

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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

Ленина ул., д. 66/2, г. Пермь, 614990
тел. (342) 205-95-56, факс (342) 205-96-93
email: 59_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

30.03.2020 № 4949-2.12@

№

на № _____ от _____

**О направлении информации для
кадастровых инженеров**

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров

(согласно рассылке)

Уважаемые руководители!

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности), Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии», Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.07.2016 № 688 «Об осуществлении государственного надзора за деятельностью национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» функция по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров возложена на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы.

С целью выработки единой правоприменительной практики по вопросам государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества, а также в связи с проведением разъяснительной работы с широким кругом лиц, просим при подготовке технических планов использовать следующие критерии отнесения объекта к объекту недвижимого имущества вспомогательного использования.

Согласно п.3 ч.17 ст.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.

В соответствии с п.1 ст.130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) к недвижимости относится 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.

Из приведенного в ст.130 ГК РФ понятия недвижимого имущества следует, что одним из условий признания объекта вспомогательного использования является факт его прочной связи с землей (невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению).

В связи с отсутствием у объекта вспомогательного назначения качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком (Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13).

Исходя из положений действующего законодательства, вопрос об отнесении объектов к недвижимости должен решаться с учетом назначения этого имущества и обстоятельств, связанных с правомерностью его создания.

Следующим важным критерием для отнесения строений и сооружений к объектам вспомогательного использования является наличие на земельном участке основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому объект будут являться вспомогательным.

Согласно ст.135 ГК РФ вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи.

В этой связи государственная регистрация права собственности на здание, сооружение подтверждает возможность возникновения права собственности и на объект вспомогательного использования.

К третьему не маловажному критерию отнесения строений и сооружений к объектам вспомогательного использования следует отнести установление вспомогательной роли объекта учета по отношению к основному зданию.

Такой критерий можно обозначить как функциональный. Это связано с предназначением вспомогательного строения или сооружения выполнять обслуживающую функцию по отношению к основному объекту и эксплуатацию основного объекта недвижимости.

Таким образом, объектом вспомогательного назначения следует понимать постройки, предназначенные для обслуживания и эксплуатации основного объекта и не имеющие возможности самостоятельного использования для иной деятельности. Объект вспомогательного использования должен иметь непосредственную связь с основным зданием и выполнять обслуживающую функцию по отношению к основному объекту недвижимости, связан с основным зданием технологически и эксплуатационно.

Вспомогательный характер объекта не может зависеть от воли собственника, поскольку функциональная составляющая вспомогательных строений и сооружений заключается именно в обслуживании основного здания. Этот вывод подтверждается судебной практикой (определение ВАС РФ от 03.12.2012 № ВАС-15260/12).

К примеру «Здание проходной», предназначенное для контроля за соблюдением пропускного режима на производственную территорию предприятия, состоит из служебного помещения КПП и помещений для отдыха сотрудников службы охраны предприятия. Указанное здание не может самостоятельно эксплуатироваться и использоваться по целевому назначению отдельно от основной производственной территории и цехов, так как не имеет самостоятельных инженерных коммуникаций, электричество подведено от трансформаторной подстанции предприятия, водоснабжение, газоснабжение, канализация, централизованное отопление отсутствуют (Постановление Федерального

арбитражного суда Дальневосточного округа от 22 января 2013 № Ф03-6096/12 по делу № А51-5654/2012).

При этом «склад для хранения товара» не может являться вспомогательным к торговому комплексу, так как существует возможность самостоятельного использования данного объекта недвижимости в качестве предмета товарооборота в отдельности от здания торгового комплекса и эксплуатации «склада для хранения товара» для иных целей (Постановление Арбитражного суда Восточно-сибирского округа от 16.07.2015 по делу №А3-20211/2014).

Также «склад для хранения компьютерной техники» не может выполнять вспомогательную и обслуживающую функцию офисного здания, в котором ведется торговая деятельность «интернет-магазина», так как в данном случае хранение компьютерной техники лишь выполняет роль для обеспечения комфортной деятельности, осуществляемой в офисном здании, а не для эксплуатации самого здания в целом. Для возведения таких объектов необходима разрешительная документация.

Кроме того, по мнению Минрегиона России, изложенному в письме Минрегиона России от 25.06.2009 № 19669-ИП/08, под строениями и сооружениями вспомогательного использования следует понимать сооружения пониженного уровня ответственности (в настоящее время они установлены "ГОСТ Р 54257-2010. Национальный стандарт Российской Федерации. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования"). При этом следует, учитывать, что такие объекты могут не являться недвижимым имуществом (например, теплицы, парники, мобильные здания (сборно-разборные и контейнерного типа).

В письме Минэкономразвития России от 03.03.2017 № Д23и-1179 также указывается, что отнесение объекта к числу вспомогательных объектов недвижимости может следовать из проектной документации, составленной в отношении основного объектов капитального строительства (в случае одновременного создания основного и вспомогательного объектов недвижимости).

Более того, учитывая положения ч. 2, ч. 3 ст. 49, п. 3 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ к вспомогательным объектам недвижимости не могут быть отнесены, объекты, в отношении которых требуется проведение экспертизы проектной документации.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, в соответствии с действующим законодательством для отнесения объекта недвижимого имущества к категории объекта вспомогательного использования, последний должен отвечать следующими обязательными критериями критериям:

1. Установление признаков объекта недвижимого имущества в соответствии со статьей 130 ГК РФ: невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению, т.е. наличие капитальных элементов, которые могут быть разрушены при перемещении.

2. Наличие на земельном участке основного объекта недвижимого имущества.

3. Установление вспомогательной роли, а именно обслуживающее назначение объекта учета по отношению к основному зданию; функциональная, технологическая и эксплуатационная связь (общие инженерные коммуникации), то есть установление обстоятельств, свидетельствующих, что объект учета не может самостоятельно эксплуатироваться и использоваться по целевому назначению отдельно от основного здания.

Квалифицированная оценка критериев определения вспомогательного характера объектов капитального строительства поможет исключить нарушение основной цели градостроительного законодательства РФ, которой является безопасность при строительстве и последующей эксплуатации зданий и сооружений.

Таким образом, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объекты вспомогательного использования (принадлежности) возможна по правилам, установленным действующим законодательством, при условии, в том числе, что указанные объекты являются самостоятельными объектами недвижимости.

Учитывая изложенное, в целях повышения профессионализма кадастровых инженеров, в том числе во избежание нарушений обязательных требований, допускаемых кадастровыми инженерами при составлении межевых (технических) планов, просим принять меры, направленные на доведение до кадастровых инженеров соответствующей информации.

Начальник отдела
по контролю (надзору) в сфере
саморегулируемых организаций



И.В. Маковецкая