



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Московской области

121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 13

т. (499) 148-89-49, ф. (499) 148-82-37

87022019 № 50-700-10 10/18/19

на № _____ от _____

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров

(по списку)

Об объектах вспомогательного
назначения

Уважаемые коллеги!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – Управление) с целью выработки единой правоприменительной практики по вопросам государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества вспомогательного использования сообщает следующее.

Согласно ч. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ), статьей 3 Федерального закона от 17.11.1995 «Об архитектурной деятельности в РФ» строительство, реконструкция³ объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Выдача разрешения на строительство не требуется, в том числе в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования (п. 3 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ).

То есть, объекты вспомогательного использования создаются без получения разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию, а также без направления уведомления о планируемом строительстве или об окончании строительства, предусмотренного ст. 51.1 ГрК РФ.

1. О понятии объекта вспомогательного использования.

Действующее законодательство не содержит определения объекта вспомогательного использования.

Возможность осуществлять строительство объектов и сооружений вспомогательного использования без получения разрешения на строительство законодатель связал с их особым назначением (вспомогательным) по отношению к основному объекту, в отношении которого разрешение на строительство получается в общем порядке.

Основным критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому объект будет являться вспомогательным. Это связано с предназначением вспомогательного строения или сооружения выполнять своего рода обслуживающую функцию по отношению к основному объекту недвижимости, эти объекты могут быть связаны между собой технологически, эксплуатационно и т.п.

Вспомогательный характер объекта не может зависеть от воли собственника, поскольку функциональная составляющая вспомогательных строений и сооружений заключается именно в обслуживании основного здания. Этот вывод подтверждается судебной практикой (определение ВАС РФ от 03.12.2012 № ВАС-15260/12, в котором сделан вывод о необходимости наличия на земельном участке, на котором возведен объект основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию).

2. Объекты, не относящиеся к объектам вспомогательного использования.

Объекты, не являющиеся объектами недвижимого имущества.

Объекты, которые хотя прочно связаны с землей, но не имеют самостоятельного функционального назначения не признаются недвижимостью. Соответствующие объекты рассматриваются в качестве улучшения того земельного участка, для обслуживания которого возведены, а потому следует его юридической судьбе (постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08).

Например, в письме Росреестра от 27.01.2016 № 14-00484/16 дана оценка такому объекту как ограждение, и его статус поставлен в зависимость от наличия у объекта признаков объекта недвижимости без учета его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого объекта с соответствующим земельным участком (с учетом позиции Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13).

В ГрК РФ под линейным объектом понимаются линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. В связи с этим можно сказать о наличии у линейных объектов функционального признака объектов вспомогательного использования, что может повлечь необоснованный вывод об отнесении таких объектов к объектам вспомогательного использования.

В письме Росреестра от 16.04.2015 № 14-исх/05376-ГЕ/15 сделан категоричный вывод, согласно которому линейные сооружения в ч. 17 ст. 51 ГрК РФ не указаны в числе объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство (в отличие, например, строительства строений и сооружений вспомогательного использования).

Таким образом, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляется в общем порядке, даже при представлении письма органа местного самоуправления, в котором сделан вывод о вспомогательном характере объекта.

3. О некоторых особенностях государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект вспомогательного использования.

В силу ч. 10 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых не требуется разрешение на строительство, осуществляются на основании:

- технического плана такого объекта недвижимости;
- правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом РФ возможность размещения созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

4. Особенность подготовки технического плана объекта вспомогательного использования.

Сведения в техническом плане объекта вспомогательного использования указываются на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью (ч. 11 ст. 24 Закона о регистрации).

В разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» должно быть указано, что объект недвижимости является вспомогательным по отношению к основному зданию, сооружению, объекту незавершенного строительства, в связи с чем получение разрешения на строительство и (или) ввод объекта в эксплуатацию не требуется (письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 15.12.2015 № 10-4482-КЛ).

Помимо указания на то, что соответствующий объект является объектом вспомогательного использования, требуется отражение информации о том, в отношении какого объекта такой объект выполняет вспомогательную функцию и в чем именно данная функция заключается (письмо Минэкономразвития России от 03.03.2017 № Д23И-1179).

При этом органы местного самоуправления в силу ГрК РФ и Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» не наделены полномочиями по предоставлению справок об отнесении того или иного объекта к числу вспомогательных.

При наличии в техническом плане, подготовленном в отношении вспомогательного объекта, необходимой информации об основном (главном) объекте может быть осуществлен кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в отношении объекта вспомогательного использования даже при отсутствии в ЕГРН записи о наличии прав в отношении объекта, по отношению к которому строение или сооружение выполняет обслуживающую функцию.

5. О необходимости правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости.

В письме Росреестра от 16.04.2015 № 14-исх/05376-ГЕ/15 сделан вывод, что указанные в п. 1 ст. 39.33 Земельного кодекса РФ, которым установлены случаи, при которых возможно использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, вспомогательные сооружения (ограждения, бытовки, навесы) не тождественны указанным в п. 3 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ сооружениям вспомогательного использования, поскольку не являются объектами недвижимости.

Таким образом, представление правоустанавливающего документа на земельный участок не требуется, в случае, если право на такой земельный участок право было ранее зарегистрировано.

6. О возможности возведения объектов вспомогательного использования на земельных участках с определенным видом разрешенного использования.

В соответствии с ч. 2 ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» на приусадебном земельном участке допускается размещение жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

6.2. Согласно 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 РФ» (далее – Федеральный закон № 217-ФЗ) на садовом земельном участке допускается размещение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей, при этом под хозяйственными постройками понимаются сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд (п. 1, 3 ст. 3 Федерального закона № 217-ФЗ).

В соответствии со ст. 23 Федерального закона № 217-ФЗ предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. Строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, предусмотрено, что на земельных участках с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» допускается размещение индивидуального жилого дома, индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

В этой связи параметры строительства объектов, вспомогательных по отношению к жилым домам, определяются градостроительным регламентом.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что подсобные сооружения, хозяйственные постройки, производственные и иные здания, расположенные на садовых (дачных) земельных участках, или на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, или на приусадебных земельных участках, обладающие признаками недвижимости и являющиеся объектами вспомогательного использования по отношению к основному объекту – объекту ИЖС или садовому дому, создаются в порядке, предусмотренном п. 3 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ.

Как предусмотрено ч. 32 ст. 54 Федерального закона № 217-ФЗ, зарегистрированное до дня вступления в силу указанного закона право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения, которые являются объектами капитального строительства, строительство которых осуществлено на огородном земельном участке и которые не являются самовольными постройками, сохраняется.

Согласно ст. 3 Федерального закона № 217-ФЗ огородный земельный участок – это земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

В этой связи с 01.01.2019 на огородном участке не допускается возведение объектов капитального строительства и, соответственно, осуществление государственного кадастрового учета и государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них в порядке, предусмотренном Законом о регистрации.

Заместитель руководителя



О.Н. Горбунова