



ИНТЕРВЬЮ: Какие хозяйственные постройки нужно зарегистрировать в Росреестре?

Летом одним из самых популярных мест для пребывания южноуральцев становятся дачи и огороды. При этом практически у всех садоводов на участках есть те или иные хозяйственные постройки – теплицы, бани, сараи и т.д. Сегодня в интервью с заместителем руководителя Управления Росреестра по Челябинской области Мариной Ворониной разберем волнующий всех вопрос – нужно ли регистрировать права на них в Росреестре?

Хозяйственные (вспомогательные) постройки – что это?

Для начала нужно разобраться, что относится к хозяйственным (вспомогательным) постройкам. Это сараи, бани, теплицы, уличные туалеты и душевые, а также иные сооружения, располагающиеся на участке, но не являющиеся жилыми и садовыми домами, либо их частями.

Другими словами, это строения, которые имеют связь с основным зданием и выполняют вспомогательную или обслуживающую функцию.

Права на какие постройки нужно регистрировать?

Важно понимать, что не все сооружения (вспомогательные постройки) являются «недвижимостью», то есть объектами, в отношении которых осуществляется кадастровый учет и на которые регистрируются права.

К основным признакам недвижимого имущества, права на которое подлежат регистрации, можно отнести:

- наличие у постройки фундамента, прочная связь объекта с землей, когда перемещение такого объекта невозможно без несоразмерного ущерба его назначению (*зачастую это выражается в наличии заглубленного фундамента, несущих и ограждающих конструкций*);
- материал, из которого изготовлен объект (*цельные материалы, например, кирпич, блоки, отдельные технологии деревянного строительства, а не разборные конструкции, которые могут свободно перемещаться без причинения вреда их назначению*).

Если ваша постройка подходит под эти критерии, права на неё регистрируются. Объект, который под них не подпадает, не подлежит постановке на кадастровый учёт и права на него не регистрируются.

Отмечу, что чаще всего вместе с жилым домом граждане регистрируют права на капитальные гаражи, бани и различные пристройки для животных.

Разборные теплицы, беседки и навесы, уличные душевые кабины и туалеты, а также другие негабаритные сооружения можно ставить на своём участке без постановки на кадастровый учёт и регистрации прав на них.

Как зарегистрировать права на хозпостройки, являющиеся капитальными?

Чтобы зарегистрировать права на постройку, необходимо осуществить её кадастровый учёт.

Законом № 307-ФЗ максимально упрощена процедура постановки на кадастровый учёт и регистрации прав на хозпостройки, расположенные на земельных участках для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта или садоводства.

Для осуществления указанных процедур на таких участках не требуется каких-либо разрешений или согласований. Достаточно обратиться к кадастровому инженеру, который определит характеристики хозяйственной постройки (координаты, площадь) и подготовит технический план на основании декларации об объекте недвижимости.

Далее в Росреестр необходимо передать заявление о государственном кадастровом учёте и регистрации прав, а также подготовленный кадастровым инженером технический план.

Собственник может сделать это лично или уполномочив кадастрового инженера, прописав соответствующую информацию в договоре подряда на выполнение кадастровых работ.

На что следует обращать внимание при возведении хозпостроек?

Необходимо учитывать вид разрешённого использования вашего участка. Так, если земельный участок предназначен для ведения огородничества, то возводить объекты капитального строительства на нём нельзя. Можно размещать только хозяйственные постройки для хранения инвентаря и урожая, не являющиеся объектами недвижимости. А вот на садовом участке размещать капитальные вспомогательные постройки, прочно связанные с землей, можно.

Кроме того, создание хозпостроек должно осуществляться с соблюдением требований градостроительных регламентов соответствующей территории, утвержденных в составе правил землепользования и застройки, в том числе с соблюдением отступов от границ земельных участков.

**Материал подготовлен пресс-службой
Росреестра и Роскадастра по Челябинской области**