

О возможности возведения вспомогательных строений и сооружений без выдачи разрешения на строительство

По общему правилу, предусмотренному статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, строительство и реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, выданного органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

За строительство или реконструкцию объекта капитального строительства, осуществляемые без полученного в обязательном порядке разрешения предусмотрена административная ответственность по части 1 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде:

- административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей;

- на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей;

- на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток;

- на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток.

Помимо этого, здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, признается в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой и подлежит сносу или приведению в соответствие с установленными параметрами за счет лица, которое ее возвело.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Использование самовольной постройки не допускается.

Одновременно с этим пункт 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусматривает, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

С 1 сентября 2023 года вступило в силу Постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 № 703, определяющее критерии отнесения строений и сооружений к вспомогательным, которые могут возводиться рядом с основным зданием без разрешения на строительство. В частности, определяется площадь, месторасположение, высотные и иные

параметры вспомогательных объектов в зависимости от различных случаев строительства.

Так, строение и сооружение является строением и сооружением вспомогательного использования, если соответствует хотя бы одному из следующих критериев:

- строится на одном участке с основным строением, предусмотрено проектной документацией основного объекта и предназначено для его обслуживания;

- не является особо опасным, технически сложным и уникальным, его площадь составляет не более 1,5 тысяч кв. м, оно не требует санитарных зон и размещается на основном участке, либо на смежных, либо на не имеющем общих границ с основным, если строения технологически связаны;

- располагается на участке для индивидуального жилищного строительства, для личного подсобного хозяйства, либо для блокированной жилой застройки, в том числе является сараем, баней, теплицей, навесом, погребом, колодцем или другой хозяйственной постройкой, соответствующей виду разрешенного использования участка, при этом не превышает трех этажей и 20 метров в высоту.