

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

ПИСЬМО
от 11.03.2020 № 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 № 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.

Заместитель руководителя
Г.Ю. Елизарова

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО
от 30.01.2020 № Д23и-2702

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. № 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 учитывать, что 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» определено 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.

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. № 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 описываемые в Вашем обращении 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.

Также следует учитывать, что в соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Закона № 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