



ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРОКУРАТУРА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**Приозерская
городская прокуратура**

ул. Калинина, д.2, г. Приозерск,
Ленинградская обл., 188760

Главам администраций городских и
сельских поселений

27.04.2021 № 40-ИЧ/2021

На № _____ от _____

Уважаемые главы администраций!

Предлагаю Вам разместить на сайтах администраций следующую публикацию: Приозерская городская прокуратура информирует.

Есть ли необходимость регистрировать право собственности на сараи.

В соответствии с пунктом 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования. При этом ГрК РФ не дает определение понятию "объект вспомогательного использования", не устанавливает критерии отнесения тех или иных строений и сооружений к числу вспомогательных, а также не относит к числу объектов вспомогательного использования здания, ограничиваясь только строениями и сооружениями.

Статьей 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (далее - Закон N 384-ФЗ) установлено, что:

под зданием понимается результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

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.

Согласно части 10 статьи 4 Закона N 384-ФЗ к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся:

здания и сооружения временного (сезонного) назначения;

АВ № 080733

здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения;

здания и сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, в отличие от положений ГрК РФ Закон N 384-ФЗ позволяет относить к числу объектов вспомогательного использования здания и сооружения, но при этом не упоминает строения, конкретизируя цель создания зданий и сооружений вспомогательного использования в виде необходимости их наличия для создания основных зданий и сооружений.

Минстроем России согласована следующая позиция (письмо от 16 марта 2020 г. N 9394-ДВ/08):

учитывая, что под объектами вспомогательного использования следует понимать объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации основного объекта и не имеющие возможности самостоятельного использования для иной деятельности, представляется, что возведение таких объектов возможно при наличии на земельном участке основного объекта, для обслуживания которого планируется возведение объекта вспомогательного использования;

при наличии выданного уполномоченным органом или организацией разрешения на строительство основного объекта застройщик может самостоятельно определять очередность строительства объектов на участке (в частности, построить объект вспомогательного использования до основного в соответствии с проектной документацией);

согласно частям 1 и 2 статьи 37 ГрК РФ виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства подразделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные и устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне;

в этой связи допустимость возведения объектов вспомогательного использования должна обеспечиваться правилами землепользования и застройки, при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.


Учитывая изложенное, также необходимо отметить, что объекты вспомогательного использования возводятся на одном земельном участке с основным объектом.

Таким образом, к числу объектов капитального строительства вспомогательного использования, по мнению Росреестра, могут относиться здания, строения, сооружения, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения и предназначенные для обслуживания другого (главного) объекта капитального строительства. При этом размещение объекта капитального строительства вспомогательного использования предусматривается проектной документацией. Вместе с тем застройщиком может быть принято решение о создании объекта капитального строительства вспомогательного использования и в процессе эксплуатации ранее созданных основных (главных) объектов капитального строительства, в связи с чем в указанном случае размещение объекта вспомогательного использования не будет предусмотрено проектной документацией (к примеру, собственником комплекса зданий на единой

территории в целях организации пропускного режима может быть принято решение о создании объекта вспомогательного использования - поста охраны или контрольно-пропускного пункта, строительство которого не потребует разрешения на строительство и подготовки отдельной проектной документации).

Учитывая изложенное, по мнению Росреестра, не могут быть отнесены к числу объектов вспомогательного использования объекты капитального строительства, имеющие одинаковую функцию с основными (главными) объектами (так, при наличии на земельном участке здания торгового центра в качестве основного объекта не может считаться объектом вспомогательного использования другой объект с аналогичным назначением и разрешенным использованием, к примеру являющееся объектом капитального строительства здание магазина, имеющее меньшие в сравнении со зданием торгового центра параметры, расположенное на этом же земельном участке).

Заместитель городского прокурора
младший советник юстиции



Г.А. Менис