Приложение № 2

С 01.09.2023 вступило в силу (и действует до 01.09.2028) постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования» (далее – Постановление № 703), в связи с чем полагаем необходимым обратить внимание в том числе на следующие положения законодательства Российской Федерации.

Принимая во внимание, что частью 17 статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее – ГрК) установлен упрощенный порядок строительства отдельных видов объектов капитального строительства, и то что, что строения не являются объектами, в отношении которых Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) предусмотрено осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации 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 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 (далее – Требования), 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 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).

Полагаем, что в отношении объектов вспомогательного использования, отнесенных к Критерию 2 Постановления № 703, могут быть применены правила по аналогии – необходимо включить в приложение к техническому плану фрагменты листов проектной документации, из которой бы следовало то, что объект относится к вспомогательным.

В соответствии с пунктом 21.24 Требований при выполнении кадастровых работ в отношении объекта вспомогательного использования, строительство (реконструкция) которого предусмотрено проектной документацией по строительству (реконструкции) основного объекта капитального строительства, подготовка технического плана указанного объекта вспомогательного использования осуществляется на основании такой проектной документации. В этом случае в качестве обоснования отнесения объекта к объектам вспомогательного использования в приложение включается копия фрагмента проектной документации, содержащего 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). В случае если законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена подготовка проектной документации в отношении основного объекта недвижимости, включение копии фрагмента (фрагментов) проектной документации в отношении объекта вспомогательного использования не требуется.

**Критерии отнесения объекта к объектам вспомогательного назначения**

Критерий 1 указывает на идентификацию объекта вспомогательного использования исходя из сведений проектной документации на основной объект. Указанный критерий применим в случае, когда до возведения основного объекта планируется построить и зарегистрировать права в отношении вспомогательного объекта.

Данный критерий указывает на:

- необходимость наличия сведений об объекте вспомогательного использования в проектной документации на основной объект;

- строительство такого строения или сооружения должно осуществляться на одном земельном участке с основным объектом;

- объект вспомогательного использования должен быть предназначен для обслуживания основного объекта.

При этом отмечаем, что порядок подготовки проектной документации объекта капитального строительства установлен главой 6 ГрК, из положений которой следует, что в отношении существующих объектов проектная документация не подготавливается.

Таким образом, подтверждение существующего объекта в качестве вспомогательного путем подготовки проектной документации только в отношении такого объекта не допускается.

Критерий 2 не указывает на необходимость обозначения сведений о нем в проектной документации основного объекта. Данный критерий применим в случае, когда необходимость строительства вспомогательного объекта возникла после возведения основного объекта в процессе его эксплуатации, в связи с чем в проектной документации основного объекта такой вспомогательный объект не указан. В этой связи в Критерии 2 указывается на наличие иных необходимых свойств (признаков) для таких вспомогательных объектов.

При анализе вспомогательных объектов, отнесенных к Критерию 2, Росреестром выявлены случаи осуществления учетно-регистрационных действий на объекты недвижимости:

- в качестве вспомогательных, которые на наш взгляд, не являются объектами недвижимости, подлежащими государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав в соответствии с Законом № 218-ФЗ (например, такие объекты как «Тротуар вокруг дома», «Проезд вокруг дома», «Площадка для установки мусорных контейнеров», «Ограждение территории», «Асфальтобетонное покрытие тротуаров», «Асфальтобетонное покрытие проездов»);

- в качестве вспомогательных, представляющих собой объект незавершенного строительства;

- в качестве вспомогательных, для строительства которых, на наш взгляд, требуется получение разрешительных документов (например, «Гостевые домики», «Торговые павильоны», построенные в качестве вспомогательных к основному зданию – «Магазин», «Бассейн», построенный в качестве вспомогательному к «Спортивно-оздоровительному комплексу»).

При этом Постановление № 703 не регулирует вопросы разграничения движимых и недвижимых вещей, а также не предусматривает в качестве объектов вспомогательного использования здания, не определяет таковыми объекты незавершенного строительства.

Таким образом, такие объекты как замощения, асфальтобетонные покрытия, детские площадки, площадки для мусорных контейнеров и иные подобные элементы являются улучшениями или составными частями земельных участков, и положения Постановления № 703 на такие объекты не распространяются.

Исходя из вышеизложенного, в случае если объект не отвечает признакам недвижимости, определенным ГК, не является недвижимым в силу прямого указания закона, не способен выступать в гражданском обороте в качестве отдельного объекта гражданских прав, то такой объект не является объектом недвижимости.

Также отмечаем, что объект незавершенного строительства не может быть отнесен к вспомогательным объектам, поскольку его строительство не завершено, если иное не следует из проектной документации (при ее наличии).

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства осуществляются в соответствии Законом № 218-ФЗ.

Кроме того, не могут быть отнесены к числу объектов вспомогательного использования объекты капитального строительства, имеющие одинаковую функцию с основными (главными) объектами (так, при наличии на земельном участке здания торгового центра в качестве основного объекта не может считаться объектом вспомогательного использования другой объект с аналогичным назначением и разрешенным использованием, к примеру являющееся объектом капитального строительства сооружение (здание магазина), имеющее меньшие в сравнении со зданием торгового центра параметры, расположенное на этом же земельном участке). Данная позиция была изложена в письме Росреестра от 13.04.2020 № 3215-АБ/20 и в указанной части является актуальной.

В рамках проработки данного вопроса, учитывая установленные компетенции, Росреестром также было запрошено мнение Минстроя России, который в письме от 21.03.2024 № 15763-СМ/08 отметил:

- в соответствии со статьей 48 ГрК для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта подготавливается проектная документация. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов;

- ГрК не содержит положений об отсутствии необходимости подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства, выдача разрешения на строительство которых не требуется.

Таким образом, параметры объектов капитального строительства, в том числе отнесение их к вспомогательным, определяются в проектной документации.