

Правительство России определило, что такое объект недвижимости вспомогательного использования

В отношении объектов недвижимости вспомогательного использования всегда существовала упрощенная процедура их государственного кадастрового учета и государственной регистрации права.

Так, на строительство объекта вспомогательного использования не требуется получать разрешение на строительство и для постановки его на кадастровый учет и регистрации права требуется только технический план и оформленное право на земельный участок.

Однако, что отнести к объектам вспомогательного использования, какими критериями руководствоваться, какими признаками такой объект должен обладать в законодательстве не было указано.

Определенность в данную ситуацию внесена Постановлением Правительства РФ от 4 мая 2023 г. №703, которым определены критерии отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования.

Так, данным постановлением выделено 3 основных критерия, руководствуясь которым объекты можно отнести к объектам вспомогательного использования:

Первый критерий предполагает, что объект вспомогательного использования строится на одном земельном участке с основным строением и предполагает обслуживание основного. Строительство такого объекта вспомогательного использования должно быть предусмотрено проектной документацией (например, строительство склада на земельном участке, на котором расположено производственное здание).

Второй критерий предполагает технологическую связь основного объекта и вспомогательного, но не обязательно расположенных на одном или даже на смежных участках. При этом объект вспомогательного использования должен иметь обслуживающее назначение по отношению к первому, не являться особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, не требует установления санитарно-защитных зон и его общая площадь не может превышать 1500 кв. метров (например, газопровод низкого давления, на строительство которого не требуется получение разрешения и который подходит к основному зданию).

Третьим критериям определены объекты вспомогательного использования, расположенные на земельных участках, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, либо для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), либо для блокированной жилой застройки, либо для ведения гражданами садоводства для собственных нужд. Такой объект должен соответствовать виду разрешенного использования земельного участка и при этом количество надземных этажей строения или сооружения не должно превышать 3 этажа и его высота не должна превышать 20 метров. К таким объектам в частности

отнесены сарай, баня, теплица, навес, погреб, колодец или другая хозяйственная постройка.

Постановление Правительства РФ от 4 мая 2023 г. №703 вступает в силу с 1 сентября 2023 г. и действует до 1 сентября 2028 г.

Установление данных критериев позволит исключить произвольную интерпретацию понятия «объект вспомогательного использования» и четко определить необходимость получения разрешительной документации на конкретный объект недвижимости.

Ирина Бирюкова – начальник отдела ведения ЕГРН Управления Росреестра по Тамбовской области