

ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ПОНЯТИЕ, ВИДЫ, ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ПРИЗНАКИ

В отношении объектов капитального строительства действуют отдельные правила и нормы, большая часть которых не распространяется на "некапитальные объекты". Поэтому важно четко отличать объект капитального строительства от иных объектов. Рассмотрим их основные черты.

Определение объекта капитального строительства

Объектами капитального строительства признаются здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие) (п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК)).

Пунктом 10.2 ст. 1 ГрК предусмотрено, что некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

По общему правилу строительство и реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство (ч. 2 ст. 51 ГрК).

Виды объектов капитального строительства

По уровню значения объекты капитального строительства подразделяются на:

- объекты федерального значения (т.е. объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации);

- объекты регионального значения (т.е. объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта РФ);

- объекты местного значения (т.е. объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта РФ, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов (п. п. 18 - 20 ст. 1 ГрК)).

В зависимости от функционального назначения и характерных признаков объекты капитального строительства подразделяются на следующие виды:

- объекты производственного назначения (здания, строения, сооружения производственного назначения, в том числе объекты обороны и безопасности), за исключением линейных объектов;

- объекты непроизводственного назначения (здания, строения, сооружения жилищного фонда, социально-культурного и коммунально-бытового назначения, а также иные объекты капитального строительства непроизводственного назначения);

- линейные объекты (трубопроводы, автомобильные и железные дороги, линии электропередачи и др.) (абз. "а" - "в" п. 2 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 N 87).

Особенности отнесения объектов строительства к объектам капитального строительства. Отличие от некапитальных объектов

Особенность отнесения к соответствующим объектам заключается в том, что законодательством РФ не установлен четкий перечень объектов, которые относятся к объектам капитального строительства. По этой причине зачастую определение объекта недвижимости в качестве капитального становится предметом судебного разбирательства.

В судебной практике существуют две позиции по вопросу о тождественности понятий "объект капитального строительства" и "объект недвижимости":

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 1160/13 по делу N А76-1598/2012 указано, что термин "объект капитального строительства" является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому им нельзя подменять правовую категорию "объект недвижимого имущества", имеющую иные отраслевую принадлежность, объем и содержание. Такой вывод был сделан в отношении регистрации права собственности на ограждение на фундаменте. Суд указал, что в связи с отсутствием у ограждения качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком. Ограждение не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, не является отдельным объектом гражданского оборота.

В Определении от 03.12.2008 N 9-Г08-19 Верховный Суд РФ указал, что вывод суда о том, что понятие "объекты недвижимости" не тождественно понятию "объекты капитального строительства", содержащемуся в ч. 3 ст. 45 ГрК РФ, является результатом неправильного, несистемного толкования норм федеральных законов.

Общим критерием отнесения объектов к капитальным объектам является неразрывная связь с землей и невозможность перемещения объекта без нанесения несоразмерного ущерба его назначению.

Таким образом, возможность свободного перемещения объектов без нанесения несоразмерного ущерба их назначению, включая возможность их демонтажа (сноса) с разборкой на составляющие сборно-разборные перемещаемые конструктивные элементы, является отличительной чертой некапитальных объектов.

Верховный Суд РФ в Определении от 06.04.2017 N 309-ЭС17-2170 по делу N А60-3731/2016 признал правильными выводы судов о том, что спорное имущество не является объектом капитального строительства, требующим разрешения на строительство и технического учета, т.к. не имеет прочной связи с землей, является сборно-разборным, конструкции которого обеспечивают возможность его перемещения (см. также решение Московского городского суда от 26.12.2013 по делу N 3-212/2013).

Также отличительным признаком некапитального объекта от капитального является его временность, а именно факт возведения объекта на определенный срок (п. 10 ст. 1 ГрК РФ, Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 11.04.2017 N 07АП-1980/2017 по делу N А45-18953/2016 (Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.06.2017 N Ф04-1852/2017 данное Постановление оставлено без изменения, Определением Верховного Суда РФ от 05.10.2017 N 304-АД17-13703 отказано в передаче дела N А45-18953/2016 в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного Постановления).

Помимо этого, суд может не признать сооружение объектом капитального строительства из-за его конструктивных особенностей (Определение Верховного Суда РФ от 04.10.2016 N 18-КГ16-126) или материала, из которого оно состоит (Определение Верховного Суда РФ от 24.08.2016 N 307-ЭС16-9790 по делу N А56-18660/2015).

Реконструкция объектов капитального строительства

Под реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных

конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (п. 14 ст. 1 ГрК).

Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании проектной документации, для составления которой проводятся соответствующие инженерные изыскания (ч. 1 ст. 47 ГрК).

На основании ч. 2 ст. 52 ГрК работы по договорам о реконструкции объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено указанной статьей. Выполнение работ по реконструкции объектов капитального строительства по таким договорам обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов). Работы по договорам о реконструкции объектов капитального строительства, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

Безопасность эксплуатации объектов капитального строительства

На основании ч. 6 ст. 17 Федерального закона от 28.11.2011 N 337-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 337-ФЗ) обязанностью собственников зданий, сооружений, за исключением собственников зданий, сооружений, для строительства, реконструкции которых в соответствии с ГрК не требуются разработка проектной документации и (или) выдача разрешений на строительство, является разработка правил безопасной эксплуатации зданий, сооружений в случае, если в отношении таких зданий, сооружений отсутствует раздел проектной документации, устанавливающий требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства. Указанные правила обеспечения безопасной эксплуатации зданий, сооружений должны содержать:

- требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию зданий, сооружений, при проведении которых отсутствует угроза нарушения безопасности строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения;

- минимальную периодичность осуществления проверок, осмотров и освидетельствования состояния строительных конструкций, оснований, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений и (или) необходимость проведения мониторинга окружающей среды, состояния оснований, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации зданий, сооружений;

- сведения для пользователей и эксплуатационных служб о значениях эксплуатационных нагрузок на строительные конструкции, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения, которые недопустимо превышать в процессе эксплуатации зданий, сооружений;

- сведения о размещении скрытых электрических проводов, трубопроводов и иных устройств, повреждение которых может привести к угрозе причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений.

В случае, предусмотренном ч. 6 указанной статьи, эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных правовых актов РФ, нормативных правовых актов субъектов РФ, муниципальных правовых актов и правил обеспечения безопасной эксплуатации зданий, сооружений (ч. 8 ст. 17 Закона N 337-ФЗ).

Согласно п. 3 ст. 51 ГрК не допускается выдача разрешений на строительство в случае

несоответствия проектной документации объектов капитального строительства ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Виды работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства

Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2009 N 624 утвержден Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (далее - Перечень работ).

Работы в указанном Перечне подразделяются:

- на работы по инженерным изысканиям;
- работы по подготовке проектной документации;
- работы по строительству, реконструкции и капитальному ремонту.

К примеру, в состав видов работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту входят:

- устройство бетонных и железобетонных монолитных конструкций;
- монтаж сборных бетонных и железобетонных конструкций;
- буровзрывные работы при строительстве и др. (разд. III Перечня работ).

Целям обеспечения безопасности подобных работ в том числе служат саморегулируемые организации (ч. 1 ст. 55.1 ГрК).

Кадастровый учет объектов капитального строительства

В соответствии с п. п. 1, 1.1 и 1.2 ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации недвижимости) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с:

- созданием объекта недвижимости, являющегося зданием или сооружением (за исключением многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, создание которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", многоквартирного дома, созданного жилищно-строительным кооперативом, а также объекта недвижимости, созданного с привлечением средств нескольких лиц, в отношении которого на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами) не достигнуто соглашение о возникновении прав на созданные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места), на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного в порядке, предусмотренном ст. 19 Закона о регистрации недвижимости, - в отношении таких здания, сооружения или расположенных в таких здании, сооружении помещений, машино-мест;

- созданием объекта недвижимости, для строительства, реконструкции которого не требуется получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

- созданием объекта незавершенного строительства.

Согласно п. 1 ч. 5 ст. 14 Закона о регистрации недвижимости государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в

эксплуатацию в связи с созданием многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, создание которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", многоквартирного дома, созданного жилищно-строительным кооперативом, а также объекта недвижимости, созданного с привлечением средств нескольких лиц, в отношении которого на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами) не достигнуто соглашение о возникновении прав на созданные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места, - в отношении указанных многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и (или) расположенных в них помещений, машино-мест.

В соответствии с ч. 1 ст. 28 Закона о регистрации недвижимости государственный кадастровый учет удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Порядок представления заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов регламентирован ст. 18 Закона о регистрации недвижимости, Приказом Росреестра от 30.12.2020 N П/0509 "Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также об их приостановлении и об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости" (Приложение N 1).

Кадастровый учет осуществляется на основании заявления, которое представляется по выбору заявителя:

1) в форме документов на бумажном носителе при личном обращении:

- в Роскадастр (публично-правовую компанию);
- в многофункциональный центр предоставления государственных или муниципальных услуг;

2) в форме электронных документов и (или) электронных образов документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, направляемых в орган регистрации прав:

- через единый портал государственных и муниципальных услуг (функций);
- официальный сайт;
- а также с использованием веб-сервисов.

Важно учитывать, что для подачи заявления реализован принцип экстерриториальности - заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения представляются независимо от места нахождения объекта недвижимости в подразделение органа регистрации прав или многофункциональный центр согласно перечню подразделений органа регистрации прав и многофункциональных центров, который опубликован на официальном сайте, официальном сайте публично-правовой компании в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (ч. 2 ст. 18 Закона о регистрации недвижимости).

Аналогичный порядок предусмотрен для снятия объектов недвижимости с кадастрового учета. Случаи, в которых возникает необходимость подачи соответствующего заявления, предусмотрены Законом о регистрации недвижимости, среди которых: прекращение существования объекта недвижимости (п. 7 ч. 4 ст. 8), образование объекта недвижимости из исходных объектов недвижимости (ч. 3 ст. 41), при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (ч. 10 ст. 60) и др. Перечень документов, представляемых для снятия объектов капитального строительства с кадастрового учета, предусмотрен для каждого конкретного случая.