

РЕГИСТРАЦИЯ ОБЪЕКТА ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Отсутствие в законодательстве определения понятия объекта вспомогательного использования и четких критериев отнесения строений и сооружений к данной категории обуславливает возникновение многочисленных вопросов на практике. Главным из них является вопрос о том, какие именно объекты недвижимости могут быть квалифицированы соответствующим образом.

Попробуем найти ответ на данный вопрос, а также рассмотрим процедуру постановки на государственный кадастровый учет и регистрации прав в отношении объектов вспомогательного назначения.

Действующим законодательством предусмотрены случаи, в которых не требуется выдача разрешения на строительство. Они установлены частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, а также статьей 13 Закона Брянской области от 15.03.2007 г. № 28-3 «О градостроительной деятельности в Брянской области». К таким случаям относится и строительство на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

Так что же является вспомогательным объектом?

К примеру, бассейн рядом с загородным домом или дачей будет являться сооружением вспомогательного назначения, однако бассейн, строящийся для спортивных и развлекательных целей как самостоятельное сооружение, к строениям вспомогательного назначения относиться не может. Или, например, контрольно-пропускной пункт, расположенный при въезде на территорию складского комплекса или промышленного предприятия, очевидно, будет выполнять для них вспомогательную функцию. В то же время контрольно-пропускной пункт при въезде на автостоянку, представляющую собой огороженную бетонную площадку, на которой больше нет никаких строений или сооружений, по всей видимости, будет являться основным, а не вспомогательным объектом.

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).

Как отмечено в определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 03.12.2012г. № ВАС-15260/12, критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию. Исходя из позиции Верховного Суда Российской Федерации (определение от 11.03.2015 г. № 308-ЭС15-1282) вспомогательные объекты предназначены только для обслуживания основного объекта.

Таким образом, одним из критериев для отнесения строения к вспомогательным является наличие на земельном участке основного объекта, по отношению к которому новое строение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию.

В свою очередь исходя из смысла статьи 4 Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» под объектами вспомогательного использования понимаются строения и сооружения пониженного уровня ответственности. Они связаны с осуществлением строительства/реконструкции здания/сооружения либо расположены на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства. Итак, второй критерий – это объекты пониженного уровня ответственности.

Кроме того, для обоснования факта отнесения того или иного объекта к числу вспомогательных важно использование информации, содержащейся в проектной документации объектов капитального строительства, либо иных документах.

Вступивший в силу с 01.01.2017г. Федеральный закон от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) регламентирует, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества, для строительства которых 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.

При этом Законом о регистрации также установлены требования к форме и содержанию технического плана. Так документом-основанием для подготовки технического плана на вспомогательные объекты должна являться проектная документация, а в тех случаях, когда ее изготовление в силу закона не требуется – иной документ, подтверждающий вспомогательный характер объекта (например, заключение специализированной организации, согласно которому здание относится к сооружению вспомогательного использования).

В отношении объектов вспомогательного использования, расположенных на земельных участках для индивидуального жилищного строительства (баня, сарай, гараж, теплица и т.п.) в связи с отсутствием необходимости изготовления на них проектной документации в технический план включается декларация правообладателя объекта недвижимости, а в отношении созданного объекта – правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект, предусмотренная частью 11 статьи 24 Закона о регистрации. Форма декларации утверждена Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 г. № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений». При этом, в разделе "Заключение кадастрового инженера" технического плана

должно быть приведено обоснование подготовки технического плана на основании декларации, в частности, указано, что объект является вспомогательным по отношению к основному зданию, сооружению, объекту незавершенного строительства (с указанием сведений об основном строении), а также что в отношении данного объекта законодательством РФ не предусмотрены подготовка и выдача разрешений и проектной документации.

При всем при этом следует отметить, что вопрос о вспомогательных объектах на сегодняшний день остается открытым и требует дополнительной проработки на законодательном уровне.