****

**Собственникам на заметку: как возвести хозпостройку без риска сноса**

**В начале этой осени вступило в силу постановление Правительства РФ, установившего перечень таких строений, их можно возводить без разрешительной документации. Эксперты региональных Росреестра и Роскадастра разъяснили, какие правила закреплены законодательством.  
  
В чём главный смысл изменений?**

Вопрос создания хозпостроек на земельных участках давно вызывал споры даже среди юристов и нуждался в законодательном регламентировании. В соответствии с Градостроительным кодексом в случае возведения строений и сооружений вспомогательного назначения не требуется получать разрешение на строительство. Однако действующий Гражданский кодекс не содержит чёткого определения таких объектов, из-за чего часто возникала путаница. К тому же результатом строительства иногда становился полноценный объект недвижимого имущества, требующий регистрации права собственности на него и внесения сведений о выполненной процедуре в Единый госреестр недвижимости (ЕГРН). Сложную ситуацию поправили последние нововведения.

«*Раньше были нередки случаи, когда на земельном участке находился небольшой жилой дом (основное строение) и огромный хозяйственный блок (вспомогательное строение), куда входили и сарай, и баня, и гараж, и многое другое,* – поясняет **руководитель Управления Росреестра по Новгородской области Светлана Луговцова.** – *При этом право собственности на вспомогательную постройку регистрировалось по самому факту её создания. Пробел в законодательстве порождал значительный объём нарушений в сфере землепользования и строительства и, как следствие, массовые обращения в суд за разрешением возникающих спорных ситуаций. С начала этой осени закон установил и закрепил чёткие критерии, конкретный перечень признаков вспомогательных построек, к которому можно обратиться в едином для всех нормативно-правовом акте».*  
**Какие правила утверждены в отношении вспомогательных объектов?**  
С 1 сентября 2023 года, чтобы считаться вспомогательной, постройка должна соответствовать одному из следующих критериев:  
• она возводится на одном земельном участке вместе с основным зданием, строительство которого было предусмотрено соответствующей документацией, и вспомогательный объект предназначен для обслуживания основного объекта;  
• она строится в целях обеспечения эксплуатации основного здания, не является особо опасной, технически сложной или уникальной недвижимостью;

• она имеет общую площадь не более полутора тысячи квадратных метров, расположена на том же или смежном земельном участке с основным зданием.

«*Важно знать ещё об одном важном критерии, который утверждён относительно вида разрешённого использования земельного участка, –* уточняет **директор филиала ППК «Роскадастр» по Новгородской области Елена Милягина.** *– Вспомогательный объект, будь он в виде сарая, бани, навеса, веранды, колодца, погреба или иной постройки для бытовых или иных нужд, должен быть расположен на участке, предоставленном либо под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), либо для ведения личного подсобного хозяйства, либо для блокированной жилой застройки (таунхаусы и прочее), либо для ведения садоводства. При этом высота такого строения – не более 20 метров, а сам объект не может иметь свыше трёх этажей*».

**Что будет признано незаконной постройкой?**

Любой вспомогательный объект, не соответствующий утверждённым критериям. Факт самовольной постройки влечёт за собой ряд ограничений (ст. 222 Гражданского кодекса): объект подлежит либо сносу, либо приведению в соответствие с установленными законом параметрами. Гражданин, который его возвёл, не приобретает на него право собственности. Самовольно построенный объект нельзя продавать, дарить или сдавать в аренду. Также законодательством не допускается любое его использование.  
  
**Могут ли снести ранее возведённые вспомогательные объекты?**

Эксперты отмечают: новые нормы распространяются на те правоотношения, которые возникают после их принятия. Поэтому уже построенные объекты не подпадут под изменения, критерии будут применяться для вновь возводимых построек. Исключение составят те случаи, когда уже существующий вспомогательный объект потребует реконструкции — увеличения площади помещений или изменения конструктивных решений.