

## **Тема 2.1. Общие понятия о зданиях и сооружениях. Требования, предъявляемые к зданиям**

2.1.1. Объекты капитального строительства – основные понятия и определения

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь). Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное.

Вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное<sup>1</sup>.

Объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек<sup>2</sup>.

Законодательное определение исключает из объектов капитального строительства временные постройки и прямо указывает, в качестве примера построек:

---

<sup>1</sup>«Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 №51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) - часть 1, статьи 130, 134, 135

<sup>2</sup>«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) - статья 1, пункт 10

киоск — строение, которое не имеет торгового зала и рассчитано на одно рабочее место продавца<sup>3</sup>

навес — сооружение полузакрытого типа (крыша на опорах с незамкнутыми стенами или без них)<sup>4</sup>.

В российском законодательстве понятие «объект капитального строительства» существует с 2005г. В прежнем градостроительном законодательстве использовались правовые конструкции «объекты недвижимости в градостроительстве», «объекты градостроительной деятельности»<sup>5</sup>.

В действующем законодательстве отсутствует четкое определение понятий «здания» и «сооружения». Однако, с учетом сложившейся практики, к *зданиям* относят объекты капитального строительства, имеющие помещения, предназначенные для той или иной деятельности человека. К *сооружениям* относят, как правило, объекты капитального строительства, выполняющие только технологические функции<sup>6</sup>.

*Предприятием* как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обо-

---

<sup>3</sup>Статья 346.27 «Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 21.04.2011)

<sup>4</sup>Единая система защиты от коррозии и старения. Временная противокоррозионная защита металлов и изделий. Термины и определения. ГОСТ 9.103—78.

<sup>5</sup>«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 07.05.1998 №73-ФЗ (принят ГД ФС РФ 08.04.1998) (ред. от 10.01.2003) - статьи 1 и 5

<sup>6</sup> Письмо Роснедвижимости от 17 октября 2007 г. №АМ/1338@

значение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором<sup>7</sup>.

В любом здании и сооружении можно условно выделить три группы взаимно связанных между собой частей и элементов, которые в то же время как бы дополняют и определяют друг друга:

объемно-планировочные элементы, т. е. крупные части, на которые можно расчленить весь объем здания (этаж, отдельное помещение, часть здания и др.)

конструктивные элементы, определяющие структуру здания (фундаменты, стены, перекрытия, крыши и др.).

строительные изделия, т. е. сравнительно мелкие детали, из которых состоят конструктивные элементы (плита, панель, лестничный марш и т.д.).

Главным требованием, предъявляемым к зданию, является технологическая или функциональная целесообразность. Это значит, что здание должно полностью отвечать тому процессу, для которого оно предназначено (удобство проживания, отдыха, труда и т.д.).

Независимо от функционального назначения к зданиям предъявляются общие требования:

- технические: обеспечение защиты помещений от воздействия внешней среды; достаточные прочность, устойчивость, долговечность и огнестойкость отдельных конструктивных элементов и всего здания
- эстетические: формирование внешнего облика здания за счет определенного выбора конструктивной формы, строительных материалов, цветовой гаммы и др.

---

<sup>7</sup>«Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 №51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) - часть 1, статья 132

- экономические: обеспечение минимальных приведенных затрат (уменьшение затрат труда и материалов, сроков строительства и эксплуатационных затрат)

Технические требования определяются классом здания. Для каждого класса устанавливаются: эксплуатационные требования, обеспечивающие нормальную эксплуатацию здания в течение всего срока их службы, требования к долговечности и огнестойкости основных конструктивных элементов.

Совокупность признаков долговечности и огнестойкости определяет капитальность здания. По признаку капитальности здания разбиты на группы. Каждой группе капитальности зданий определенного назначения (жилого, общественного, производственного или сельскохозяйственного) соответствуют определенные характеристики здания, срок службы и степень долговечности.

### 2.1.2 Понятия сооружения и здания

Все, что искусственно возведено человеком для удовлетворения материальных и духовных потребностей общества, принято называть **сооружением**.

**Сооружение** — результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup>Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Объектом, выступающим как сооружение, является каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое. Например:

- нефтяная скважина включает в себя вышку и обсадные трубы
- плотина включает в себя тело плотины, фильтры и дренажи, шпунты и цементационные завесы, водоспуски и водосливы с металлическими конструкциями, крепления откосов, автодороги по телу плотины, мостики, площадки, ограждения и др.
- автомобильная дорога в установленных границах включает в себя земляное полотно с укреплениями, верхнее покрытие и обстановку дороги (дорожные знаки и т.п.), другие, относящиеся к дороге, сооружения - ограждения, сходы, водосливы, кюветы, мосты длиной не более 10 м, ров.

К сооружениям, представляющим собой единый объект, состоящий из разнородных элементов, объединенных общим функциональным назначением, относятся стадионы, включающие в себя специально оборудованные площадки для занятия различными видами спорта, например, городская и легкоатлетическая площадки, футбольное и хоккейное поля, беговая дорожка и ямы для прыжков. Площадки расположены на земле и являются приспособлением её для целей физкультуры и спорта. В данном случае эти сооружения были созданы именно в таком виде, что соответствует их функциональному назначению<sup>9</sup>.

К сооружениям также относятся: законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии связи, специализированные сооружения

---

<sup>9</sup>Постановление Президиума ВАС РФ от 20.10.2010 №6200/10 по делу № А56-50083/2008

систем связи, а также ряд аналогичных объектов со всеми сопутствующими комплексами инженерных сооружений<sup>10</sup>.

Все прочие наземные, подземные и подводные сооружения носят общее название инженерных сооружений.

Законодательных определений понятий «строения» и «объекты незавершенного строительства» нет. Однако, как и ранее в законодательстве РСФСР, термин «строения» используется как общее понятие зданий и сооружений<sup>11</sup>. В настоящее время понятие «строение» преимущественно используется либо в одном терминологическом ряду — «здание, строение, сооружение», либо как равнозначное понятию здание<sup>12</sup>, либо подчеркивается второстепенное значение: «жилые и хозяйственные строения, расположенных на садовых и дачных участках», хозяйственные строения для содержания домашних животных<sup>13</sup>, строения вспомогательного использования<sup>14</sup>, строения потребительского назначения (дачи, садовые дома, гаражи)<sup>15</sup>.

В отличие от иных объектов капитального строительства, строение не является объектом учета, применяемом при ведении единого государственного реестра объектов капитального строительства и государственного кадастрового учета недвижимого имущества<sup>16</sup>.

---

<sup>10</sup>«ОК 013-94. Общероссийский классификатор основных фондов» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1994 №359) (дата введения 01.01.1996) (ред. от 14.04.1998)

<sup>11</sup>«Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 06.04.2011) - статья 233; закон РСФСР от 11.10.1991 №1738-1 «О плате за землю»

<sup>12</sup>Закон РФ от 09.12.1991 №2003-1 (ред. от 27.07.2010) «О налогах на имущество физических лиц» - статьи 2, 4 и 5; Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред. от 17.06.2010) «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: «здания, в том числе жилые дома и иные строения» - статья 5

<sup>13</sup>«Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 №138-ФЗ (ред. от 06.04.2011)

<sup>14</sup>«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 21.04.2011) - пункт 3 части 17 статьи 51; Федеральный закон от 23.11.2009 №261-ФЗ (ред. от 27.07.2010); «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп.)

<sup>15</sup>Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред. от 17.06.2010) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (принят ГД ФС РФ 24.06.1997) - статья 5

<sup>16</sup>Приказ Минэкономразвития РФ от 08.09.2006 №268 (ред. от 18.02.2009) «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 27.09.2006 №8327); Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 27.12.2009) «О государственном кадастре недвижимости» - статья 1

Объекты незавершённого строительства — объекты, строительство которых приостановлено, в основном, из-за отсутствия финансовых средств и материально-технического обеспечения. Указанный правовой термин характеризует не конструктивные особенности объекта недвижимости и функциональные цели его создания, а сам процесс создания объекта недвижимости и отражение поэтапности этого процесса в свойствах создаваемого объекта. В отличие от зданий, строений или сооружений объекты незавершённого строительства не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию.

Незавершенное строительство носит временный характер. Нормы федерального законодательства направлены на введение в имущественный оборот объектов незавершенного строительства как объектов имущественных прав для завершения строительства и достижения цели устойчивого развития территорий<sup>17</sup>.

**Зданием** называют наземное сооружение, имеющее внутреннее пространство, предназначенное и приспособленное для того или иного вида человеческой деятельности.

Здание — результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных<sup>18</sup>. Виды зданий: жилые и нежилые.

---

<sup>17</sup>Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №8985/08 от 23 декабря 2008г.

<sup>18</sup>Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Жилое здание (дом) состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. К жилым зданиям (домам) относятся жилые дома постоянного типа, общежития, приюты, дома маневренного фонда, дома-интернаты для престарелых и инвалидов, ветеранов, специальные дома для одиноких престарелых, детские дома, интернаты при школах и школы-интернаты, другие дома.

Индивидуальные жилые дома — отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи. В их число также включаются дома коттеджного типа (при которых имеется небольшой участок земли; коттеджи бывают преимущественно двухэтажными с внутренней лестницей, на первом этаже которых обычно расположена общая комната, кухня, хозяйственные помещения; на втором этаже — спальни), многоквартирные блокированные жилые дома, состоящие из автономных жилых блоков.

Многоквартирный дом — совокупность двух и более квартир в жилом здании, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Нежилые здания — здания, назначением которых является создание условий для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей: промышленные, сельскохозяйствен-

ные, коммерческие, административные, учебные, здравоохранения, другие<sup>19</sup>.

В любом здании можно условно выделить три группы взаимосвязанных между собой частей и элементов, которые дополняют и определяют друг друга:

- Объемно-планировочные элементы, т. е. крупные части, на которые можно расчленить весь объем здания (этаж, отдельное помещение, часть здания и др.).

- Конструктивные элементы, определяющие структуру здания (фундаменты, стены, перекрытия, крыши и др.).

- Строительные изделия, т. е. сравнительно мелкие детали, из которых состоят конструктивные элементы (плита, панель, лестничный марш и т.д.).

- Основными объемно-планировочными элементами здания являются:

- Секция, блок – часть здания или сооружения, ограниченная в плане и представляющая собой единое целое в объемно-планировочном, техническом и конструктивном решении.

- Помещение – пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями.

- Квартира – структурно-обособленное помещение в многоквартирном доме

- Лестничная клетка – помещение для размещения лестницы.

- Этаж – часть здания, по высоте ограниченная перекрытиями.

- Основными конструктивными элементами здания являются:

---

<sup>19</sup>Приказ Росстата от 01.11.2008 №274 (ред. от 16.12.2010) «Об утверждении Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения №С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений»

- Фундамент – подземная конструкция, воспринимающая всю нагрузку от здания и передающая ее на грунт (основание).

- Стена – вертикальная ограждающая (или несущая) конструкция. Различают наружные и внутренние стены (требуют устройства под них фундаментов, кроме навесных, опирающихся на каркас здания).

- Перегородка – не несущая вертикальная ограждающая конструкция, опирающаяся на перекрытие или специальную подготовку в грунте, т. к. устройства фундаментов под нее не требуется.

- Отдельные опоры – несущие вертикальные конструкции (колонны, столбы, стойки), передающие нагрузку от перекрытий и других элементов на фундаменты.

- Перекрытия – горизонтальные несущие конструкции, опирающиеся на несущие стены или отдельные опоры (в зависимости от месторасположения в здании различают междуэтажные, чердачные, подвальные и нижние).

- Крыша – конструктивный элемент, защищающий здание от атмосферных осадков. Она состоит из несущих элементов и ограждающей части – кровли.

- Совмещенное покрытие – крыша, совмещенная с перекрытием верхнего этажа.

К основным конструктивным элементам относят также:

- Лестницы — служат для сообщения между этажами или для эвакуации людей из здания.

- Окна – служат для освещения и аэрации (проветривания) помещений. Они состоят из устанавливаемых в проемах рам или коробок и оконных переплетов, либо оконных блоков.

- Двери служат для сообщения между помещениями. Они состоят из устанавливаемых в проемах стен и перегородок дверных коробок и дверных полотен, либо дверных блоков.

Для обеспечения необходимых эксплуатационных и санитарно-гигиенических условий здание оборудуют **санитарно-техническими и инженерными устройствами.**

### 2.1.3 Требования, предъявляемые к зданиям.

Главным требованием, предъявляемым к зданию, является **технологическая или функциональная целесообразность.** Это значит, что здание должно полностью отвечать тому процессу, для которого оно предназначено (удобство проживания, отдыха, труда и т.д.).

Независимо от функционального назначения к зданиям предъявляются **общие требования:**

- **Технические:** обеспечение защиты помещений от воздействия внешней среды; достаточные прочность, устойчивость, долговечность и огнестойкость отдельных конструктивных элементов и всего здания.

- **Эстетические:** формирование внешнего облика здания за счет определенного выбора конструктивной формы, строительных материалов, цветовой гаммы и др.

- **Экономические:** обеспечение минимальных приведенных затрат (уменьшение затрат труда и материалов, сроков строительства и эксплуатационных затрат).

Рассмотрим более подробно технические требования к зданиям, т. к. именно технические характеристики являются основными при описании и оценке в процессе проведения технической инвентаризации зданий.

Технические требования определяются **классом здания.** Для каждого класса устанавливаются:

- Эксплуатационные требования, обеспечивающие нормальную эксплуатацию здания в течение всего срока их службы.
- Требования к долговечности и огнестойкости основных конструктивных элементов.

Совокупность признаков долговечности и огнестойкости определяет **капитальность** здания. По признаку капитальности здания разбиты на группы. Каждой группе капитальности зданий определенного назначения (жилого, общественного, производственного или сельскохозяйственного) соответствуют определенные характеристики здания, срок службы и степень долговечности.

Определение группы капитальности здания входит в задачу исполнителя работ при технической инвентаризации здания.

В таблице №1 приведены группы капитальности жилых зданий с характеристиками конструктивных элементов, по которым, зная конкретные характеристики обследованного здания, можно определить группу его капитальности.

Таблица № 1

### Группы капитальности жилых зданий

Группа капитальности	Характеристика здания	Срок службы, лет	Степень долговечности
I	Здания каменные, особо капитальные: фундаменты каменные, железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные; стены каменные (кирпичные в 2,5 — 3,5 кирпича) или кирпичные с металлическим или железобетонным каркасом и крупноблочные; перекрытия железобетонные; кровля — рулонная, черепичная, из металлических и асбестоцементных листов	150	I
II	Здания каменные обыкновенные: фундаменты каменные; стены каменные (кирпичные в 1,5 — 2,5 кирпича), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия железобетонные и смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам; кровля — рулонная, черепичная, из металлических и асбестоцементных листов	125	1

III	Здания каменные облегченные: фундаменты каменные; стены облегченной кладки из кирпича, мелких шлакоблоков и ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам; кровля — черепичная, из металлических и асбестоцементных листов	100	I и II
IV	Здания деревянные (рубленые и брусчатые, смешанные и сырцовые): фундаменты ленточные бутовые; стены рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), сырцовые; перекрытия деревянные; кровля — из металлических и асбестоцементных листов, черепичная	50	II и III
V	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые: фундаменты на деревянных ступлях или каменных столбах; стены щитовые каркасно-засыпные, глинобитные сырцовые, саманные; перекрытия деревянные; кровля — из металлических и асбестоцементных листов	25-30	III и IV
VI	Каркасно-камышитовые, фибролитовые и прочие облегченные: фундаменты глинобитные, грунтовые; стены каркасно-камышитовые и другие облегченные; перекрытия деревянные; кровля — из металлических и асбестоцементных листов	15	IV

В таблицах № 2,3 приведены группы капитальности соответственно общественных и производственных зданий.

Таблица № 2

**Группы капитальности и степень долговечности общественных зданий**

Группы капитальности	Характеристика здания	Срок службы, лет	Степень долговечности
I	Каркасные (с железобетонным или металлическим каркасом или с заполнением каркаса каменными материалами)	175	I
II	Особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150	I
III	С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125	I

IV	Со стенами облегченной каменной кладки: колонны и столбы — железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные	100	I и II
V	Со стенами облегченной каменной кладки: колонны и столбы — кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные	80	II
VI	Деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами	50	II - III
VII	Деревянные каркасные, щитовые, глинобитные, сырцовые, саманные	25	III-IV
VIII	Камышитовые, фибролитовые, арболитовые и прочие облегченные	15	IV
IX	Облегченные конструкции с заполнением эффективными теплоизоляционными материалами (минеральная и стеклянная вата, пенополистирол, пенополиуретан и т.п.); палатки, павильоны, ларьки и другие здания торговли	10	IV

Таблица № 3

### Классификация производственных зданий по группам капитальности

Конструктивные элементы зданий	Группа капитальности				
	I	II	III	IV	V
Стены	Сплошная кладка из кирпича, крупных блоков или из железобетонных панелей		Облегченная кладка из всех видов кирпича или из легких камней	Деревянные, брусчатые, рубленые	Деревянные каркасные, щитовые, саманные и глинобитные
Заполнение фахверка каркасных стен	Кирпич, шлакобетонные камни и другие облегченные блоки и камни, крупные панели, металлические или асбестоцементные листы				
Колонны и столбы	Металлические или железобетонные	Железобетонные или кирпичные	Кирпичные или деревянные	Деревянные	Деревянные
Междуэтажные и чердачные перекрытия	Железобетонные	Железобетонные	Деревянные		

Бесчердачные перекрытия	Металлические	Железобетонные	Деревянные
-------------------------	---------------	----------------	------------

2.1.4. Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства (временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки)

**Временные постройки** — специально возводимые или приспособляемые на период строительства производственные, складские, вспомогательные, жилые и общественные здания и сооружения, необходимые для производства строительно-монтажных работ и обслуживания работников строительства и подлежащие демонтажу после того, как отпадёт необходимость в их использовании<sup>20</sup>.

В качестве временных построек, как правило, применяются инвентарные мобильные постройки (сборно-разборного, контейнерного, передвижного типа) заводской поставки, конструкция которого обеспечивает возможность его передислокации. Постройки контейнерного типа состоят из одного блок-контейнера полной заводской готовности, передислоцируемого на любых пригодных транспортных средствах, в том числе на собственной ходовой части. Постройки сборно-разборного типа состоят из отдельных блок-контейнеров, плоских и линейных элементов или их сочетаний, соединенных в конструктивную систему на месте эксплуатации<sup>21</sup>.

С технической (конструктивной) точки зрения временная постройка может ничем не отличаться от объекта капитального строительства. Временная постройка может быть сооружена на капитальном фундаменте, с

<sup>20</sup>Определение ВАС РФ от 08.07.2009 №ВАС-8084/09 по делу №А56-40756/2006; Постановление ФАС Северо-Западного округа от 21.03.2008 № А56-40756/2006; СНиП 12-01-2004 Организация строительства

<sup>21</sup>ГОСТ 25957-83. Здания и сооружения мобильные (инвентарные). Классификация. Термины и определения; Постановление Госстроя РФ от 05.03.2004 №15/1 «Об утверждении и введении в действие Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации»

капитальными, например, кирпичными стенами и перекрытиями из железобетонных плит.

Отличительным признаком временной постройки от объекта капитального строительства является их различный правовой статус. Объект капитального строительства строится на длительный срок, как правило, бессрочный. А временная постройка строится на чётко ограниченный срок, как правило, не превышающий трёх–пяти лет. Иногда временные постройки строят на срок до 15 лет. А иногда временные постройки становятся постоянными.

В советский период времени целые рабочие поселки строились как временные на срок до 15 лет. Но прошло время, сменилась эпоха, и про то, что постройки были временными, все забыли<sup>22</sup>.

Постройки, подобные киоскам, навесам, определяются в судебных решениях, нормативных актах субъектов Российской Федерации. К таким постройкам относятся легковозводимые конструкции, легкие сборно-разборные сооружения<sup>23</sup>.

Так, в Москве к некапитальным объектам отнесены:

объекты обслуживания — постройки, сооружения и площадки придорожной сервисно-транспортной инфраструктуры: автопарковки (в том числе сборно-разборные механизированные), кабинные уличные туалеты, телефонные кабины, платёжные терминалы и т.п.

объекты рекреационно-развлекательного назначения: аттракционы, шапито, специальным образом благоустроенные площадки и т.п.

объекты производственного, технического назначения, сервисно-коммунальной инфраструктуры: ангары, производственные сооружения из быстровозводимых и разбираемых конструкций, пункты приема вторичных материальных ресурсов, строительные городки, бытовки, временные

---

<sup>22</sup>Сайт ФГУП «Ростехинвентаризация–Федеральное БТИ» <http://www.rosinv.ru/question/archive/1028897/>.

<sup>23</sup>Постановление ФАС Московского округа от 13 февраля 2008 г. №КГ-А41/159-08 по делу №А41-К1-2108/07.

склады строительных и инертных материалов, укрытия, тенты и навесы для открытых автостоянок, быстровозводимые гаражи-стоянки модульного типа, в том числе расположенные в подмостовых пространствах

площадки для выгула собак, а также объекты коммунальной инфраструктуры и т.п.;

объекты и сооружения из быстровозводимых конструкций в виде накрытия пешеходных тоннелей и лестничных сходов, элементы организации придомовой территории при устройстве входных групп: пандусы, подъемные механизмы и иные устройства, монтируемые с целью обеспечения безбарьерной среды жизнедеятельности для инвалидов и других маломобильных групп населения<sup>24</sup>.

Для всех выше перечисленных объектов не разрешается устройство заглублённых фундаментов. В Санкт-Петербурге временные (некапитальные) объекты должны быть одноэтажными, без фундамента<sup>25</sup>.

Временные постройки на лесных участках. Арендаторы и пользователи лесных участков имеют право на возведение временных построек в следующих случаях: при заготовке: недревесных лесных ресурсов; пищевых лесных ресурсов и лекарственных растений; при использовании лесов: для ведения охотничьего хозяйства; сельского хозяйства; для выращивания лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений; для осуществления рекреационной деятельности. К таким временным постройкам относятся изгороди, навесы, сушилки, грибоварни, улья и пасеки, склады и другие временные постройки.

---

<sup>24</sup>Постановление Правительства Москвы от 16.12.2008 №1139-ПП (ред. от 03.02.2011) «Об утверждении Положения о размещении и установке на территории города Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства»

<sup>25</sup>Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.11.2005 №1735 (ред. от 23.03.2011) «О Городской и районных комиссиях по распоряжению объектами недвижимости»

### 1.2.5 Объекты капитального строительства и объекты недвижимости

Основным критерием отнесения вещи к недвижимости является её прочная связь с землёй, при которой перемещение вещи без несоразмерного ущерба её назначению невозможно. Здания, сооружения, объекты незавершённого строительства относятся к недвижимым вещам<sup>26</sup>. Строение при регистрации объекта недвижимости указывается как здание<sup>27</sup>.

Понятия объекта недвижимости и объекта капитального строительства не тождественны<sup>28</sup>. Прочная связь с землёй является не единственным признаком, по которому объект может быть отнесён к недвижимости. Для отнесения имущества к недвижимому необходимо учитывать юридические и технические критерии оценки объекта как недвижимого.

Понятие «недвижимость» является правовой категорией, а потому признание имущества недвижимым, как объекта гражданских прав, устанавливается не только фактом его создания в установленном законом и иными правовыми актами порядке с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил, но и другими юридическими фактами, такими как наличие воли собственника земельного участка или уполномоченного органа на создание недвижимого имущества, наличие права пользования земельным участком для создания данного объекта недвижимости<sup>29</sup>.

Техническими критериями отнесения имущества к недвижимому являются монтаж имущества на специально возведенном для него фундаменте, подведение к нему стационарных коммуникаций, принадлежность

---

<sup>26</sup>«Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 06.04.2011) - статья 130

<sup>27</sup>Приложение № 7 к Приказу ФНС РФ от 13.01.2011 №ММВ-7-11/11@ «Об утверждении формы, порядка ее заполнения и формата Сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество (в том числе земельные участки) и сделках с ним, правообладателях недвижимого имущества и об объектах недвижимого имущества» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 01.03.2011 №19976).

<sup>28</sup>Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 11 августа 2008 г. №КГ-А41/6923-08.

<sup>29</sup>Постановление ФАС Московского округа от 3 июля 2008 г. №КГ-А40/5763-08

строения к капитальным, характер работ по привязке фундамента к местности<sup>30</sup>.

Сами по себе технические критерии не являются определяющими. Так арбитражными судами были сделаны следующие выводы:

- сооружение заглублённого фундамента не является необходимым для возведения каркасных сооружений;
- то обстоятельство, что отсутствуют подведённые коммуникации, не является определяющим признаком при установлении прочности связи с землёй и невозможности перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению;
- возведение монолитного фундамента не может рассматриваться как доказательство строительства капитального здания, поскольку такого рода фундамент используется и для возведения временных сооружений;
- без соответствующих документов переоборудование временного строения с приданием ему физических характеристик недвижимого имущества не влечет последствий в виде возникновения права собственности на недвижимую вещь<sup>31</sup>.

### 1.2.6 Объекты капитального строительства вспомогательно-го использования

В общем случае, вещь - принадлежность, предназначенная для обслуживания другой, главной вещи и связанная с ней общим назначением, следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное<sup>32</sup>.

---

<sup>30</sup>Постановление ФАС Уральского округа от 08.06.2007 №Ф09-4441/07-С6 по делу №А60-865/2007

<sup>31</sup>Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28.12.2006 по делу №А43-19271/2005-12-644; Постановление ФАС Уральского округа от 08.06.2007 №Ф09-4441/07-С6 по делу №А60-865/2007; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 18.03. 2008 №Ф08-1203/08; Постановление ФАС Московского округа от 02.08.2010 №КГ-А40/7823-10 по делу №А40-102040/09-60-554.

<sup>32</sup>«Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 06.04.2011) - статья 135

**Вспомогательные виды разрешенного использования** объектов капитального строительства устанавливаются в градостроительных регламентах правил землепользования и застройки поселений и городов федерального значения. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования (и условно разрешенным видам использования) и осуществляются совместно с ними.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

При строительстве на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования выдача разрешения на строительство не требуется<sup>33</sup>.

При отсутствии правил землепользования и застройки потребуется доказать, что использование объекта капитального строительства не имеет самостоятельного назначения и носит вспомогательный характер. Например, стадион: вспомогательная инфраструктура, состоящая из объектов недвижимости — административного здания стадиона, раздевалки, туалета и водопроводной будки, появилась позже и постольку, поскольку она была необходима для использования самих спортивных площадок стадиона. Указанные объекты невозможно использовать в целях, для которых был предоставлен земельный участок (размещение объектов физической культуры и спорта), в отрыве от самих спортивных сооружений и площадок. В

---

<sup>33</sup>«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 20.03.2011) - статьи 37, 51

свою очередь, спортивные сооружения и площадки при современных требованиях к организации мест массового занятия физкультурой и спортом, по существу, также невозможно использовать без подобных вспомогательных объектов недвижимости. Поэтому стадион следует рассматривать как единое спортивное сооружение, прочно связанное с землей и имеющее в своем составе объекты недвижимости вспомогательного характера<sup>34</sup>.

В ходе технической инвентаризации конкретного инвентарного объекта комплексно также выявляется и определяется основное строение (главная вещь), образующее инвентарный объект и определяющее его назначение и выявляются и определяются вспомогательные служебные строения и сооружения (принадлежности), входящие в состав инвентарного объекта<sup>35</sup>.

### 1.2.7 Объект капитального строительства как самовольная постройка

Здание, строение, сооружение, объект незавершённого строительства может быть признан самовольной постройкой<sup>36</sup>. Признаки самовольной постройки устанавливаются, когда наличие технических критериев отнесения объектов капитального строительства к недвижимому имуществу сопровождается нарушением юридических критериев.

Признаки самовольной постройки следующие:

– объект капитального строительства создан на земельном участке, не отведённом для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами

---

<sup>34</sup>Постановление Президиума ВАС РФ от 20.10.2010 №6200/10 по делу № А56-50083/2008

<sup>35</sup>«Рекомендации по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения» (приняты Росжилкоммуносоюзом 01.01.1991); Приказ Минэкономразвития РФ от 17 августа 2006 г. №244 «Об утверждении формы технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства и порядка его оформления организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества»

<sup>36</sup>«Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 06.04.2011) - статья 222

– объект капитального строительства создан без получения на это необходимых разрешений

– объект капитального строительства с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Когда объект капитального строительства признан самовольной постройкой, то возможны два пути:

– самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счёт

– право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

В случае создания объекта недвижимого имущества с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил право собственности на такой объект не может быть признано судом, так как по смыслу статьи 222 ГК РФ нарушение указанных норм и правил является существенным именно постольку, поскольку создаёт угрозу жизни и здоровью граждан<sup>37</sup>.

Положения, касающиеся самовольной постройки, распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (при этом суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведён в состояние, существовавшее до проведения таких работ) и не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведённых объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, пере-

---

<sup>37</sup>Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».

устройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости<sup>38</sup>.

---

<sup>38</sup>Постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».