



**ДМИТРИЙ СЕРГЕЕВИЧ
НЕКРЕСТЬЯНОВ**

партнер, руководитель
практики по
недвижимости
и инвестициям
АБ «Качкин и Партнеры»,
кандидат юридических
наук



**АННА ОЛЕГОВНА
ЛИМАРОВА**

магистрант СПбГУ,
помощник юриста
АБ «Качкин и Партнеры»

ОБЪЕКТЫ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В статье анализируется правовая природа и существующее правовое регулирование объектов вспомогательного использования. Поскольку закон допускает создание таких объектов без получения разрешения на строительство, во избежание злоупотреблений требуется выявить критерии, позволяющие сделать вывод о вспомогательном характере создаваемых объектов.

Ключевые слова: вспомогательный объект, разрешение на строительство, функциональная связь, вид разрешенного использования

DOI: 10.37239/0869-4400-2025-22-3-70-81

Градостроительство является той сферой, которая привлекает к себе пристальное внимание законодателя, бесконечно стремящегося улучшить отраслевое правовое регулирование. Многочисленные изменения вносятся в Градостроительный кодекс (ГрК) РФ и иные нормативные акты, однако это зачастую не улучшает ситуацию, а лишь порождает больше вопросов.

Не претендуя на правовой анализ всех спорных аспектов градостроительного законодательства (ибо это, по мнению авторов, вряд ли кому-либо под силу хотя бы по причине постоянного изменения соответствующих законоположений), в настоящей статье остановимся на исследовании правовой природы «объектов вспомогательного использования» (далее также — вспомогательные объекты), которые упоминаются в п. 3 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ.

Вспомогательные объекты уже становились предметом теоретических исследований¹, однако мы полагаем, что в части понимания их правовой природы еще есть место для дискуссий.

Почему мы в принципе уделяем внимание объектам вспомогательного использования? Дело в том, что ГрК РФ позволяет осуществлять их строительство без получения соответствующего разрешения² и, следовательно, без разрешения на их ввод в эксплуатацию³. Это означает, что при наличии прав на земельный участок и при отсутствии нарушений требований градостроительных нормативов и строительных требований такие объекты являются правомерно возведенными и к ним не подлежат применению положения о самовольной постройке (ст. 222 ГК РФ), в частности не возникает обязанности по их сносу.

Поскольку получение разрешения на строительство представляет собой сложный бюрократический механизм, у субъектов гражданского оборота пользуется популярностью каждый предусмотренный ГрК РФ способ законного возведения объектов без обращения к нему. Между тем риск неправильной оценки соответствия такого возводимого объекта требованиям ГрК РФ очень высок и экономически чувствителен.

Следует отметить, что до 1 сентября 2022 года⁴ термин «объекты вспомогательного использования» понимался весьма широко: в отсутствие дефиниции

как в ГрК РФ, так и в иных нормативных актах его содержание устанавливалось правоприменительной и судебной практикой. В частности, судами были сформулированы следующие устойчивые выводы в отношении вспомогательных объектов:

- они не могут дублировать назначение основного объекта⁵;
- они должны находиться на том же земельном участке, что и основной объект⁶;
- существует технологическая, функциональная, целевая, эксплуатационная связь⁷ между основным и вспомогательным объектами.

В судебной практике встречается много других выводов о признаках вспомогательных объектов, но, как правило, они носят единичный характер и не поддаются какой-то систематизации, что, с нашей точки зрения, обесценивает их для целей настоящего исследования.

Как отмечено выше, после 1 сентября 2022 года ранее не ограниченный законодательно перечень вспомогательных объектов был существенно сужен: изменилась редакция п. 3 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ, и теперь к вспомогательным объектам относятся только те, что соответствуют критериям, подлежащим установлению Правительством РФ. Эти критерии были установлены Постановлением № 703⁸, вступившим в силу 1 сентября 2023 года и действующим вплоть до 1 сентября 2028 года.

¹ Долинская В.В. Объекты вспомогательного использования: понятие, место в системе объектов недвижимости и в системе объектов гражданских прав // Правовые вопросы недвижимости. 2023. № 2. С. 8–12; Тараданов Р.А. К вопросу о допустимости придания вспомогательным зданиям, строениям и сооружениям статуса недвижимого имущества. Комментарий к Постановлению Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 6. С. 54–65; Ширвиндт А.М., Щербakov Н.Б. О понятии строений и сооружений вспомогательного использования: к вопросу о целях градостроительного законодательства и корректном толковании закона // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 7. С. 24–37.

² Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012.

³ См.: п. 3 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ.

⁴ Федеральный закон от 14.07.2022 № 350-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

⁵ Постановление АС Уральского округа от 15.01.2021 по делу № А50-33130/2019.

⁶ Письмо Росреестра от 13.04.2020 № 3215-АБ/20 «Об объектах вспомогательного использования»; постановление АС Восточно-Сибирского округа от 24.11.2022 по делу № А33-33762/2021.

⁷ Постановления АС Восточно-Сибирского округа от 26.12.2022 по делу № А33-32169/2021; АС Уральского округа от 01.03.2024 по делу № А76-32327/2022; АС Северо-Кавказского округа от 05.04.2023 по делу № А32-14920/2022; АС Московского округа от 25.07.2023 по делу № А41-82003/2022; Определение ВС РФ от 22.04.2016 № 306-ЭС16-2854 по делу № А57-21351/2013.

⁸ Постановление Правительства РФ от 04.05.2023 № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования».