

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует:
учетно-регистрационные действия в отношении хозяйственных построек
и объектов вспомогательного использования**

Гражданским кодексом 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 1 статьи 263, пункт 2 статьи 260 ГК РФ).

Земельным кодексом Российской Федерации также установлено, что собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания и 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 и нормативов (подпункт 2 пункта 1 статьи 40).

На основании части 1 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ) правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, определяется градостроительным регламентом. В соответствии со статьями 37 и 38 ГрК РФ в градостроительном регламенте также указываются виды разрешенного использования и предельные параметры объектов капитального строительства. При этом каких-либо исключений в отношении видов разрешенного использования и параметров разрешенного строительства объектов вспомогательного использования либо хозяйственных построек законодательством не предусмотрено.

Пунктом 3 статьи 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» 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.

Пунктами 1, 1.1 и 3 части 17 статьи 51 ГрК РФ 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, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, строений и сооружений вспомогательного использования.

Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» относит к числу объектов вспомогательного использования здания и сооружения, конкретизируя цель создания зданий и сооружений вспомогательного использования в виде необходимости их наличия для создания основных зданий и сооружений (часть 10 статьи 4).

Объекты вспомогательного использования предназначены для обслуживания основного объекта и критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения или сооружения.

«Таким образом, к числу объектов капитального строительства вспомогательного использования могут относиться здания, строения, сооружения, не имеющие

самостоятельного хозяйственного назначения и предназначенные для обслуживания другого (главного) объекта капитального строительства; не могут быть отнесены к числу объектов вспомогательного использования объекты капитального строительства, имеющие одинаковую функцию с основными (главными) объектами; объекты вспомогательного использования возводятся на одном земельном участке с основным объектом», - отмечает главный-специалист-эксперт отдела правового обеспечения, по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций Управления Росреестра по Владимирской области Ирина Алексеевна Шалабай.

Следует учитывать, что в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности осуществляются исключительно в отношении недвижимого имущества. В этой связи объекты должны отвечать требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к недвижимому имуществу.

«Так, органом регистрации прав по результатам рассмотрения заявления и документов, представленных в целях осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект, не являющийся объектом недвижимого имущества, в соответствии с пунктом 19 части 1 статьи 26, статьей 27 Закона № 218-ФЗ такие учетно-регистрационные действия приостанавливаются, после чего в их проведении отказывается», - подчеркивает И.А. Шалабай.

В соответствии с частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости не предусмотрены подготовка и (или) выдача соответствующих разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости (в том числе при отсутствии или утрате проектной документации в отношении бесхозяйного объекта недвижимости). Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

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, осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости.

В техническом плане в разделе «Заключение кадастрового инженера» помимо указания на то, что соответствующий объект недвижимости является хозяйственной постройкой или объектом вспомогательного использования, необходимо отразить информацию о том, в отношении какого объекта такой объект выполняет вспомогательную функцию и в чем именно данная функция заключается.

*Материал подготовлен главным специалистом-экспертом
отдела правового обеспечения, по контролю (надзору)
в сфере саморегулируемых организаций
Управления Росреестра по Владимирской области
Шалабай Ириной Алексеевной.*

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-29, (4922) 45-08-26