



Управление Росреестра по Костромской области

Отнесение сооружений к объектам недвижимого имущества



Отнесение сооружений к объектам недвижимого имущества

Начальник отдела регистрации земельных участков, объектов недвижимости нежилого назначения Управления Росреестра по Костромской области Фархад Керимов рассказал какие сооружения можно отнести к объектам недвижимого имущества.

Согласно гражданскому законодательству, объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, являются объектами недвижимости. В отношении этих объектов осуществляется государственный кадастровый учет и права на них подлежат государственной регистрации.

Под сооружением понимается результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (п. 23 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»)

К объектам недвижимого имущества относятся сооружения, создание которых осуществляется по правилам, установленным Градостроительным кодексом РФ, (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса).

В соответствии со статьями 51, 55 Градостроительного кодекса, за исключением отдельных случаев, для строительства объектов капитального строительства, в том числе сооружений, необходимо получение разрешения на строительство, а после завершения строительства – разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Перечень случаев, при которых для осуществления строительства объектов не требуется выдача разрешения на строительство, установлен частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса, а для объектов, расположенных на территории Костромской области – Законом Костромской области от 29.12.2014 №629-5-ЗКО «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Костромской области» (далее – Закон №629-5-ЗКО).

В соответствии с частью 17 Градостроительного кодекса выдача разрешения на строительство не требуется для строительства следующих сооружений:

-строительства на земельном участке сооружений вспомогательного использования;

-строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно;

-размещения антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи;

-в иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Согласно Закону №629-5-ЗКО получение разрешения на строительство (для сооружений) на территории Костромской области не требуется в случаях:

-строительства объектов, предназначенных для обеспечения безопасности людей на водных объектах, сооружений водно-спасательных станций и постов в береговой и прибрежной защитных полосах водных объектов;

-строительства, реконструкции железнодорожных путей необщего пользования;

-прокладки, переноса или переустройства инженерных коммуникаций в границах полосы отвода автомобильной дороги (за исключением автомобильных дорог федерального значения);

-строительства и (или) реконструкции антенных опор (мачт и башен) высотой свыше 50 метров до 75 метров, предназначенных для размещения средств связи, с расположением вне границ населенных пунктов;

-строительства и (или) реконструкции в границах полосы отвода автомобильной дороги (за исключением автомобильных дорог федерального значения) подъездов, съездов и примыканий к объектам дорожного сервиса.

В соответствии с определением Верховного Суда Российской Федерации от 22 декабря 2015 №А27-18141/2014 по делу №304-ЭС15-11476, при решении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления

государственной регистрации права собственности на нее, необходимо установить наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам. Для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации с соблюдением градостроительных норм и правил.