



Филиал ФГБУ
«Федеральная кадастровая
палата Росреестра»
по Краснодарскому краю

Какие постройки нельзя отнести к объектам капитального строительства?

Эксперты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю разъясняют, какие объекты нельзя отнести к объектам капитального строительства и, соответственно, поставить на государственный кадастровый учет.

Чтобы зарегистрировать право на постройку, необходимо поставить ее на кадастровый учет. Это одновременная процедура. В результате кадастрового учета объект получает характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимости. Наличие уникального описания объекта недвижимости подтверждает фактего существования.

Однако не все постройки являются «недвижимостью», то есть объектами, в отношении которых осуществляется кадастровый учет и на которые регистрируются права. Поэтому перед регистрацией имущества важно разобраться, какие объекты не могут быть отнесены к объектам недвижимости и кадастровый учет которых не осуществляется.

Это, в первую очередь, некапитальные строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и которые можно переместить без несоразмерного ущерба их назначению, например, киоски, торговые павильоны, навесы, которые могут состоять из сборно-разборных конструкций, заборы, элементы благоустройства.

Кадастровому учету также не подлежат объекты, которые выполняют лишь обслуживающую функцию по отношению к земельному участку и расположенному на нем зданию. Такие объекты не имеют самостоятельного функционального назначения и не являются отдельными объектами гражданского оборота. Например, объекты благоустройства, такие как площадки и мощения из асфальта, бетона, которые улучшают полезные свойства земельного участка, или подпорная стена, удерживающая от сползания или обрушения массив грунта на склонах, септики, колодцы канализационные и водопроводные (инженерные сооружения, являющиеся составной частью коммунальных сетей).

В связи с отсутствием у подобных построек качеств самостоятельного объекта недвижимости, кадастровый учет таких объектов не осуществляется и право собственности на них не подлежит государственной регистрации независимо от физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь с земельным участком.

При определении объекта капитального строительства учитываются и обстоятельства, при которых возводился объект. К примеру, применение твердой основы (гравия, щебня) при создании автомобильной дороги является гарантией выравнивания поверхности. При этом в объекте нельзя выделить самостоятельных свойств, а только качества, улучшающие характеристики. Или рыболовный пруд, образованный в результате выемки грунта и заполнения водой за счет природных водных источников, не может считаться недвижимым имуществом. Для подтверждения оснований отнесения объекта к недвижимому имуществу целесообразно устанавливать наличие проектной документации, разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию.

Важно понимать, что **наличие технического паспорта** на подобные объекты **не означает**, что они являются объектами недвижимости и подлежат кадастровому учету.

К основным признакам объекта недвижимости можно отнести:

- наличие фундамента, прочная связь с землей, когда перемещение объекта невозможно без несоразмерного ущерба его назначению;
- материал, из которого изготовлен объект (цельные материалы, а не сборные части);
- наличие документов технической инвентаризации, разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию (при их необходимости), проектной документации, заключения экспертизы;
- наличия самостоятельного функционального назначения;
- возможность выступать в гражданском обороте в качестве отдельного объекта гражданских прав.

«Только если объект подходит под критерии, его можно поставить на кадастровый учет и зарегистрировать на него права. Чаще всего вместе с жилым домом граждане регистрируют права на капитальные гаражи, бани и различные постройки для животных. Разборные теплицы, беседки и навесы, уличные душевые кабины и туалеты, а также другие негабаритные сооружения можно возводить на своем участке без постановки на кадастровый учет и регистрации прав на них», — отмечает **начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Юлия Третьяк.**

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban