

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

**ПИСЬМО
от 16.06.2023 N 14-5293-ТГ/23**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии сообщает, что с 01.09.2023 вступает в силу (и действует до 01.09.2028) постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 N 703 "Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования" (далее - постановление), в связи с чем полагаем необходимым обратить внимание в том числе на следующие положения законодательства Российской Федерации.

Указанные в постановлении строения и сооружения вспомогательного использования в зависимости от того, отвечают ли они критериям, определенным в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК), являются или не являются объектами недвижимости и, соответственно, объектами государственного кадастрового учета и регистрируемых вещных прав, ограничений прав.

При этом на основании пункта 1 статьи 130 ГК 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 статье 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК; 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 пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК) 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) (пункт 10.2 статьи 1 ГрК).

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29.07.2017 N 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 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 (пункт 19 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ).

Отмечаем, что данная позиция согласована с Минстроем России.

Со дня вступления в силу постановления письмо Росреестра от 13.04.2020 N 3215-АБ/20 "Об объектах вспомогательного использования" следует применять для дальнейшей работе в части, не противоречащей постановлению.

Необходимо довести изложенную в настоящем письме информацию до сведения государственных регистраторов прав.

Заместитель руководителя
Т.А.ГРОМОВА