

ОКС – ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) - 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.

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

Объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершённого строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Временные (некапитальные) постройки:

- ✘ киоск — строение, которое не имеет торгового зала и рассчитано на одно рабочее место продавца
- ✘ навес — сооружение полузакрытого типа (крыша на опорах с незамкнутыми стенами или без них).

- ✘ 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 обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

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

Группы элементов здания:

- ✗ объемно-планировочные элементы - 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.).

Общие требования к зданию:

- ✘ **технические:** обеспечение защиты помещений от воздействия внешней среды; прочность, устойчивость, долговечность и огнестойкость отдельных конструктивных элементов и всего здания;
- ✘ **эстетические:** формирование внешнего облика здания за счет выбора конструктивной формы, строительных материалов, цветовой гаммы и др.;
- ✘ **экономические:** обеспечение минимальных приведенных затрат (уменьшение затрат труда и материалов, сроков строительства и эксплуатационных затрат);

Виды объектов капитального строительства

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

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, для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (жилые дома постоянного типа, общежития, приюты, дома маневренного фонда, дома-интернаты, детские дома, школы-интернаты, др.
- × Нежилое здание — здания, назначением которых является создание условий для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей (промышленные, сельскохозяйственные, коммерческие, административные, учебные, здравоохранения, др.)

Индивидуальные жилые дома — отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем 3, предназначенные для проживания одной семьи. (дома коттеджного типа, одноквартирные блокированные жилые дома);

Многоквартирный дом — совокупность двух и более квартир в жилом здании, имеющих самостоятельные выходы (содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством);

Сооружение — результат строительства - объемная, плоскостная или линейная строительная система, имеющая наземную, надземную и (или) подземную части, состоящая из несущих и ограждающих конструкций и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида (хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов);

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

- ✗ нефтяная скважина (вышка и обсадные трубы);
- ✗ плотина (тело плотины, фильтры и дренажи, шпунты и цементационные завесы, водоспуски и водосливы, крепления откосов, автодороги по телу плотины, мостики, площадки, ограждения и др.)
- ✗ автомобильная дорога (земляное полотно с укреплениями, верхнее покрытие и дорожные знаки, ограждения, сходы, водосливы, кюветы, мосты длиной не более 10 м.);

Строения - как и в законодательстве РСФСР, термин «строения» используется как общее понятие зданий и сооружений. В настоящее время понятие «строение» преимущественно используется либо в одном терминологическом ряду — «здание, строение, сооружение», либо как равнозначное понятию здание, либо подчеркивается второстепенное значение: «жилые и хозяйственные строения, расположенных на садовых и дачных участках», хозяйственные строения для содержания домашних животных, строения вспомогательного использования, строения потребительского назначения (дачи, садовые дома, гаражи).

В отличие от иных объектов капитального строительства, строение не является объектом учета, применяемом при ведении ЕГРОКС и ГКУ недвижимого имущества.

-
- ✘ **Объекты незавершённого строительства** — объекты, строительство которых приостановлено, 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;

Объекты, не являющиеся ОКС

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

Постройки, подобные киоскам, навесам - легковозводимые конструкции, легкие сборно-разборные сооружения

В Москве к некапитальным объектам отнесены:

- ✘ объекты обслуживания — постройки, сооружения, площадки придорожной инфраструктуры: автопарковки, кабинные уличные туалеты, телефонные кабины, платёжные терминалы и т.п.;
- ✘ объекты рекреационно-развлекательного назначения: аттракционы, шапито, специальные благоустроенные площадки и т.п.
- ✘ площадки для выгула собак, объекты коммунальной инфраструктуры и т.п.;

-
- ✘ объекты производственного, технического назначения, сервисно-коммунальной инфраструктуры: ангары, производственные сооружения, пункты приема вторсырья, строительные городки, бытовки, временные склады, укрытия, тенты и навесы, быстровозводимые гаражи-стоянки;
 - ✘ объекты и сооружения из быстровозводимых конструкций в виде накрытия пешеходных тоннелей и лестничных сходов, элементы организации придомовой территории : пандусы, подъемные механизмы и иные устройства, для безбарьерной среды жизнедеятельности для инвалидов и других маломобильных групп населения;

Временные постройки на лесных участках

- ✗ изгороди, навесы, сушилки, грибоварни, улья и пасеки, склады и др.

Разрешено возводить при заготовке:

- ✗ недревесных лесных ресурсов;
- ✗ 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;

ОКС и объекты недвижимости

- ✗ Понятия объекта недвижимости и объекта капитального строительства не тождественны;
- ✗ Для отнесения имущества к недвижимому необходимо учитывать юридические и технические критерии оценки объекта как недвижимого имущества;
- ✗ Техническими критериями отнесения имущества к недвижимому являются монтаж имущества на возведенном для него фундаменте, подведение к нему коммуникаций, принадлежность строения к капитальным, характер работ по привязке фундамента к местности;

Арбитражными судами были сделаны следующие выводы:

- ✘ сооружение заглублённого фундамента не является необходимым для возведения каркасных сооружений;
- ✘ отсутствие подведённых коммуникаций, 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 и 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;

ОКС вспомогательного использования

- × Вещь - принадлежность, предназначенная для обслуживания другой, главной вещи и связанная с ней общим назначением, следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное;
- × Вспомогательные виды разрешенного использования ОКС 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 правообладателями (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 строений и сооружений вспомогательного использования выдача разрешения на строительство не требуется;
- ✘ В ходе ТИ конкретного инвентарного объекта комплексно выявляется и определяется основное строение (главная вещь), образующее инвентарный объект и определяющее его назначение и вспомогательные служебные строения и сооружения (принадлежности), входящие в состав инвентарного объекта;

самовольная постройка

ОКС может быть признан самовольной постройкой, когда наличие технических критериев отнесения объектов капитального строительства к недвижимому имуществу сопровождается нарушением юридических критериев.

Признаки самовольной постройки :

- ✗ ОКС создан на ЗУ, не отведённом для этих целей;
- ✗ ОКС создан без получения необходимых разрешений;
- ✗ ОКС с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил;

«Судьба» самовольной постройки:

- ✗ подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счёт
- ✗ право собственности на нее может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится ЗУ, 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 создаёт угрозу жизни и здоровью граждан;
- ✘ Положения самовольной постройки, распространяются на самовольную реконструкцию в результате которой возник новый объект и не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведённых объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) в результате которых не создан новый объект недвижимости;