Объект вспомогательного использования

Исходя из смысла статьи 4 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» под объектами вспомогательного использования понимаются строения и сооружения пониженного уровня ответственности. Они связаны с осуществлением строительства/реконструкции здания/сооружения либо расположены на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Учитывая буквальное толкование, вспомогательным может быть объект по отношению к основному, т.е. выполнять обслуживающую по отношению к основному объекту функцию.

К зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся здания(сооружения):

- временного (сезонного) назначения;

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

- расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

К конкретному объекту недвижимости определены критерии, идентифицирующие объекты вспомогательного использования; совокупность признаков для одного объекта недвижимости:

- наименование здания, сооружения вспомогательного использования (например, теплица, парник, склад временного содержания, бытовка, другие подобные сооружения с ограниченными сроками службы и пребыванием в них людей), которое подлежит обязательному указанию в декларации;

- назначение здания, сооружения вспомогательного использования, которое может следовать также из наименования;

- наличие основного здания, строения, сооружения, по отношению к которому новое здание или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию.

Для строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования разрешение на строительство, ввод в эксплуатацию не требуется.

Государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство осуществляется 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 РФ возможность размещения таких созданных сооружений без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Если законодательством РФ в отношении объектов недвижимости не предусмотрена подготовка и выдача разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

При обращении за совершением учетно-регистрационных действий в отношении объекта вспомогательного использования заявителем может быть по собственной инициативе представлен документ из органа местного самоуправления, либо иного компетентного органа, в компетенцию которого входит выдача разрешений на строительство и разрешений на ввод объекта в эксплуатацию, подтверждающий отнесение объекта недвижимости к объекту вспомогательного использования и отсутствие необходимости получения разрешения на строительство такого объекта. Заключения иных лиц (кадастрового инженера, экспертной организации) не допускается.