



16 05 2022

Вопрос-ответ: какие хозяйственные постройки нужно регистрировать?

Управление Росреестра по Челябинской области рассказывает садоводам Южного Урала, нужно ли регистрировать права на хозяйственные постройки, которые расположены на участке.

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

Права на какие постройки нужно регистрировать?

Чтобы зарегистрировать права на постройку, необходимо осуществить её постановку на кадастровый учёт в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости» это одновременная процедура. При этом не все сооружения (вспомогательные постройки) являются «недвижимостью», то есть объектами, в отношении которых осуществляется кадастровый учёт 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;
- материал, из которого изготовлен объект (цельные материалы, а не сборные части).

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

Отметим, 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.

Есть ли дополнительные требования к таким постройкам?

Есть нюанс, на который нужно обращать внимание – то, какой вид разрешенного использования у 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.

*Пресс-служба Управления Росреестра
и Кадастровой палаты по Челябинской области*