



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Саморегулируемым организациям
кадастровых инженеров
(по списку)**

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Иркутской области
(Управление Росреестра по Иркутской области)**

ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056
тел: (3952) 450-150
E-mail: 38_upr@rosreestr.ru, rosreestr@just38.ru

№ _____

на № _____ от _____

**О критериях объектов недвижимости
вспомогательного использования**

Уважаемые руководители!

В целях сокращения сроков осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, снижения количества принимаемых решений о приостановлении Управление Росреестра по Иркутской области (далее – Управление) сообщает.

08.05.2023г. на официальном интернет-портале правовой информации было опубликовано Постановление Правительства РФ от 04.05.2023г. №703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования», вступающее в силу с 01.09.2023 (далее – Постановление №703/П).

Постановлением №703/П установлены следующие критерии:

- строение или сооружение предназначено для обслуживания основного объекта, строительство которого предусмотрено проектной документацией, подготовленной применительно к основному объекту и расположены на одном земельном участке (далее – критерий 1);

- строение или сооружение строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, не является особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, его общая площадь составляет не более 1500 кв. метров, не требует установления санитарно-защитных зон и размещается на земельном участке, на котором расположен основной объект, либо смежных с земельным участком, при условии, что оно технологически связано с основным объектом (далее – критерий 2);

- строение или сооружение располагается на земельном участке с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства, для

ведения личного подсобного хозяйства, для блокированной жилой застройки, для садоводства, в том числе если объект является сараем, баней, теплицей, навесом, погребом, колодцем или другой хозяйственной постройкой (в том числе временной), то есть сооружением, предназначенными для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, при этом количество надземных этажей строения или сооружения не превышает 3 этажей и его высота не превышает 20 метров (далее – критерий 3).

Для отнесения строения или сооружения к объектам вспомогательного использования, оно должно соответствовать одному из вышеперечисленных критериев.

Таким образом, начиная с 01.09.2023 для того, чтобы удостовериться, что к государственному кадастровому учету заявлен объект вспомогательного использования, государственный регистратор должен убедиться, что объект недвижимости соответствует одному из критериев, установленным Постановлением №703/П, для этого:

- в соответствии с критерием 1 государственный регистратор отслеживает нахождение такого объекта на одном земельном участке с основным зданием, строением или сооружением (далее - основной объект), и отслеживает, что кадастровый инженер включил в Приложение к техническому плану копию фрагмента проектной документации по строительству (реконструкции) основного объекта, содержащего сведения о таком объекте вспомогательного использования и информацию об утверждении такой проектной документации, или иного документа, в соответствии с которым данный объект определен в качестве вспомогательного (при наличии такого документа).

Вместе с тем, в случае если законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена подготовка проектной документации в отношении основного объекта, включение копии фрагмента проектной документации не требуется, а информацию об этом кадастровый инженер указывает в своём Заключении.

- либо государственный регистратор отслеживает наличие у объекта совокупности признаков, определенных критерием 2 или критерием 3.

Необходимо отметить, что действие Постановления №703/П установлено сроком на 5 лет (до 01.09.2028г.).

Кроме того, полагаем необходимым обратить внимание в том числе на следующие положения законодательства Российской Федерации.

Указанные в Постановлении №703/П строения и сооружения вспомогательного использования в зависимости от того, отвечают ли они критериям, определенным в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), являются или не являются объектами недвижимости и, соответственно, объектами государственного кадастрового учета и регистрируемых вещных прав, ограничений прав.

При этом на основании п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) 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, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Согласно ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и

сделки с ним в соответствии со ст.ст. 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ; государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, а в случаях, установленных федеральным законом, и иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

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

Некапитальные строения, сооружения – это 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) (п. 10.2 ст. 1 ГрК РФ).

В соответствии со 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 Российской Федерации» правообладатель садового земельного участка имеет право возведения на таком земельном участке хозяйственных построек, к примеру, теплиц, навесов, погребов, колодцев и других сооружений и построек, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, при этом данные постройки и сооружения могут быть также и временными.

Учитывая изложенное, указанные в Постановлении №703/П строения и сооружения вспомогательного использования, могут не являться объектами капитального строительства и объектами недвижимости (навесы и иные некапитальные (включая временные) строения и сооружения, расположенные в том числе на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд), что подразумевает невозможность осуществления их государственного кадастрового учета и регистрации прав на них (п. 19 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ).

Обращаем внимание, что со дня вступления в силу Постановления №703/П письмо Росреестра от 13.04.2020 № 3215-АБ/20 «Об объектах вспомогательного использования» следует применять для дальнейшей работы в части, не противоречащей указанному постановлению.

Просим принять к сведению изложенную в настоящем письме информацию, довести ее до сведения заинтересованных лиц для использования в работе.

Исполняющая обязанности
заместителя руководителя

Ю.В. Яхненко