



Кадастровым инженерам
для учета в работе

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116
Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65
E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001

2020/исх/О/0603 от 30.09.2020

от

В СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) поступают обращения кадастровых инженеров – членов Ассоциации, с вопросами об отнесении объекта недвижимости к вспомогательным объектам либо к хозяйственным постройкам и порядке их постановки на государственный кадастровый учет.

1. Об объектах вспомогательного использования.

В силу пунктов 1 и 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ 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 на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

Статьей 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее - Закон № 384-ФЗ) установлено, что:

под зданием понимается результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

под сооружением понимается результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную,

надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Согласно части 10 статьи 4 Закона № 384-ФЗ к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся:

здания и сооружения временного (сезонного) назначения;

здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения;

здания и сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, в отличие от положений Градостроительного кодекса РФ Закон № 384-ФЗ позволяет относить к числу объектов вспомогательного использования здания и сооружения, но при этом не упоминает строения, конкретизируя цель создания зданий и сооружений вспомогательного использования в виде необходимости их наличия для создания основных зданий и сооружений.

Аналогичный подход к определению статуса объектов вспомогательного использования сложился в судебной практике. Так, например, из определения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 03.12.2012 № ВАС-15260/12, определений Верховного Суда Российской Федерации от 11.03.2015 № 308-ЭС15-1282, от 10.12.2018 № 306-ЭС18-20002 следует, что 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, по мнению Ассоциации, могут относиться здания, строения, сооружения, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения и предназначенные для обслуживания другого (главного) объекта капитального строительства. При этом размещение объекта капитального строительства вспомогательного использования предусматривается проектной документацией. Вместе с тем застройщиком может быть принято решение о создании объекта капитального строительства вспомогательного использования и в процессе эксплуатации ранее созданных основных (главных) объектов капитального строительства, в связи с чем в указанном случае размещение объекта вспомогательного использования не будет предусмотрено проектной документацией.

Обращаем внимание, что действующее законодательство не устанавливает круг органов, организаций и иных лиц, уполномоченных на предоставление справок об отнесении объекта капитального строительства к объектам вспомогательного использования.

Пунктом 10.2 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ определено понятие некапитальных строений, сооружений как строений, сооружений, не имеющих 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 киоски, навесы и другие подобные строения, сооружения).

Принимая во внимание положения статьи 130 Гражданского кодекса РФ, некапитальные строения и сооружения, являясь объектами строительства, объектами недвижимости не являются.

Таким образом, строения, сооружения вспомогательного использования в зависимости от их соответствия положениям статьи 130 Гражданского кодекса РФ, могут являться или не являться объектами недвижимости.

Согласно сложившейся судебной практике (пункт 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пункт 2.4 Обзора судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 - 2013 годы, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 02.07.2014, Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13.04.2016, пункт 25 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.11.2016) вопрос об отнесении конкретного имущества к недвижимому должен разрешаться на стадии его создания (в соответствии с положениями Градостроительного кодекса, применяемыми в отношении объектов капитального строительства), а также с учетом наличия самостоятельного назначения этого имущества (по отношению к земельному участку, на котором такое имущество расположено) и способности выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

В соответствии с частью 11 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), если

законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 названной статьи разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Форма декларации об объекте недвижимости, а также требования к ее подготовке и состав содержащихся в ней сведений утверждены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953.

Тем не менее при наличии проектной документации, содержащей сведения об объекте строительства, в отношении которого выполняются кадастровые работы, и отсутствии требования о получении разрешения на строительство такого объекта приоритетным является применение при кадастровых работах проектной документации на строительство (часть 8 статьи 24 Закона № 218-ФЗ), а не декларации об объекте недвижимости.

При этом в техническом плане в отношении объекта вспомогательного использования в строке 14 «Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости» раздела «Характеристики объекта недвижимости» указываются слова «объект вспомогательного использования» и вид использования (например, «здание контрольно-пропускного пункта»), **а в разделе «Заключение кадастрового инженера» необходимо указать**, что в соответствии с Градостроительным кодексом для строительства заявленного на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав объекта не требуется выдача разрешения на строительство, поскольку он является объектом вспомогательного использования, в частности, указать, каким документом данный объект определен в качестве вспомогательного (при наличии такого документа), **в отношении какого объекта такой объект выполняет вспомогательную функцию, в чем именно данная функция заключается**. В качестве обоснования отнесения объекта к вспомогательному в состав технического плана может быть включена в том числе проектная документация, подготовленная в отношении основного объекта недвижимости (если законодательством о градостроительной деятельности предусмотрена подготовка такой проектной документации в отношении основного объекта недвижимости).

Учитывая изложенное, основным требованием для постановки на государственный кадастровый учет и регистрации прав собственности на объект вспомогательного использования, как правило, требуется наличие на том же земельном участке основного объекта недвижимости, по отношению к которому вспомогательный объект выполняет обслуживающую функцию.

Также отмечаем, что действующее законодательство не устанавливает ограничений по площади объекта вспомогательного использования, в частности, что площадь объекта вспомогательного использования не может превышать площадь основного объекта недвижимости, по отношению к которому вспомогательный объект выполняет обслуживающую функцию.

2. О хозяйственных постройках.

Частью 1 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» (далее – Закон № 112-ФЗ) установлено, что для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

В соответствии с частью 2 статьи 4 Закона № 112-ФЗ 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. Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса.

Частью 3 статьи 4 Закона № 112-ФЗ установлено, что полевой земельный участок **используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.**

Согласно статье 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» (далее - 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 (пункты 1, 3 статьи 3 Закона № 217-ФЗ).

В соответствии со статьей 23 Закона № 217-ФЗ предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. При этом параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса. 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, утвержденным 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 (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости) и индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

В этой связи параметры строительства хозяйственных построек, зданий и сооружений, вспомогательных по отношению к жилым домам, определяются градостроительным регламентом.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что гаражи, подсобные сооружения, хозяйственные постройки, производственные, бытовые и иные здания, расположенные на соответствующих земельных участках, обладающие признаками объекта недвижимости и являющиеся объектами вспомогательного использования по отношению к основному объекту - объекту ИЖС или садовому дому, должны создаваться по правилам, предусмотренным пунктом 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса, то есть без получения разрешения на строительство и без направления уведомления, предусмотренного статьей 51.1 Градостроительного кодекса. Аналогичные правила применяются при строительстве или реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (пункт 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса).

Таким образом, возведение перечисленных выше объектов на садовых (дачных) земельных участках, или на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, или на приусадебных земельных участках осуществляется без получения разрешения на строительство и направления каких-либо уведомлений. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такие объекты осуществляются на основании технического плана и правоустанавливающего документа на

земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости. Представление правоустанавливающего документа на земельный участок не требуется, если право на такой земельный участок ранее зарегистрировано. Технический план в данном случае составляется на основании предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем земельного участка.

Учитывая изложенное, можно сделать следующие выводы:

1. На приусадебном земельном участке допустимо возведение жилого дома, а также иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов;
2. На полевом земельном участке возведение зданий и строений не допускается;
3. На садовом земельном участке допускается размещение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;
4. При возведении гаражей, подсобных сооружений, хозяйственных построек, производственных, бытовых и иных зданий, расположенных на соответствующих земельных участках, обладающих признаками объекта недвижимости и являющихся объектами вспомогательного использования в обязательном порядке должно присутствовать основное здание, по отношению к которому такой объект выполняет обслуживающую функцию. Такие объекты должны создаваться по правилам, предусмотренным пунктом 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса, то есть без получения разрешения на строительство и без направления уведомления, предусмотренного статьей 51.1 Градостроительного кодекса.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»



Г.Д.Высокинская