



ЛИГА ПРОЕКТИРОВЩИКОВ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Некоммерческое партнерство «Лига проектировщиков Калужской области»
248019 город Калуга, переулок Старообрядческий, д.23
тел./факс 8 (4842) 79-55-58 E-mail: ligap_40@mail.ru сайт: www.ligap40.ru

№ 248 от 29 сентября 2014г.

Министерство
строительства
и ЖКХ РФ

Градостроительный кодекс РФ не объясняет сути понятия объектов вспомогательного использования, упоминающихся в п. 3 ч. 17 ст. 51, предусматривающем упрощенный порядок оформления строительного процесса. Так, указанная норма определяет, что выдача разрешения на строительство не требуется, помимо прочего, для строительства строений и сооружений вспомогательного использования. Подразумевается также, что такие объекты не требуют разрешения на ввод их в эксплуатацию, а регистрация прав на них осуществляется в упрощенном порядке: в качестве документа, подтверждающего факт создания соответствующего объекта, выступает только декларация, оформляемая правообладателем объекта недвижимости самостоятельно. При этом смысл термина «строения и сооружения вспомогательного использования» не раскрывается ни в одном из нормативно-правовых актов федерального уровня.

Очевидно, что используя данную правовую конструкцию, законодатель преследовал цель снижения административной нагрузки, связанной с оформлением процесса создания объектов, не имеющих самостоятельного назначения, а предназначенных для обслуживания других (основных) объектов.

Некоторые разъяснения по вопросам экспертизы проектной документации на объекты вспомогательного использования, выдачи разрешений на их строительство, ввода в эксплуатацию и их техническую инвентаризацию и регистрацию даны в письмах Министерства регионального развития РФ № 19669 от 25.06.2009 и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № 14-910-ГЕ от 09.02.2012.

Необходимо учесть, что указанный в вышеназванном письме Минрегиона РФ ГОСТ 27751-88 "Надежность строительных конструкций и оснований" утратил силу с 1 сентября 2011 г., а кроме того, подобный подход противоречит Федеральному закону от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Согласно указанному Закону к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся лишь:

- здания и сооружения временного (сезонного) назначения;
- здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Законодательство не обязывает застройщика обращаться в компетентные контролирующие и надзорные органы за формальным подтверждением наличия у того или иного объекта недвижимости признаков вспомогательного. Суды, тем не менее, при рассмотрении соответствующих дел указывают на то, что вспомогательный характер назначения здания либо сооружения должен быть доказан застройщиком (Постановление ФАС Уральского округа от 05.12.2011 № Ф09-4530/11 по делу № А60-2091/2011). Если следовать данной логике, то закономерно возникает вопрос, чье мнение (какой организации или органа) необходимо и достаточно для целей данной квалификации? Достаточно ли для такой квалификации позиции

самого застройщика (его проектировщика или технического заказчика)? Либо же застройщику следует получать формальное подтверждение в органах, уполномоченных на выдачу разрешения на строительство?

При этом арбитражные суды при рассмотрении исков об обжаловании отказов в регистрации объектов вспомогательного использования в качестве экспертов привлекают проектные организации и принимают их заключения.

Правомочна ли в таком случае проектная организация самостоятельно без запроса суда вносить в текстовую часть проектной документации подобные заключения?

Является ли подобное заключение обоснованным, если в записи присутствуют ссылки на статьи Градостроительного кодекса РФ и оно соответствует разрешенным видам объектов капитального строительства вспомогательного использования, утвержденным в Правилах землепользования и застройки.

Является ли подобное заключение основанием для подготовки декларации об объекте недвижимого имущества регистрации объекта по упрощенной форме без получения разрешения на строительство?

С уважением,
Председатель Правления
СРО НП «ЛпКо»



А.Н.Фокин