



**АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

юр. адрес: 123458 г. Москва, ул. Таллинская, д.32, к.3, оф.10
тел./факс: 8 (499) 198-70-00, 8 (495) 518 -93-19/20
e-mail: ki-rf@ya.ru; сайт: ki-rf.ru

Исх. № 375 от 03.06.2019 г.

Министерство экономического
развития Российской Федерации

125039, г. Москва, Пресненская наб.,
д. 10, стр. 2



В Ассоциацию «Национальная палата кадастровых инженеров» (далее - Национальное объединение) из разных регионов Российской Федерации поступают запросы по вопросу отнесения объектов к объектам недвижимого имущества и объектам вспомогательного назначения.

В частности, вывод, изложенный в первом абзаце страницы 5 письма Управления Росреестра по Московской области № 50-700-10-1018/19 от 07.02.2019, может служить причиной вынесения решения о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете (далее – ГКУ) подсобных сооружений и хозяйственных построек до постановки на ГКУ основного объекта – объекта индивидуального жилищного строительства.

Просим дать правовую оценку разъяснениям, изложенным в письмах Управления Росреестра по Московской области № 50-700-10-1017/19 и № 50-700-10-1018/19 от 07.02.2019, а также отозвать указанные письма в случае расхождения изложенной в них позиции с позицией Министерства экономического развития Российской Федерации.

Приложение на 9 в 1 экз.:

- копия письма Управления Росреестра по Московской области «Об объектах вспомогательного назначения» от 07.02.2019 № 50-700-10-1018/19 на 5 л.,
- копия письма Управления Росреестра по Московской области «Об отнесении объектов к объектам недвижимого имущества» от 07.02.2019 № 50-700-10-1017/19 на 4 л.

Директор Национального объединения

М.В. Чабаненко



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Московской области

121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 13
т. (499) 148-89-49, ф. (499) 148-82-37

0702.2019 № 50-700-10 1018/19
на № _____ от _____

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров

(по списку)

Об объектах вспомогательного
назначения

Уважаемые коллеги!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – Управление) с целью выработки единой правоприменительной практики по вопросам государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества вспомогательного использования сообщает следующее.

Согласно ч. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ), статьей 3 Федерального закона от 17.11.1995 «Об архитектурной деятельности в РФ» строительство, реконструкция⁵ объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Выдача разрешения на строительство не требуется, в том числе в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования (п. 3 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ).

То есть, объекты вспомогательного использования создаются без получения разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию, а также без направления уведомления о планируемом строительстве или об окончании строительства, предусмотренного ст. 51.1 ГрК РФ.

1. О понятии объекта вспомогательного использования.

Действующее законодательство не содержит определения объекта вспомогательного использования.

Возможность осуществлять строительство объектов и сооружений вспомогательного использования без получения разрешения на строительство законодатель связал с их особым назначением (вспомогательным) по отношению к основному объекту, в отношении которого разрешение на строительство получается в общем порядке.

Основным критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому объект будет являться вспомогательным. Это связано с предназначением вспомогательного строения или сооружения выполнять своего рода обслуживающую функцию по отношению к основному объекту недвижимости, эти объекты могут быть связаны между собой технологически, эксплуатационно и т.п.

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, в котором сделан вывод о необходимости наличия на земельном участке, на котором возведен объект основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию).

2. Объекты, не относящиеся к объектам вспомогательного использования.

Объекты, не являющиеся объектами недвижимого имущества.

Объекты, которые хотя прочно связаны с землей, но не имеют самостоятельного функционального назначения не признаются недвижимостью. Соответствующие объекты рассматриваются в качестве улучшения того земельного участка, для обслуживания которого возведены, а потому следует его юридической судьбе (постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08).

Например, в письме Росреестра от 27.01.2016 № 14-00484/16 дана оценка такому объекту как ограждение, и его статус поставлен в зависимость от наличия у объекта признаков объекта недвижимости без учета его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого объекта с соответствующим земельным участком (с учетом позиции Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13).

В ГрК РФ под линейным объектом понимаются линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. В связи с этим можно сказать о наличии у линейных объектов функционального признака объектов вспомогательного использования, что может повлечь необоснованный вывод об отнесении таких объектов к объектам вспомогательного использования.

В письме Росреестра от 16.04.2015 № 14-исх/05376-ГЕ/15 сделан категоричный вывод, согласно которому линейные сооружения в ч. 17 ст. 51 ГрК РФ не указаны в числе объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство (в отличие, например, строительства строений и сооружений вспомогательного использования).

Таким образом, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляется в общем порядке, даже при представлении письма органа местного самоуправления, в котором сделан вывод о вспомогательном характере объекта.

3. О некоторых особенностях государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект вспомогательного использования.

В силу ч. 10 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых не требуется разрешение на строительство, осуществляются на основании:

- технического плана такого объекта недвижимости;
- правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом РФ возможность размещения созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

4. Особенность подготовки технического плана объекта вспомогательного использования.

Сведения в техническом плане объекта вспомогательного использования указываются на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью (ч. 11 ст. 24 Закона о регистрации).

В разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» должно быть указано, что объект недвижимости является вспомогательным по отношению к основному зданию, сооружению, объекту незавершенного строительства, в связи с чем получение разрешения на строительство и (или) ввод объекта в эксплуатацию не требуется (письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 15.12.2015 № 10-4482-КЛ).

Помимо указания на то, что соответствующий объект является объектом вспомогательного использования, требуется отражение информации о том, в отношении какого объекта такой объект выполняет вспомогательную функцию и в чем именно данная функция заключается (письмо Минэкономразвития России от 03.03.2017 № Д23И-1179).

При этом органы местного самоуправления в силу ГрК РФ и Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» не наделены полномочиями по предоставлению справок об отнесении того или иного объекта к числу вспомогательных.

При наличии в техническом плане, подготовленном в отношении вспомогательного объекта, необходимой информации об основном (главном) объекте может быть осуществлен кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в отношении объекта вспомогательного использования даже при отсутствии в ЕГРН записи о наличии прав в отношении объекта, по отношению к которому строение или сооружение выполняет обслуживающую функцию.

5. О необходимости правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости.

В письме Росреестра от 16.04.2015 № 14-исх/05376-ГЕ/15 сделан вывод, что указанные в п. 1 ст. 39.33 Земельного кодекса РФ, которым установлены случаи, при которых возможно использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, вспомогательные сооружения (ограждения, бытовки, навесы) не тождественны указанным в п. 3 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ сооружениям вспомогательного использования, поскольку не являются объектами недвижимости.

Таким образом, представление правоустанавливающего документа на земельный участок не требуется, в случае, если право на такой земельный участок право было ранее зарегистрировано.

6. О возможности возведения объектов вспомогательного использования на земельных участках с определенным видом разрешенного использования.

В соответствии с ч. 2 ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» на приусадебном земельном участке допускается размещение жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

6.2. Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (далее – Федеральный закон № 217-ФЗ) на садовом земельном участке допускается размещение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей, при этом под хозяйственными постройками понимаются сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки *(в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд (п. 1, 3 ст. 3 Федерального закона № 217-ФЗ).

В соответствии со ст. 23 Федерального закона № 217-ФЗ предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. Строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, предусмотрено, что на земельных участках с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» допускается размещение индивидуального жилого дома, индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

В этой связи параметры строительства объектов, вспомогательных по отношению к жилым домам, определяются градостроительным регламентом.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что подсобные сооружения, хозяйственные постройки, производственные и иные здания, расположенные на садовых (дачных) земельных участках, или на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, или на приусадебных земельных участках, обладающие признаками недвижимости и являющиеся объектами вспомогательного использования по отношению к основному объекту – объекту ИЖС или садовому дому, создаются в порядке, предусмотренном п. 3 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ.

Как предусмотрено ч. 32 ст. 54 Федерального закона № 217-ФЗ, зарегистрированное до дня вступления в силу указанного закона право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения, которые являются объектами капитального строительства, строительство которых осуществлено на огородном земельном участке и которые не являются самовольными постройками, сохраняется.

Согласно ст. 3 Федерального закона № 217-ФЗ огородный земельный участок – это земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

В этой связи с 01.01.2019 на огородном участке не допускается возведение объектов капитального строительства и, соответственно, осуществление государственного кадастрового учета и государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них в порядке, предусмотренном Законом о регистрации.

Заместитель руководителя



О.Н. Горбунова



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Московской области

121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 13
т. (499) 148-89-49, ф. (499) 148-82-37
67022019 № *50-700-00-017119*
на № _____ от _____

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров

(по списку)

Об отнесении объектов
к объектам недвижимого имущества

Уважаемые коллеги!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с целью выработки единой правоприменительной практики в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав недвижимости направляет для сведения и использования в работе перечни объектов, не относящихся к объектам недвижимого имущества (Приложение № 1) и объектов (Приложение № 2), которые могут быть отнесены к объектам недвижимого, при наличии судебного акта, из которого прямо следует, что объект является объектом недвижимости или разрешения на строительство (ввод в эксплуатацию) объекта.

Приложение: в электронном виде.

Заместитель руководителя

О.Н. Горбунова

Приложение № 1

к письму Управления Росреестра
по Московской области

Перечень объектов,
не относящихся к объектам недвижимости

1. Участки недр, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, предприятия как имущественные комплексы.
2. Временные постройки, киоски, навесы.
3. Объекты, в наименованиях которых присутствуют слова «сборно-разборный».
4. Ограждение и забор.
5. Автомобильная дорога с дорожным покрытием из гравия и щебня.
6. Пруды, водохранилища.
7. Краны стационарные (мостовые, порталные, козловые, консольные, краны-штабелеры), подкрановые пути.
8. Составные части автомобильных дорог:
 - светофорные сигнализации;
 - пешеходные дорожки;
 - автопарковки;
 - остановочные пункты;
 - асфальтовые покрытия;
 - тротуары.
9. Лестницы.
10. Башни сотовой связи.
11. Могилы, могильники для захоронения отходов, мусора, животных, пункты захоронения отходов, скотомогильники.
12. Беседки.
13. Плоскостные объекты благоустройства: площади, площадки (в т.ч. смотровые), замощения.
14. Земляная насыпь.
15. Объекты благоустройства с многолетними насаждениями: парки, скверы.
16. Плоскостные объекты спорта: площадки (волейбольные, баскетбольные), футбольные поля, поля для гольфа, хоккейные коробки, катки, теннисные корты.
17. Картодромы, автодромы.
18. Атракционы.
19. Питомники для служебного собаководства, городок для служебных собак, вольеры для животных.
20. Мачты (осветительные, радиомачты).
21. Ёмкости, резервуары (подземные, наземные), баки.
22. Металлические здания.
23. Мелиоративные трубчатые сооружения.

24. Блочный пункт на газопроводе высокого и низкого давления.
25. Торговый павильон, совмещенный с остановкой общественного транспорта.
26. Рекламная конструкция.
27. Остановочно - торговый комплекс.
28. Мемориальные доски.
29. Фонтаны.
30. Силосные ямы, выгребные ямы.
31. Водозаборные скважины, созданные физическими лицами на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства.
32. Колодцы, созданные физическими лицами на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства.
33. Веранды.

Приложение № 2

к письму Управления Росреестра
по Московской области

Перечень объектов,
которые могут как относиться,
так и не относиться к объектам недвижимости

1. Автостоянки.
2. Памятники известным людям, мемориальные композиции (комплексы), являющиеся объектами культурного и исторического наследия.
3. Памятники выдающимся людям, скульптурные композиции, посвященные историческим событиям, обелиски, не являющиеся объектами культурного и исторического наследия.
4. Полигоны, омшаники.
5. Гидрометеорологические объекты, метеорологические станции.
6. Дамбы.
7. Подпорные стенки.
8. Водозаборные скважины, артезианские скважины.
9. Колодцы.
10. Золошлакоотвалы, хвостохранилища.
11. Береговые объекты навигации.
12. Взлетно-посадочные полосы.
13. Галереи.
14. Пожарный пирс.