О критериях отнесения объектов к объектам вспомогательного значения  
   
04.05.2023 принято постановление Правительства РФ № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования». На самом деле постановление давно ожидаемое, поскольку был ряд разъяснений Минстроя России, достаточно обширная судебная практика, но нормативное регулирование практически отсутствовало, кроме отдельных положений ряда ПЗЗ.

Постановление вступает в силу с 01.09.2023 и действует 6 лет, а рамках регуляторной гильотины.

Итак, для того, чтобы объект можно было классифицировать как объект вспомогательного использования он должен соответствовать хотя бы одному критерию из следующих.

- строение или сооружение строится на одном земельном участке с основным зданием, строением или сооружением, строительство строения или сооружения предусмотрено проектной документацией, подготовленной применительно к основному объекту, и предназначено для обслуживания основного объекта;

- строение или сооружение строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, имеет обслуживающее назначение по отношению к основному объекту, не является особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, его общая площадь составляет не более 1500 кв. метров, не требует установления санитарно-защитных зон и 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 имеющем общих границ с земельным участком, на котором расположен основной объект, при условии, что строение и сооружение вспомогательного использования технологически связано с основным объектом;

- строение или сооружение располагается 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, в том числе является сараем, баней, теплицей, навесом, погребом, колодцем или другой хозяйственной постройкой (в том числе временной), сооружением, предназначенными для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, на котором постройка, сооружение созданы (создаются), при этом количество надземных этажей строения или сооружения не превышает 3 этажей и его высота не превышает 20 метров.

Следует отметить, что появление возможности размещения объекта на смежном земельном участке на отдельном, это новелла, т.к. ранее существовавшие разъяснения такой позиции не придерживались. Безусловно, важным критерием является введение предельных ТЭПов, поскольку встречались «вспомогашки», которые требовали по своим ТЭПам экспертизы, но все равно считались объектами вспомогательного использования.  
©️Чеготова Елена Викторовна

--