****

Вопрос-ответ от Управления Росреестра

по Свердловской области

 ****

**Анонс: Работа с обращениями граждан – приоритетное направление деятельности Управления Росреестра по Свердловской области.**

Управление Росреестра по Свердловской области продолжает информировать граждан по вопросам государственной регистрации прав, государственного земельного надзора землеустройства и мониторинга земель и других направлений деятельности Управления через интернет-портал Росреестра rosreestr.ru, а также посредством средств массовой информации и информационных сетевых ресурсов.

**Вопрос:** Я председатель ТСЖ, мы построили детскую площадку с каруселями в своем жилом комплексе. Подлежат ли регистрации эти элементы благоустройства?

**На вопрос отвечает** начальник отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере Управления Екатерина Михайловна Кокарева.

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно определению, закрепленному в Федеральном законе от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сооружение – это результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Более четких количественных и качественных характеристик таких объектов, как сооружения, а также иных критериев, позволяющих отнести их к объектам недвижимого имущества, либо к объектам, не являющимся объектами недвижимого имущества, действующее законодательство не содержит.

При осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации на площадки, сооружения, следует учитывать следующее.

Исходя из положения статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

В соответствии с ГрК РФ к объектам капитального строительства относятся здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Некапитальные строения и сооружения не имеют прочной связи с землей, их конструктивные характеристики позволяют осуществить перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Согласно статье 55 ГрК РФ удостоверение выполнения строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию.

Таким образом, сооружение должно создаваться с соблюдением ряда условий - наличие земельного участка, предоставленного в установленном порядке, и разрешенное использование которого допускает строительство на нем данного объекта, получение разрешения на строительство, соблюдение строительных норм и правил, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии со статьей 24 Закона о регистрации документом, в котором указаны сведения о сооружении, необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости, является технический план, который готовится кадастровым инженером.

Установление характеристик объекта, позволяющих отнести объект к объекту недвижимости, осуществляет кадастровый инженер при проведении кадастровых работ, исходя из имеющихся документов (в том числе разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), фактической связи с землей и руководствуясь положениями действующего законодательства.

При этом стоит отметить, что такие объекты, как детские площадки, представляют собой улучшения земельного участка, заключающиеся в приспособлении его для удовлетворения нужд лиц, пользующихся участком. Названные сооружения не являются самостоятельными недвижимыми вещами, а представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка, на котором они расположены.

В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Таким образом, в случае если в отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществлен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на земельный участок (с элементами благоустройства и иными объектами) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Кроме того, наличие в ЕГРН установленных границ земельного участка определяет принадлежность конкретного земельного участка собственникам многоквартирного дома.

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Свердловской области

Зилалова Галина Петровна, тел. 8(343) 375-40-81 эл. почта: pressa@frs66.ru