



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

31.10.2014 № 2234-3830

На № _____ от _____

вх. № 69
20.11.2014

НП «Лига проектировщиков
Калужской области»

пер. Старообрядческий, д. 23,
г. Калуга, 248019

О рассмотрении обращений

На вх. № 98809 от 6 октября 2014 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России совместно с Росреестром в пределах своей компетенции рассмотрел обращение по вопросу государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества вспомогательного назначения и сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе, в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

В то же время обращаем внимание, что Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации и практики его применения.

Вместе с тем, по существу обращения полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на

строительство, а также для государственной регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границе населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являются:

документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;

правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества (представление такого документа не требуется в случае, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Законом о регистрации порядке).

Документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке либо факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство) и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация о таком объекте недвижимого имущества (пункт 3 статьи 25.3 Закона о регистрации).

Согласно части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в том числе в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

Вместе с тем Градостроительный кодекс Российской Федерации не дает определение понятию «объект вспомогательного использования».

При этом согласно пункту 10 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности отнесены здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с утвержденным приказом Росстандарта от 23 декабря 2010 г. № 1059-ст национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования» к сооружениям пониженного уровня ответственности относятся теплицы, парники, мобильные здания (сборно-разборные и контейнерного типа), склады временного содержания, бытовки вахтового персонала и другие подобные сооружения с ограниченными сроками службы и пребыванием в них людей.

Кроме того, критерием для отнесения строений к вспомогательным является наличие на рассматриваемом земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию.

Таким образом, в случае если строение или сооружение является объектом недвижимости вспомогательного использования государственная регистрация права собственности на такое строение и сооружение может быть осуществлена в упрощенном порядке на основании декларации об объекте недвижимости.

В силу пункта 5 статьи 25.3 Закона о регистрации истребование у заявителя дополнительного документа для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный в пункте 1 статьи 25.3 Закона о регистрации объект недвижимого имущества (разрешения на строительство, если таким объектом не является объект незавершенного строительства, документа, подтверждающего внесенные в декларацию об объекте недвижимого имущества сведения, или подобного документа) не допускается. При этом отсутствие этого документа не может являться основанием для приостановления государственной регистрации прав на такой объект недвижимого имущества или для отказа в данной государственной регистрации.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 1 статьи 19 Закона о регистрации при возникновении у государственного регистратора сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений (в частности, является ли объект недвижимости, права на который заявлены к государственной регистрации, вспомогательным), а также в случае непредставления документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по межведомственным запросам, государственная регистрация прав приостанавливается. Государственный регистратор обязан принять необходимые меры

по получению дополнительных документов и (или) сведений и (или) подтверждению подлинности документов, достоверности указанных в них сведений, в том числе направить соответствующий запрос в уполномоченные органы, в частности, на предмет отнесения объекта недвижимости, права на который заявлены к государственной регистрации, к категории вспомогательных и необходимости получения для его создания разрешения на строительство.

Таким образом, с учетом вышеизложенных норм закона решение о государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества вспомогательного значения, в том числе о необходимости направления соответствующих запросов, принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам проводимой в соответствии со статьей 13 Закона о регистрации правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

При этом полагаем, что органом, уполномоченным на квалификацию объекта в качестве объекта недвижимого имущества вспомогательного назначения, является орган государственной власти, орган местного самоуправления, в чьи полномочия входит выдача разрешений на строительство и разрешений на ввод объекта в эксплуатацию (статьи 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Дополнительно сообщаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



В.А. Яцкий