



Общероссийская негосударственная некоммерческая организация
«Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц,
осуществляющих подготовку проектной документации»

**АППАРАТ НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ
РУКОВОДИТЕЛЬ**

ул. Новый Арбат, дом 21, этаж 18, Москва, 119019, тел. (495) 984-21-34, факс (495) 984-21-33,
www.nop.ru, e-mail: proekt@nop.ru

22.09.2014 № 1-СРО/04-1180

На № 211 от 21.08.2014г.

Председателю Правления СРО
НП «ЛпКо»

А.Н. Фокину

О разъяснении

Уважаемый Александр Николаевич!

Национальное объединение проектировщиков рассмотрело Ваше обращение от 21.08.2014г. № 211 и сообщает следующее.

Понятие сооружения вспомогательного использования законодательно не определено. Позиция государственных органов по этому вопросу изложена в Письме Минрегиона России от 25.06.2009 № 19669-ИП/08. По мнению Минрегиона России, под строениями и сооружениями вспомогательного использования следует понимать сооружения пониженного уровня ответственности. К таким сооружениям относятся парники, теплицы, летние павильоны, небольшие склады и подобные сооружения. Кроме того, критерием для отнесения строений к вспомогательным является наличие на рассматриваемом земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию.

Суды также разделяют данную точку зрения. Так, ФАС Дальневосточного округа в Постановлении от 22.01.2013 по делу N А51-5654/2012 указал на то, что критерием для отнесения строений к вспомогательным является наличие на рассматриваемом земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию. К таким сооружениям можно отнести мобильные сборно-разборные и контейнерные здания и склады, гаражи, блокпосты для охраны объектов и другие подобные сооружения.

Например, в этом же Постановлении суд указал, что здание проходной не может самостоятельно эксплуатироваться и использоваться по целевому назначению при осуществлении коммерческой деятельности отдельно от

подстанции, следовательно, является вспомогательным объектом, необходимым для использования с основным производственным объектом.

ФАС Западно-Сибирского округа в Постановлении от 10 октября 2012 г. по делу N А45-8245/2012 указал, что трансформаторные распределительные подстанции являются одним из основных элементов системы энергоснабжения и энергораспределения и не имеют самостоятельного значения вне этой системы и поэтому являются объектом вспомогательного использования, необходимой для преобразования и распределения электрической энергии.

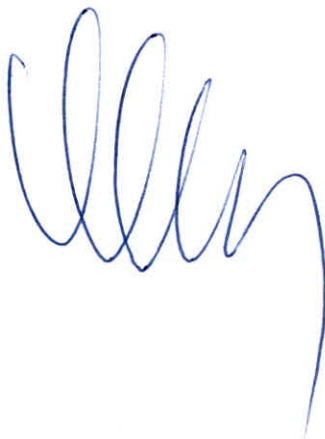
При этом суды принимают во внимание и заключения региональных и муниципальных органов власти, ведающих вопросами архитектуры и градостроительства (см. Постановление ФАС Дальневосточного округа Постановлении от 22.01.2013 по делу N А51-5654/2012).

Таким образом, исходя из анализа судебной практики вопрос отнесения того или иного объекта к строениям и сооружениям вспомогательного использования в каждом конкретном случае надлежит разрешать отдельно.

При этом обращаем внимание на Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 1160/13 по делу N А76-1598/2012, который рассматривал вопрос о регистрации права на ограждения. Президиум ВАС РФ указал, что ограждение не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, не является отдельным объектом гражданского оборота, выполняя лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям. Это подтверждалось техническим заключением, в соответствии с которым функциональное назначение ограждения позволяет квалифицировать его в качестве строения вспомогательного использования. В связи с отсутствием у ограждения качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не подлежит регистрации.

По вопросу же о возможности регистрации объекта вспомогательного использования, при наличии в проектной документации заключения о наличии у него признаков вспомогательного, дать однозначный ответ не представляется возможным, поскольку вопрос о регистрации объекта решается в совокупности представленных документов. Определить же заранее их достаточность и относительность также затруднительно.

С уважением,



А.М. Мороз