

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО
от 7 августа 2025 г. N 46420-ЕБ/08**

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение Федеральной налоговой службы по вопросу разъяснения градостроительного законодательства и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России осуществляет функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования). Разъяснение правоприменительных практик не входит в компетенцию Минстроя России. Минстрой России не уполномочен давать оценку индивидуальных проектных решений.

Вместе с тем считаем возможным сообщить следующее.

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Пунктом 10.2 статьи 1 ГрК РФ предусмотрено, что некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Согласно части 1.2 статьи 52 ГрК РФ строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с проектной документацией, рабочей документацией, если иное не предусмотрено частью 1.4 статьи 48 ГрК РФ.

Идентификация зданий и сооружений (объектов капитального строительства) при подготовке проектной документации осуществляется в соответствии с требованиями статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и относится к прерогативе застройщика (заказчика).

Идентификационные признаки зданий и сооружений должны быть определены и указаны застройщиком (техническим заказчиком) в задании на выполнение инженерных изысканий, а также в задании на проектирование в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом на основании пункта 1 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", в соответствии со статьей 49 ГрК РФ установлена необходимость

разработки проектной документации на объект капитального строительства, а также устанавливаются требования к содержанию разделов такой проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта различных видов объектов капитального строительства (включая линейные объекты), в том числе состав разделов проектной документации и требования к содержанию разделов такой проектной документации на отдельные этапы строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Объекты капитального строительства в зависимости от их функционального назначения и характерных признаков подразделяются на следующие виды:

а) объекты производственного назначения (здания, строения, сооружения производственного назначения, в том числе объекты обороны и безопасности), за исключением линейных объектов;

б) объекты непромышленного назначения (здания, строения, сооружения жилищного фонда, социально-культурного и коммунально-бытового назначения, а также иные объекты капитального строительства непромышленного назначения);

в) линейные объекты (трубопроводы, автомобильные и железные дороги, линии электропередачи и др.).

В соответствии со статьей 128 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) к объектам гражданских прав относятся вещи.

Исходя из положений пункта 1 статьи 130 ГК РФ следует, что к недвижимым вещам 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 1 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в ЕГРН.

Таким образом, право собственности может быть зарегистрировано лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

Так, при решении вопроса об отнесении объектов к объектам недвижимости, государственный учет и государственная регистрация прав на которые должны осуществляться в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), следует руководствоваться:

- наличием у таких объектов признаков, способных относить их в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым вещам;

- наличием самостоятельного функционального (хозяйственного) назначения;

- возможностью выступать в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта гражданских прав.

Определение объекта в качестве объекта недвижимости и подтверждение его существования в качестве такового осуществляются органом кадастрового учета при рассмотрении документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, с учетом положений нормативных правовых актов, составляющих правовую основу регулирования кадастровых отношений.

Индивидуализация недвижимого имущества осуществляется в процессе кадастрового учета, в результате чего объект получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей.

В то же время необходимо учитывать, что в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" кадастровый инженер обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Законом N 218-ФЗ.

Согласно положениям пункта 1 статьи 130 ГК РФ, частей 6, 7 статьи 1 Закона N 218-ФЗ объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, являются объектами недвижимости, в отношении которых осуществляется государственный кадастровый учет и права на которые подлежат государственной регистрации.

Верховным Судом Российской Федерации отмечается, что для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации (например, определения Верховного Суда Российской Федерации от 22 декабря 2015 г. N 304-ЭС15-11476, от 2 февраля 2021 г. N 306-ЭС20-23816).

Вместе с тем следует отметить, что согласно мнению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (постановление от 24 сентября 2013 г. N 1160/13 по делу N А76-1598/2012), по смыслу положений гражданского законодательства право собственности может быть зарегистрировано в едином государственном реестре лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

При этом в связи с отсутствием у вещи 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.

Данная позиция поддерживается Верховным Судом Российской Федерации (определение от 23 января 2015 г. N 305-ЭС14-7970 по делу N А40-94643/13).

Таким образом, сложившаяся практика правоприменения и требования действующего законодательства указывают на то, что вопрос отнесения создаваемого сооружения к недвижимости должен определяться на этапе проектирования такого объекта, и по результатам строительства такой объект должен отвечать признакам недвижимости, определенным ГК РФ, и быть способным выступать в гражданском обороте в качестве отдельного объекта гражданских прав.

В соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами. Письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы

применения нормативно-правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

И.о. директора Департамента
градостроительной деятельности
и архитектуры
Е.Б.БОБРЫШЕВ