

**Критерии отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования**

В связи с изданием постановления Правительства Российской Федерации от 4 мая 2023 года № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования» определен порядок отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования. Вышеуказанным постановлением утверждены три критерия, при соответствии хотя бы одному из которых, объект признается вспомогательным.

Так, если гражданин построил объект недвижимого имущества на земельном участке, 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 и такой объект соответствует виду разрешенного использования земельного участка, при этом количество надземных этажей строения или сооружения не превышает 3 этажей и его высота не превышает 20 метров (сарай, баня или другая хозяйственная постройка), он может поставить такой объект на государственный кадастровый учет как объект вспомогательного использования без подготовки проектной документации.

Остальные два критерия установлены применительно к деловой, коммерческой и производственной недвижимости, в отношении которой обязательным требованием является наличие проектной документации.

В данном случае речь идет об объекте вспомогательного использования, который предполагает обслуживание основного, в таком случае объект вспомогательного использования должен быть включен в проектную документацию на основной объект. Если между основным объектом и вспомогательным имеется технологическая связь, при этом объект вспомогательного использования имеет обслуживающее назначение по отношению к основному, не является особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, не требует установления санитарно-защитных зон и его общая площадь не превышает 1500 кв. метров, в таком случае проектная документация должна подготавливаться на объект вспомогательного использования.

Важно отметить, что не могут быть отнесены к числу объектов вспомогательного использования объекты капитального строительства, имеющие одинаковую функцию с основными (главными) объектами.

Кроме того, невозможна ситуация, при которой объект является вспомогательным к другому объекту вспомогательного использования. Соблюдение правил землепользования и застройки, в том числе в случае установления в них процента застройки определенной территории, является обязательным при возведении объектов недвижимости вспомогательного использования.

Заместитель руководителя **Татьяна Кривова** отмечает, *что утверждение данных критериев способствует четкому определению вспомогательных объектов и формированию единообразной правоприменительной практики.*

С уважением,

Балановский Ян Олегович,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Mob: +7(987) 378-56-60

E-mail: balanovsky.y@r34.rosreestr.ru