

**Государственная регистрация прав и постановка на государственный
кадастровый учет объектов недвижимости вспомогательного использования, не
обладающих признаками недвижимого имущества**

В соответствии с разъяснениями Росреестра (исх.№14-03808/16 от 13.05.2016) по вопросу государственной регистрации прав, а также постановки на государственный кадастровый учет объектов недвижимости вспомогательного использования, не обладающих признаками недвижимого имущества, сообщаем следующее

Согласно п. 1 ст. 130 ГК предусмотрено, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно ч. 3 ст. 1 Закона о кадастре, государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают осуществление такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи.

Объектом кадастрового учета (объектами недвижимости) являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства (ч. 5 ст. 1 Закона о кадастре); при этом Закон о кадастре для целей постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет не предусматривает классификацию сооружений на основные и вспомогательные.

Градостроительный кодекс Российской Федерации (Далее — ГрК), не дает определение понятию «строение (сооружение) вспомогательного использования». При этом согласно ст. 1 ГрК строения и сооружения, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек, относятся к объектам капитального строительства.

Минрегион России в письме от 25.06.2009 № 19669-ИП/08 отметил, что под строениями вспомогательного использования следует понимать сооружения понижения уровня ответственности по ГОСТ 27751-88 «Надежность строительных конструкций и оснований». Кроме того, критерием для отнесения строения к вспомогательным являются наличие на рассматриваемом земельном участке основания здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию. В соответствии с п. 1.6.Рекомендаций по технической инвентаризации и регистрации здания гражданского назначения, принятых Росжилкоммунсоюзом 01.01.1991, при проведении технической инвентаризации организации технической инвентаризации с учетом сведений, содержащихся проектной, разрешительной и правоустанавливающей документации, выявляют и определяют основное строение, образующее инвентарный объект и определяющее его назначение, выявляют и определяют вспомогательные служебные строения и сооружения, входящие в состав инвентарного объекта.

Согласно п. 10 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности здания и сооружений» к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности отнесены здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также зданиям и сооружениям вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленные для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с утвержденным приказом Росстандарта от 23.12.2010 № 1059-ст национальным стандартом РФ ГОСТ Р 54258-210 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования» к сооружениям пониженного уровня ответственности относятся теплицы, парники, мобильные здания (сборно-разборные и контейнерного типа) склады временного содержания, бытовки вахтового персонала и другие подобные сооружения с ограниченными сроками службы и пребыванием в них людей.

В силу раздела 2.5 Методических рекомендаций по разработке норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований, утвержденных приказом Минрегиона России от 27.12.2011 № 613, ограждения относятся к элементам благоустройства территории.

Такие объекты, как ограждения, не обладают признаками недвижимого имущества, не могут выступать в качестве самостоятельных объектов гражданских прав; они носят вспомогательный характер и выполняют в том числе декоративные, защитные функции.

Объекты вспомогательного использования, не обладающие признаками недвижимого имущества, например, сборно-разборные и иные подобные вещи с ограниченными сроками службы, не могут, не являясь недвижимостью, подлежать государственному кадастровому учету.

Также отмечаем, что согласно позиции Высшего Арбитражного Суда РФ, изложенной в постановлении Президента Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.09.2013 № 1160/13, в связи с отсутствием у ограждения качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком.