



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-70-12, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

08.07.2019 № Д23и-22977

На № _____ от _____

Ассоциация
«Национальная палата
кадастровых инженеров»

ул. Таллинская, д. 32,
к. 3, оф. 10, г. Москва,
123458

ki-rf@mail.ru

О рассмотрении обращения
от 3 июня 2019 г. № 375
На вх. № 69372 от 6 июня 2019 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев в пределах своей компетенции обращение Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров» относительно государственного кадастрового учета хозяйственных построек и объектов вспомогательного использования, расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства, а также на расположенных в границах населенного пункта земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 1 Указа Президента Российской Федерации от 1 ноября 2013 г. № 819 «О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации», пункту 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, в связи с чем определение критериев отнесения объектов капитального строительства к объектам вспомогательного использования относится к компетенции Минстроя России. В этой связи за разъяснениями относительно определения критериев отнесения объектов капитального строительства к объектам вспомогательного использования целесообразно обращаться в Минстрой России.

Пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260). Подпунктом 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) также установлено, что собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Таким образом, размещение тех или иных объектов недвижимости, определение их статуса в качестве основных или вспомогательных осуществляется исходя из правового режима земельного участка, требований градостроительных регламентов, иных норм и требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Также необходимо принимать во внимание установленное пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) определение понятия «хозяйственные постройки» – сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

Пунктами 1, 1.1 и 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) установлено, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества, а также строительства на земельном участке объектов индивидуального жилищного строительства, строений и сооружений вспомогательного использования.

Следует учитывать, что в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности осуществляются исключительно в отношении недвижимого имущества. В этой связи вспомогательные объекты должны отвечать требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к недвижимому имуществу.

В соответствии с частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 – 10 указанной статьи разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Форма декларации об объекте недвижимости, а также требования к подготовке декларации об объекте недвижимости и состав содержащихся в ней сведений утверждены приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953.

В соответствии с частью 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с ЗК РФ возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Также следует отметить, что Закон № 218-ФЗ для целей постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на них не предусматривает классификацию объектов недвижимости на основные и предназначенные для обслуживания основного объекта недвижимости (вспомогательные), а также не предусматривает внесение в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений (отметки) о принадлежности вспомогательной вещи главной вещи.

Как отмечено в определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 3 декабря 2012 г. № ВАС-15260/12, критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию. Исходя из позиции Верховного Суда Российской Федерации (определение от 11 марта 2015 г. № 308-ЭС15-1282) вспомогательные объекты предназначены только для обслуживания основного объекта.

Указанным определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации подразумевается обязательность наличия на земельном участке основного объекта капитального строительства, по отношению к которому иной объект недвижимости будет вспомогательным.

Частью 10 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее - Закон № 384-ФЗ) предусмотрено, что к объектам вспомогательного использования также относятся объекты, связанные с осуществлением (обеспечением) строительства или реконструкции здания или

сооружения, либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Вместе с тем законодательство Российской Федерации, в частности, ГрК РФ, Закон № 217-ФЗ, Федеральный закон от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», не устанавливает очередность возведения объектов недвижимого имущества, в связи с чем и с учетом положения части 10 статьи 4 Закона № 384-ФЗ, положений части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ при отсутствии иных причин приостановления возможно осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права в отношении хозяйственных построек или объектов вспомогательного использования, расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства, а также на земельных участках, расположенных в границах населенного пункта и предназначенных для личного подсобного хозяйства, до возведения на нем основного объекта (жилого дома или садового дома), при условии соответствия параметров такого объекта требованиям градостроительного регламента и характеристикам, позволяющим определить его как объект недвижимости.

При подготовке технического плана в отношении хозяйственной постройки или объекта вспомогательного использования в строке 14 «Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости» раздела «Характеристики объекта недвижимости» технического плана следует указывать слова «хозяйственная постройка» или «объект вспомогательного использования» и вид использования (например, «сарай» или «хозяйственный блок»). В разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана помимо указания на то, что соответствующий объект недвижимости является объектом вспомогательного использования, полагаем необходимым отразить информацию о том, в отношении какого объекта такой объект выполняет вспомогательную функцию и в чем именно данная функция заключается.

Дополнительно полагаем возможным отметить, что порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав установлен статьей 29 Закона № 218-ФЗ и включает в себя в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или

отсутствия установленных Законом № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Государственный регистратор, проверяя юридическую силу правоустанавливающих документов, в частности, устанавливает соответствие документов требованиям действующего законодательства, в том числе наличие оснований оформления прав на созданный объект недвижимости.

Также обращаем внимание, что вопросы государственной регистрации прав в отношении конкретных объектов недвижимости в соответствии с положениями пункта 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации относятся к компетенции органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и решение о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0E680E81104A681F2073C
Владелец: Галишин Эдуард Уралович
Действителен: с 22.08.2018 до 22.08.2019

Э.У. Галишин