Добрый день, уважаемые коллеги!

В настоящий период времени уделяется большое внимание объектам вспомогательного использования. Хотим обратить ваше внимание на применение постановление Правительства РФ № 703 от 04.05.2023 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования».

Критерии в Постановлении расписаны очень подробно. Необходимо с ними ознакомиться. Обратим внимание на подготовку проектной документации по объектам вспомогательного использования.

По перовому критерию строительство объекта вспомогательного использования сразу предусмотрено в проектной документации основного объекта недвижимости.

По второму критерию речь идет о возможности возведения объекта вспомогательного использования уже после строительства основного объекта. В данном случае проектная документации подготавливается только в отношении вспомогательного объекта.

Третий критерий не требует подготовки проектной документации.

Чтобы у государственного регистратора при проведении правовой экспертизы документов было достаточно оснований для осуществления учетно-регистрационных действий рекомендуем Вам прикладывать проектную документацию в качестве приложения к техническому плану, независимо от того, что данное требование не является обязательным.

Проектная документация должна содержать информацию о том, что объект который вы представили для регистрации является объектом вспомогательного использования, по отношению к какому основному объекту, цель его использования и другая информация, свидетельствующая о его вспомогательной функции.

В случае если проектной документации нет в качестве приложения к техплану, в заключении кадастровому инженеру необходимо включить информацию из проектной документации обосновывающую вспомогательную функцию объекта.

Статьей 51 ГрК РФ к объектам вспомогательного использования на которые не требуется выдача разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию отнесены строения и сооружения. Постановлением № 703 предусмотрены критерии отнесения строений и сооружений к объектам вспомогательного использования. Такой вид объекта как строение предусмотрен только в ГрК РФ.

Закон о регистрации и порядок ведения ЕГРН не содержат такого вида объектов как строение. Нет и технического плана на такой вид объекта недвижимости как строение.

В связи с чем, для целей осуществления учетно-регистрационных действий, подготовки технической документации Управление предлагает следующий алгоритм действий:

- в отношении строений использовать технический план для сооружений, не для зданий,

- во всех разделах, где осуществляется заполнение вручную информации об объекте указываем двойной вид объекта – сооружение (строение): в разделе **Общие сведения о кадастровых работах**, пункте 1 Технический план сооружения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием сооружения (строение), расположенного по адресу: …; в разделе **Характеристики сооружения** в графе Назначение сооружения также указываем сооружение (строение); в разделе **Заключение кадастрового** **инженера**);

**-** для того, чтобы сформировалась выписка с указанием вида разрешенного использования – сооружение (строение) вспомогательного использования рекомендуем вам заполнять графу виды разрешенного использования объекта капитального строительства XML формата технического плана, а именно указывать данную формулировку «сооружение (строение) вспомогательного использования».

Данный алгоритм действий применяется только к тем строениям, которые по своей природе не могут быть сооружениями, например, склад, баня.

Те сооружения, которые по природе своей относятся к сооружения, подготавливаем ТП на сооружение без указания двойного вида объекта (не указываем сооружения (строение), пишем только сооружение). Например, сеть канализации, сеть газопровода и др.

При поступлении дополнительной информации из Центрального аппарата, дальнейшие действия по осуществлению учетно-регистрационных действий в отношении строений до Вас будут доведены.