанию и внесению в ЕГРН актуализированных границ кадастрового деления Российской Федерации в виде координатного описания, в целях недопущения дублирования государственного кадастрового учета и случаев пересечения границ объектов недвижимости, расположенных в разных кадастровых округах необходимо при проведении проектных, кадастровых и иных работ на территории, примыкающей к границам смежных кадастровых округов необходимо получение и использование сведений ЕГРН об объектах недвижимости и объектах реестра границ ЕГРН, поставленных на государственный кадастровый учет в соответствующих смежных кадастровых округах.

3. По вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на вспомогательные объекты, представляющие собой строения, при наличии позиции Минстроя России, согласно которой 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, обращаем внимание на следующее.

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 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – 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 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) в 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» Росреестр полагает, что *здания могут относиться к объектам вспомогательного использования.*

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

Росреестром направлен дополнительный запрос в Минстрой России о согласовании данной позиции. По поступлении 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.

Просим указанную информацию довести до сведения кадастровых инженеров, являющихся членами саморегулируемой организации, для дальнейшего учета в работе.

Заместитель руководителя



Т.Н. Кривова