**Пресс-релиз**



**«Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на объекты вспомогательного использования»**

В последнее время интерес к объектам вспомогательного использования значительно вырос.

Однако, на законодательном уровне четкое определение объекта вспомогательного использования отсутствует. В этой связи, применительно к государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на такие объекты следует исходить из совокупности норм действующего законодательства.

В соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) выдача разрешения на строительство не требуется при строительстве на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

Представляется, что возможность осуществлять строительство строений и сооружений вспомогательного использования без получения разрешения на строительство законодатель связывает с их особым назначением - вспомогательным.

Несмотря на то, что действующее законодательство не содержит конкретного понятия строения или сооружения вспомогательного использования, исходя из его анализа, можно выделить некоторые ориентиры (основные критерии) для определения вспомогательных объектов (строений и сооружений), для которых не требуется разрешение на строительство.

Во-первых, основным и очевидным критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому иной объект будет являться вспомогательным, не имея самостоятельного назначения. Такой критерий можно обозначить как функциональный.

Это связано с предназначением вспомогательного строения или сооружения выполнять своего рода обслуживающую функцию по отношению к основному объекту и эксплуатацию основного объекта недвижимости.

Во-вторых, дополнительным критерием, вытекающим из норм градостроительного законодательства, условно можно выделить относимость рассматриваемых объектов к объектам пониженного уровня ответственности.

[Частью 10 ст. 4](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=148719&rnd=258040.1013521730&dst=100081&fld=134) Федерального закона от 30.12.2009 № 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.

Согласно [письму](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=115248&rnd=258040.22873543) Минрегиона России от 25.06.2009 № 19669-ИП/08   
«О проведении государственной экспертизы проектной документации отдельных объектов капитального строительств» под строениями и сооружениями вспомогательного использования следует понимать сооружения пониженного уровня ответственности по ГОСТ 27751-88 «Надежность строительных конструкций и оснований». К таким сооружениям относятся парники, теплицы, летние павильоны, небольшие склады и подобные сооружения.

Из вышеуказанного можно сделать вывод о том, что в соответствии с действующим законодательством для отнесения объекта недвижимого имущества к категории объекта вспомогательного использования, последний должен отвечать следующим критериям:

наличие на земельном участке основного объекта недвижимости, по отношению к которому спорный объект имеет непосредственную связь и выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию;

принадлежность объектов к виду зданий или сооружений пониженного уровня ответственности;

отсутствие необходимости получения разрешительной документации на их строительство;

невозможность самостоятельного использования для иной деятельности.

В соответствии с ч. 10 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015   
№ 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным [кодексом](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=200210&rnd=258040.315173619) Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Часть 7 ст. 70 Закона предусматривает, что до 1 марта 2018 года основаниями для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являются только технический план указанных объектов индивидуального жилищного строительства и правоустанавливающий документ на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены указанные объекты индивидуального жилищного строительства.

Учитывая изложенное, для целей государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в упрощенном порядке на здания и сооружения вспомогательного использования необходимо, чтобы соответствующий объект выполнял вспомогательную функцию по отношению к основному объекту с представлением подтверждающих это документов. Также, строение должно быть возведено в границах земельного участка, предназначенного для этих целей.