**Какой объект недвижимости считается вспомогательным?**

С 1 сентября вступает в силу постановление Правительства РФ от 4 мая 2023 г. № 703 "Об утверждении критериевотнесения строений и сооружений к строениям и сооружениямвспомогательного использования".

Почему этот документ важен для участников гражданского оборота недвижимости?

Дело в том, что оформление вспомогательных объектов происходит по упрощенной схеме (не нужны разрешение на строительство, согласования и т.д.). При этом само понятиеобъекта вспомогательного использованияв нормах действующего законодательствадо принятия этого постановления отсутствовало.

**Заместитель руководителя Управления Росреестра по Саратовской области Людмила Гришина** разъясняет, какие критерии установлены для отнесения объектов к вспомогательным.

**1 критерий**:

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

Обратитевнимание, что при наличии разрешения на строительство основного объекта застройщик может самостоятельно определять очередность строительства объектов на участке, в частности, первым построить объект вспомогательного использования.

**2 критерий**:

* строение или сооружение строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, имеет обслуживающее назначение по отношению к нему;
* не является особо опасным, технически сложным и уникальным объектом;
* его общая площадь составляет не более 1500 кв. метров;
* не требует установления санитарно-защитных зон;
* размещается на земельном участке, на котором расположен основной объект, либо на смежныхземельных участках. Если строение вспомогательного использования расположено на земельном участке, не имеющем общих границ с основным, то оно должно быть технологически связано с основным объектом.

**3 критерий**:

* строение или сооружение располагается на земельном участке, предоставленном для одной из следующих целей: индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки, ведения гражданами садоводства для собственных нужд;
* является сараем, баней, теплицей, навесом, погребом, колодцем или другой хозяйственной постройкой (в том числе временной), другим бытовым сооружением, соответствующим виду разрешенного использования земельного участка;
* при этом количество надземных этажей строения или сооружения не превышает 3 этажей, и его высота не превышает 20 метров.

**Важно! Для отнесения объектанедвижимости к вспомогательномудостаточно, чтобы он соответствовал одному из критериев**.

Кадастровый учет и (или) регистрация прав на объекты недвижимости вспомогательного использования проводится при представлении в Росреестр:

* технического плана такого объекта,подготовленного на основании декларации об объекте недвижимости. Вразделе "Заключение кадастрового инженера" должно быть указано, что сооружение является вспомогательным по отношению к основному объекту, в связи с чем получение разрешения на строительство и (или) ввод объекта в эксплуатацию не требуется;
* документа, устанавливающего права на земельный участоклибо сервитут. Вместо этого документа может быть представлено подтверждение, что для размещения вспомогательного объекта не требуется предоставление участка либо установление сервитута.