

**1.09.2023**

**Пресс-релиз**

**Росреестр Татарстана: изменения законодательства в сфере недвижимости с 1 сентября 2023 года**

*Утверждены критерии отнесения строений и сооружений к объектам вспомогательного использования и при возведении которых не требуется разрешение на строительство*

Данные критерии утверждены Постановлением Правительства РФ и будут действовать **до 1 сентября 2028 года.**

Согласно Постановлению строение или сооружение вспомогательного использования должно располагаться на земельном участке, предоставленном:

- для индивидуального жилищного строительства;

- ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);

- для блокированной жилой застройки;

- для ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

Это могут быть сараи, бани, теплицы, навесы, погребы, колодцы и другие хозяйственные постройки (в том числе временные), которые предназначены для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, на котором расположен объект вспомогательного использования. При этом количество надземных этажей строения или сооружения не должно превышать 3-х этажей, а его высота - 20 метров.

Также к вспомогательным объектам отнесены:

- строение или сооружение, если оно строится или построено на одном земельном участке с основным объектом, строительство предусмотрено проектной документацией, подготовленной применительно к основному объекту, и предназначено для его обслуживания;

- строение или сооружение, строящееся в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, имеющее обслуживающее назначение по отношению к основному объекту. Оно не должно быть особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, а его общая площадь не должна превышать 1500 кв. метров. Также объект вспомогательного использования не должен требовать установления санитарно-защитных зон.

Как пояснили в Росреестре Татарстана, объекты вспомогательного использования возводятся без получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию, а также без направления уведомления о планируемом строительстве или об окончании строительства.

Зарегистрировать право на такие объекты можно, если оно признается недвижимостью. При этом необходимо поставить его и на кадастровый учет. Для этого нужно, чтобы объект соответствовал требованиям, предъявляемым к недвижимому имуществу (был прочно связан с землей), и не имел признаков самовольной постройки. Регистрация права и/или кадастровый учет на сооружения вспомогательного использования проводится в общем порядке, установленном для регистрации прав.

По словам экспертов ведомства, при планировании возведения капитального объекта недвижимости довольно часто принимается решение о строительстве сооружений вспомогательного использования. На этом этапе у многих собственников возникают вопросы, связанные с регистрацией, разрешением на строительство и вводом в эксплуатацию данных сооружений. До настоящего времени в законодательстве не было четких критериев отнесения объектов к вспомогательным.

*«Это могло приводить к различным злоупотреблениям, когда под видом вспомогательного объекта к нам подавались документы в отношении, например, ресторанов или паркингов. Конечно, такие объекты нами выявлялись, и в отношении них не осуществлялся кадастровый учет и регистрация права. Однако хочу сообщить, что даже в случае проведения регистрации по документам, не соответствующим действительности, такие объекты могут быть выявлены в ходе проведения земельного надзора и, соответственно, это прямой путь к тому, чтобы такой объект недвижимости был признан самовольным, а, значит, подлежащим сносу», - комментирует* ***эксперт Росреестра Татарстана Александра Абдуллина.***

***Справочно***

*Постановление Правительства РФ от 4 мая 2023 г. N 703 "Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования"*

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Росреестра Татарстана

255-25-80 – Галиуллина Галина

<https://rosreestr.tatarstan.ru>

https://vk.com/rosreestr16

https://t.me/rosreestr\_tatarstan