

УДК 34.096

**Барышников Никита Эдуардович**

аспирант  
Санкт-Петербургский университет технологий  
управления и экономики  
Санкт-Петербург, Россия  
baruhnikov@mail.ru

**Nikita E. Baryshnikov**

postgraduate  
Saint-Petersburg University of Management  
Technologies and Economics  
Saint Petersburg, Russia

**ПРАВОВЫЕ КРИТЕРИИ ОТНЕСЕНИЯ  
СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ К ОБЪЕКТАМ  
ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**LEGAL CRITERIA FOR CLASSIFYING  
BUILDINGS AND STRUCTURES AS OBJECTS  
OF AUXILIARY USE**

**Аннотация**

В статье исследуется проблема правовых критериев отнесения строений и сооружений к объектам вспомогательного использования. В частности, проводится анализ постановления Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 № 703, вступившим в силу 01.09.2023. В результате проведенного исследования был сделан вывод, что принятие данного документа позволит устранить правовые неопределенности в вопросах классификации и правового регулирования статуса указанных объектов, что в конечном итоге способствует снижению существующих в этой сфере административных барьеров.

**Ключевые слова:**

градостроительное право, объект капитального строительства, объект вспомогательного использования, строительный надзор

**Abstract**

The presented article examines the problem of legal criteria for classifying buildings and structures as objects of auxiliary use. In particular, the analysis of the decree of the Government of the Russian Federation dated 05/04/2023 No. 703, which entered into force on 09/01/2023, is carried out. As a result of the conducted research, it was concluded that the adoption of this document will eliminate legal uncertainties in the classification and legal regulation of the status of these objects, which ultimately helps to reduce the existing administrative barriers in this area.

**Keywords:**

urban planning law, capital construction object, object of auxiliary use, construction inspection

В настоящее время в строительной сфере Российской Федерации одним из главных и важнейших принципов регулирования в сфере права является принцип упрощения и ускорения процессов строительства. На практике, данный принцип реализуется за счет введения фиксированных критериев нормы для объектов строительства и вспомогательного пользования. В соответствии с постановлением правительства Российской Федерации No 703 от 04.05.2023 для того, чтобы признать объект (сооружение или строение) вспомогательным, необходимо его соответствие одному или нескольким установленным критериям:

**Критерий 1:**

1) Объект должен располагаться на том же земельном участке, где находится главное/основное сооружение/здание;

2) Проектная документация по основному зданию/сооружению предусматривает возведение объекта;

3) Предназначением объекта является обслуживание основного объекта [2].

В действительности, согласно общим правилам требуется, чтобы возведение сооружения (зданий), предназначенных для вспомогательного пользования, должно быть зафиксировано и предусмотрено проектами основной документации по главному объекту для капитального строительства. Тем не менее решение о постройке такого побочного объекта может быть реализовано застройщиком непосредственно во время эксплуатации возведенного ранее главного объекта строительства.

В данной ситуации решение о создании вспомогательного объекта, безусловно, не предусматривается первоначальной документацией.

Критерий 2:

1) Постройка объекта связана с необходимостью эксплуатации основного объекта;

2) Размеры побочного объекта не могут превышать площадь 1500 кв. м., при этом он не должен являться уникальным или иметь техническую сложность исполнения;

3) Расположение объекта находится на одном и том же земельном участке, что и основной, или же располагается на границе основным, смежном участках, а также не имеет зон санитарной защиты.

Критерий 3:

1) Предназначением объекта являются исполнение нужд личного хозяйства или садоводства на участке, для блокированной жилой застройки или индивидуального жилья;

2) Этажность объекта не должна быть выше чем три этажа над землей, высота его не должна быть выше чем 20 м [2].

3) Придерживаясь нормы федерального законодательства можно сказать, что объектами вспомогательного использования являются сооружения и строения, которые удовлетворяют хотя бы одному из перечисленных трех критериев.

В качестве практического примера для строений вспомогательного пользования можно привести объект «Офис продаж застройщика», если он соответствует следующим критериям:

- строительство объекта произведено согласно обозначенным критериям проектной документации, принадлежащей основному жилому комплексу;
- застройщик возводил его на собственном участке земли;
- данный объект застройщиком используется как вспомогательный, а не как основной;
- вид участка, разрешенного к использованию, не противоречит зданию, размещенному на нём.

Вместе с тем, по мнению Сапёрова С.А., используемое застройщиком наименование объекта не может являться основополагающим признаком, позволяющим отнести его к числу вспомогательных. Суды и правоприменители при рассмотрении споров о принадлежности объекта к вспомогательным должны учитывать только документально подтвержденные доказательства, свидетельствующие о соответствии такого объекта критериям, определенным Правительством Российской Федерации [4].

Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 1 сентября 2021 года № Ф08-7708/2021 является ярким примером несоответствия наименования объекта в материалах проектной документации основному назначению объекта. В Постановлении суд указал, что строение, включающее офисные помещения и снабженное коммуникациями, не может считаться гаражом, несмотря на его наименование в проектной документации [3].

Принятие постановления Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 № 703 влечет за собой следующие последствия, положительно влияющие на сферу градостроительных правоотношений:

1. Упрощение процедур строительства

Обращаясь к градостроительному кодексу (ГрК РФ) возведение вспомогательных объектов не требует разрешения на строительство (пункт 3 части 17 статья 51) [1].

Однако до момента принятия на законодательном уровне соответствующих критериев ГрК РФ не содержал норм, определяющих понятие «объект вспомогательного использования», что затрудняло потенциальным застройщикам возможность четкого понимания необходимости получения разрешительной документации на планируемое строительство. Особенно актуальной эта проблема была для малых застройщиков и частных лиц.

## 2. Снижение количества судебных споров

Введение четких критериев также должно способствовать снижению числа судебных разбирательств. Теперь заинтересованные лица и суды могут руководствоваться нормативным документом, определяющим условия классификации строений и сооружений в качестве вспомогательных объектов.

Таким образом, установление четких критериев для признания строений и сооружений вспомогательными постройками создает правовую основу для их классификации. Это упрощает процесс строительства таких объектов, снижает количество споров и судебных разбирательств, и способствует упрощению градостроительной деятельности в России. Введение Постановления Правительства Российской Федерации No 703 от 04.05.2023 является важным шагом на пути к оптимизации правового регулирования строительной отрасли.

### **Список использованных источников**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190–ФЗ (ред. от 28.04.2023) // «Российская газета», №290 от 30.12.2004;

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования»// «Российская газета», 12.05.2023;

3. Арбитражное постановление Северо-Кавказского округа от 01.09.2021 № Ф08-7708/2021 по делу N А32-51612/2020.

4. Сапёров, С.А. Правовое регулирование земельных и градостроительных отношений. Оборот и использование недвижимости : учебное пособие для вузов / С. А. Сапёров. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 394 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14317-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/544249> (дата обращения: 12.05.2024).