

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 2 сентября 2024 г. N 11-8317-АБ/24**

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрела обращение 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 N 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 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон N 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 N 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 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (далее - Федеральный закон N 384-ФЗ), объектами вспомогательного использования могут являться здания и сооружения. Также отмечаем, что Федеральным законом N 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 N 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 N 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 обобщенным 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 N 218-ФЗ предусмотрено осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, с учетом положений Федерального закона N 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 N 338-ФЗ "О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 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 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", пункт 1 части 2 статьи 1 Федерального закона N 338-ФЗ).

В постановлении Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 N 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 N 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 N 703.

А.И.БУТОВЕЦКИЙ