

Только капитальные теплицы и сараи признаются недвижимостью

Ежегодно в период дачного сезона собственники загородной недвижимости обращаются в Кадастровую палату с одним и тем же вопросом: «надо ли регистрировать свои сарай, теплицу, туалет, а потом ещё и платить за них налоги». Эксперт Кадастровой палаты Пермского края, заместитель директора Елена Тимшина, разъясняет, когда следует обращаться в Росреестр, а когда нет.

О чём надо сообщать в Росреестр

Согласно действующему в России законодательству кадастровый учёт и регистрация прав носят заявительный характер, то есть граждане сами инициируют эти процедуры, сами принимают решение о регистрации земли или каких-либо построек. И если с индивидуальным жилым или садовым домом всё понятно — чаще всего их владельцы заинтересованы в регистрации своих прав, то гораздо сложнее определиться с тем, имеет ли смысл регистрировать хозяйственную постройку. *«Сообщить в Росреестр о своих банях, сараях, беседках и подобных хозяйственных строениях означает внести информацию о них в Единый государственный реестр недвижимости, сокращённо ЕГРН. Как следует из самого названия, такой реестр содержит сведения только о тех объектах, что отвечают признакам недвижимости. Соответственно, те постройки, что не удовлетворяют параметрам недвижимого имущества, регистрировать не надо»,* — поясняет **Елена Тимшина**, заместитель директора Кадастровой палаты Пермского края.

Как определить «недвижимость»

Сомневаясь в том, является ли та или иная хозяйственная постройка недвижимым имуществом, собственник может задать себе несколько простых вопросов. Каково назначение постройки — жилое или не жилое? Жилая постройка априори является недвижимым имуществом, а значит, вносить сведения в ЕГРН о ней нужно в любом случае. Если постройка не предназначена для проживания, к примеру, поликарбонатная теплица, тогда принципиальным станет ответ на следующий вопрос. Имеет ли постройка капитальный фундамент, то есть связана ли она с землёй так прочно, что без причинения ей существенного вреда эту постройку невозможно ни переместить, ни разобрать, ни снести? Положительный ответ на этот вопрос равносителен признанию постройки «недвижимостью». В случае отрицательного ответа постройка не удовлетворяет параметрам недвижимого имущества, она является нестационарным, а иногда даже сборно-разборным сооружением, сообщать о котором в Росреестр нет никакой необходимости.

*«Если после ответов на эти вопросы сомнения всё же остались, можно обратиться за помощью к кадастровому инженеру, который определит капитальность постройки и подготовит технический план для дальнейшего внесения сведений в реестр недвижимости. Обратиться в Росреестр можно несколькими способами — через офис МФЦ, через сайт ведомства <https://rosreestr.ru/site>, с помощью почтового отправления, а если недвижимость находится в другом регионе, то благодаря экстерриториальному принципу можно обратиться в местный филиал Кадастровой палаты», — напоминает **Елена Тимшина**.*

Дополнительно можно задать себе ещё один вопрос: превышает ли площадь постройки 50 кв. м? Ответ на этот вопрос никак не повлияет на признание постройки «недвижимостью»: зарегистрировать в ЕГРН хозпостройку, установленную на полноценном фундаменте, придётся даже в том случае, если её площадь всего 10 кв. м, зато от налога на такой объект собственник может быть освобождён.

Как не превратить свою «недвижимость» в «самострой»

Ситуации, когда у обычного садовода на участке установлены капитальные теплицы, сараи, птичники, беседки, колодцы, скорее редкость, нежели норма. Однако если собственник земельного участка всё же решил построить что-либо с фундаментом, он должен быть уверен в том, что на участке разрешены капитальные объекты. Капитальные теплицы и другие капитальные хозпостройки не могут быть установлены на земельных участках, вид разрешённого использования которых — «огородничество». *«На таких участках позволительны любые временные сооружения — теплица, сарай, туалет, беседка, летняя кухня, но только без фундамента. Капитальные постройки на огородном участке будут считаться самостроем», — разъясняет **Елена Тимшина**.*

Самостроем будет считаться и та постройка, что установлена с соблюдением всех необходимых правил и норм, но не поставлена на кадастровый учёт. Некоторые владельцы земли с целью сэкономить на уплате налогов предпочитают не регистрировать свои постройки даже в том случае, если по своим характеристикам они действительно являются недвижимым имуществом. *«Такой способ избежать лишних затрат не самый безопасный: при любой проверке выяснится, что на участке стоит «самострой», и тогда придётся не только уплатить штраф, но и, скорее всего, снести свою постройку. Именно поэтому лучше обезопасить себя и сообщить в Росреестр обо всём своём недвижимом имуществе», — предупреждает **Елена Тимшина**.*

Бывает и так: построил всё правильно и намерен всё зарегистрировать, а не получается. Поэтому перед строительством капитальных хозяйственных построек важно помнить ещё об одном правиле: так как хозпостройки чаще всего заносятся в реестр недвижимости в качестве «сооружения вспомогательного использования», то на земельных участках, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) или для личного подсобного хозяйства (ЛПХ), должен быть зарегистрирован главный объект, например, дом. И только на садовых земельных участках сооружения вспомогательного использования могут быть зарегистрированы без основного объекта.

О Кадастровой палате по Пермскому краю

Кадастровая палата по Пермскому краю является филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра») и осуществляет следующие функции: 1. принимает документы на государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав в отношении объектов, расположенных в других регионах Российской Федерации (по экстерриториальному принципу); 2. оказывает помощь в подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных); 3. оказывает консультационные услуги по вопросам кадастрового учёта недвижимости; 4. подготавливает и выдаёт квалифицированные сертификаты электронно-цифровой подписи. Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю — Цой Елена Львовна.

Контакты для СМИ

Пресс-служба филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Пермскому краю
Тел.: + 7 (342) 235-71-32
press@59.kadastr.ru
www.kadastr.ru