

Как поставить на государственный кадастровый учет и зарегистрировать право собственности на объекты вспомогательного использования

Построенные на земельном участке, принадлежащем на праве собственности: баня, сарай, гараж и теплица – являются объектами вспомогательного использования. Необходимо ли регистрировать на них право собственности и какие документы для этого понадобятся. Прямой обязанности по внесению сведений об объекте в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) и регистрации права российским законодательством не предусмотрено. Но для совершения различных сделок с недвижимым имуществом и свободного распоряжения им необходим государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности.

Под объектами вспомогательного использования следует понимать здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения индивидуального жилищного строительства (ст. 4 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

Критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения или сооружения, с которым новое строение или сооружение имеет непосредственную связь (технологическую, функциональную, целевую, эксплуатационную) и выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию.

Исходя из положений части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется, также и в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

С 01 января 2017 года отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также ведением ЕГРН регламентируются положениями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

В силу пункта 1 части 3 статьи 14 Закона о регистрации, в случае создания объекта недвижимости осуществляется одновременно государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на основании заявления собственника земельного участка либо лица, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве.

В соответствии с частью 10 статьи 40 Закона о регистрации, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные объекты вспомогательного использования осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Требования к техническому плану установлены положениями статьи 24 Закона о регистрации. Форма технического плана и состав содержащихся в нем сведений утверждены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

Так, согласно указанной норме права – технический план представляет собой документ, в котором указаны сведения о здании, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости. Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы можно представить: либо в форме документов на бумажном носителе через многофункциональный центр (личное обращение), посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (почтовое отправление); либо в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) (единый портал), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав (отправление в электронной форме).

*Начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения
Управления Росреестра по Владимирской области,*

О Росреестре

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Баринов Валерий Юрьевич
Начальник отдела организации, мониторинга и контроля
org@vladrosreg.ru
(4922) 45-08-26