



## **Вспомогательные постройки: что можно построить на своем земельном участке без разрешительной документации?**

01.09.2023 года вступило в силу Постановление Правительства РФ от 04.05.2023 № 703, которым утверждены критерии отнесения строений и сооружений к объектам вспомогательного использования.

Теперь необходимо, чтобы объект соответствовал хотя бы одному из следующих критериев:

1) располагается на земельном участке, предоставленном для: индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), блокированной жилой застройки, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, в том числе является сараем, баней, теплицей, навесом, погребом, колодцем или другой хозяйственной постройкой, сооружением, предназначенным для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

При этом количество надземных этажей строения или сооружения не должно превышать 3-х этажей, высотой не более 20 метров, а общая площадь построек не может быть больше 1500 кв.м.

2) строится на одном земельном участке с основным зданием, и строительство объекта вспомогательного использования предусмотрено проектной документацией, подготовленной применительно к такому зданию, и предназначено для его обслуживания;

3) строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта и отвечает следующим требованиям:

- 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. 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.

В соответствии с пунктом 19 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ объекты вспомогательного использования могут не являться объектами капитального строительства и объектами недвижимости (навесы и иные некапитальные (включая временные), что подразумевает **невозможность** осуществления их государственного кадастрового учета и регистрации прав на них.

Отметим также, что в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса РФ, если вспомогательная пристройка не соответствует утвержденным критерием, она становится самовольной постройкой.

### **В данном случае возможен ряд ограничений:**

- самовольная постройка подлежит либо сносу, либо приведению в соответствие с утвержденными параметрами;

- тот, кто осуществил возведение самовольной постройки, не приобретает право собственности на нее;
- самовольную постройку нельзя продавать, дарить или сдавать в аренду;
- использование самовольной постройки не допускается.

### **Могут ли снести такую постройку?**

Объекты, которые были построены до вступления в силу Постановления Правительства РФ от 04.05.2023 № 703, не попадают под изменения, соответственно критерии актуальны только для новых объектов. Исключение будут составлять те существующие объекты, которые нуждаются в реконструкции.

Подробнее объекты вспомогательного использования мы рассматривали в нашей статье: «Объекты вспомогательного использования» (<https://rkc56.ru/faq/3480> ).

Если у Вас возникнут вопросы – задавайте их на нашем сайте [rkc56.ru](https://rkc56.ru).

*Горбачёва Л.Р.  
Специалист по связям с общественностью  
Компании «Региональный кадастровый центр»,  
г. Оренбург*