

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует  
о критериях отнесения объектов к строениям  
и сооружениям вспомогательного использования**

С 01.09.2023 вступило в силу (и действует до 01.09.2028) Постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования» (Постановление).

Указанным Постановлением установлено, что объекты являются строениями и сооружениями вспомогательного использования при их соответствии хотя бы одному из следующих критериев:

- строение или сооружение строится на одном земельном участке с основным зданием, строением или сооружением, строительство 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.м, 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 (ИЖС), либо для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ/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.

«Вместе с тем, обращаем внимание, что указанные в Постановлении строения и сооружения вспомогательного использования, могут не являться объектами капитального строительства (ОКС) и объектами недвижимости (навесы и иные некапитальные (включая временные) строения и сооружения, расположенные в том числе на земельных участках, предоставленных для ИЖС, ЛПХ, ведения гражданами садоводства для собственных нужд), что подразумевает невозможность осуществления их государственного кадастрового учета и регистрации прав на них», - подчеркивает заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости Управления Оксана Аликебедова.

Одновременно тот факт, что объект вспомогательного использования может являться некапитальным строением или сооружением, следует учитывать и в ходе кадастровой деятельности, помня, что согласно пункту 2 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», кадастровый инженер обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о недвижимости), а за внесение заведомо ложных сведений в технический план кадастровый инженер несет предусмотренную законом ответственность (статья 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, статья 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации).

Также, следует обратить внимание, что в Постановлении понятие «здание» не упоминается, а говорится о строениях и сооружениях вспомогательного использования.

Однако, в законодательстве и нормативно-технической документации отсутствует определение понятия «строение». В настоящее время понятие «строение» преимущественно используется как «здание, строение, сооружение», либо как равнозначное понятию «здание», либо подчеркивается второстепенное значение: «жилые и хозяйственные строения, расположенные на садовых и дачных участках», хозяйственные строения для содержания домашних животных, строения вспомогательного использования, служебные строения, которые по отношению к основному зданию имеют второстепенное значение на земельном участке.

Аналогичный вывод отражен в письме Росреестра от 02.09.2024 № 11-8317-АБ/24 «О рассмотрении обращения», где также делается вывод, что «в постановлении Правительства Российской Федерации под «строениями» в том числе подразумеваются «здания». Таким образом, действия Постановления также распространяется не только на сооружения, но и на здания.

«При анализе критериев отнесения объектов к объектам вспомогательного использования необходимо отметить, что в соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ) для обеспечения строительства, реконструкции ОКС, их частей, капитального ремонта, подготавливается проектная документация. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов», - подчеркивает заместитель исполнительного директора Ассоциации Саморегулируемая организация «Объединение строителей Владимирской области» Мария Гуляева.

При этом ГрК РФ не содержит положений об отсутствии необходимости подготовки проектной документации применительно к ОКС, выдача разрешения на строительство которых не требуется.

В проектной документации согласно Положению о составе разделов и требованиях к их содержанию, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87, в том числе определяются технико-экономические показатели проектируемых ОКС, включая площадь застройки, общую площадь, строительный объем, указываются места размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения). Технологическая связь основного объекта со вспомогательным также определяется в проектной документации. Таким образом, параметры ОКС, в том числе отнесение их к вспомогательным, определяются в проектной документации.

В соответствии с Требованиями к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, предусмотрена возможность указания в техническом плане сведений о том, что объект недвижимости является объектом вспомогательного

использования на основании включаемой в приложение к такому техническому плану копии фрагмента проектной документации, содержащей сведения о таком объекте вспомогательного использования и информацию об утверждении такой проектной документации, или иного документа, в соответствии с которым данный объект определен в качестве вспомогательного (при наличии такого документа), а также обязанность указания в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана дополнительных обоснований результатов выполненных работ (пункты 15, 21.24 вышеуказанных требований).

Таким образом, требованиями действующего законодательства допускается осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект капитального строительства вспомогательного использования – здание и сооружение, отвечающее критериям, установленным Постановлением № 703.

*Материал подготовлен Управлением Росреестра  
по Владимирской области*

---

### **Контакты для СМИ**

Управление Росреестра по Владимирской области  
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а  
Отдел организации, мониторинга и контроля  
8 (4922) 45-08-29, 45-08-26