

АЛЕРТ

Установлены критерии отнесения строений и сооружений к объектам вспомогательного использования

Вниманию физических и юридических лиц, планирующих строительство

Юридическая компания «Пепеляев Групп» сообщает о вступлении в силу 1 сентября 2023 года Постановления Правительства РФ о критериях отнесения строений и сооружений к объектам вспомогательного использования¹.

Постановление принято в развитие п. 3 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ и устанавливает критерии вспомогательного характера строений и сооружений (но не зданий).

Законодатель установил три группы критериев, выделяя для них общее – вспомогательный объект создается для эксплуатации основного объекта. При соблюдении требований хотя бы одного из критериев для постройки объекта не потребуется получение разрешения на строительство.

Первая группа критериев учитывает предыдущие разъяснения государственных органов и судебную практику и позволяет отнести строение или сооружение к вспомогательному, если оно:

- строится на одном земельном участке с основным объектом;
- предусмотрено проектной документацией, подготовленной применительно к основному объекту;
- предназначено для обслуживания основного объекта.

Вторая группа критериев наиболее релевантна для коммерческой деятельности. Она допускает возможность размещения объекта не на оном земельном участке с основным объектом при их технологической связанности. В частности, объект будет являться вспомогательным, если он:

- строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта и имеет обслуживающее назначение по отношению к основному объекту;
- не является особо опасным, технически сложным и уникальным;
- его общая площадь составляет не более 1500 кв. м;
- не требует установления санитарно-защитных зон;
- размещается на земельном участке, на котором расположен основной объект, либо на земельных участках, смежных с земельным участком, на котором расположен основной объект, либо на земельном участке, не

¹ Постановление Правительства РФ от 04.05.2023 № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования».

имеющем общих границ с земельным участком, на котором расположен основной объект, при условии, что строение и сооружение вспомогательного использования технологически связано с основным объектом.

Третья группа критериев предусмотрена для некоммерческой, бытовой и хозяйственной деятельности граждан на земельных участках, предоставленных 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 также содержит ряд уточнений.

О чем подумать, что сделать

Рекомендуем оценить имеющиеся у вас объекты вспомогательного использования на предмет соответствия критериям, установленным Постановлением Правительства РФ, и оценить риски признания их объектами, требующими получение разрешения на строительство. Например, может потребоваться дополнительный анализ, если объект соответствует первому из вышеуказанных критериев, но не соответствует второму, либо имеются противоречия с предыдущими разъяснениями государственных органов.

Помощь консультанта

Специалисты «Пепеляев Групп» оказывают всестороннюю юридическую поддержку сторонам сделок с недвижимостью.

В спектр услуг «Пепеляев Групп» входит консультирование по вопросам купли-продажи и совершения иных сделок объектов недвижимости, анализ рисков, связанных с тем или иным объектом недвижимости, представление интересов компаний при взаимодействии с государственными органами, а также проведение юридических проверок объектов недвижимого имущества.

Контактная информация



Алексей Коневский
Партнер

Т: +7 (495) 767 00 07
a.konevsky@pgplaw.ru