

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО
от 11 марта 2020 г. N 14-01967-ГЕ/20

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию [письма](#) Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 30.01.2020 N Д23и-2702 по вопросу учетно-регистрационных действий в отношении 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.

Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 30 января 2020 г. N Д23и-2702

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев в пределах своей компетенции обращение 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. N 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. N 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. N 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 учитывать, что [пунктом 3 статьи 3](#) Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" определено понятие "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.

Таким образом, указанные в Вашем обращении объекты (кроме гаражей) законодательством отнесены к хозяйственным постройкам.

[Пунктами 1, 1.1 и 3 части 17 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации 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. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) государственные кадастровый учет и государственная регистрация права собственности осуществляются исключительно в отношении недвижимого имущества. В этой связи описываемые в Вашем обращении объекты должны отвечать требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к недвижимому имуществу.

В соответствии с [частью 11 статьи 24](#) Закона N 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. N 953.

В соответствии с [частью 10 статьи 40](#) Закона N 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 N 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.

Также следует учитывать, что в соответствии с [пунктом 9 части 5 статьи 8](#) Закона N 218-ФЗ в ЕГРН в качестве дополнительных вносятся сведения о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом), если объектом недвижимости является здание.

Принимая во внимание изложенное, полагаем, что в отношении объекта вспомогательного использования - хозяйственной постройки, в том числе расположенной на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства, а также на земельном участке, предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, указывается назначение "нежилое".

Таким образом, при подготовке технического плана в отношении хозяйственной постройки или объекта вспомогательного использования в графе 3 [строки 8](#) раздела "Характеристики объекта недвижимости" технического плана указывается назначение здания - "нежилое", 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 хозяйственной постройкой или объектом вспомогательного использования, полагаем необходимым отразить информацию о том, в отношении какого объекта такой объект выполняет или будет выполнять вспомогательную функцию и в чем именно данная функция заключается.

Д.П.РЕПИН
