

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ВИДЫ И КЛАССИФИКАЦИЯ



Бобылев Александр Витальевич,

генеральный директор ООО «Межрегиональный центр кадастровых работ и оформления объектов недвижимости», г. Иркутск, председатель Правления СРО НП «Кадастровые инженеры регионов Сибири, Севера, Дальнего Востока», член Президиума НП «Национальная палата кадастровых инженеров»

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее Закон о кадастре) объектами учета являются: земельный участок, здание, сооружение, помещение и объект незавершенного строительства. Здания, сооружения, помещения и объекты незавершенного строительства, как правило, обобщенно называются объектами капитального строительства (ОКС).

В самом Федеральном законе № 221-ФЗ и во всех нормативных документах, регулирующих кадастровую деятельность, не содержится определений объектов капитального строительства, поэтому на практике используются определения данных объектов, которые содержатся в Федеральном законе от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». В данном Федеральном законе здания, сооружения и помещения определены следующим образом:

- ▶ **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;
- ▶ **Помещение** – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями;
- ▶ **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.

Определения объекта незавершенного строительства ни в одном из действующих нормативно-правовых документов нет. На практике кадастровые инженеры формируют объект незавершенного строительства, если возведен один или несколько конструктивных элементов (частей), по которым его можно однозначно идентифицировать. Учитывая вышеизложенное, объект капитального строительства можно определить следующим образом:

- ▶ **объект незавершенного строительства** – объект, строительство которого не завершено, но возведен один или несколько конструктивных элементов (частей), по которым его можно однозначно идентифицировать.

Каждый из указанных выше видов объектов капитального строительства можно классифицировать. Классификация прослеживается как в самом Законе о кадастре, так и в других нормативно-правовых актах.

Основной критерий, по которому классифицируют здания и помещения: является ли оно жилым или нет. Поэтому стоит уточнить, по каким признакам данные объекты относятся к категории жилых или нежилых. Согласно ст. 15 ч. 2 Жилищного кодекса РФ «**Жилым помещением** признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)». Исходя из данного определения основное требование, предъявляемое к жилым помещениям – это возможность постоянного проживания, т.е. возможность прописаться. Соответственно, если здание или помещение не пригодно для постоянного проживания, то оно является **нежилым**.

В соответствии с Законом о кадастре здания классифицируются следующим образом:

- ▶ **Жилой дом**. В соответствии со ст. 15 ч. 2 Жилищного кодекса РФ «Жилым домом признается индивидуаль-

но-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании». Исходя из определения видно, что в таком доме обязательно, должны быть жилые комнаты. Жилищный кодекс РФ относит жилой дом к жилым помещениям;

► **Многоквартирный дом.** В соответствии с Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47: «Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, 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». На практике встречаются ситуации, когда в многоквартирном доме находится только одна квартира, например, когда многоквартирный дом состоит из двух квартир и собственник одной из них переводит ее в нежилое помещение. Также в указанном определении не отображено, что в многоквартирном доме могут располагаться нежилые помещения, на данный момент, как правило, при возведении многоквартирных жилых домов на первых этажах размещают нежилые помещения;

► **Нежилое здание.** В нормативно-правовых актах определение нежилого здания не представлено. Исходя из логики, можно сказать, что нежилые здания – это все те здания, которые мы не можем отнести к жилым домам и многоквартирным домам, также принимая во внимание определение жилых помещений, которое было указано выше, нежилое здание можно определить как здание, не предназначенное для постоянного проживания граждан или как здание, в котором не предусмотрены (отсутствуют) помещения, предназначенные для постоянного проживания граждан.

Помещения согласно Закона о кадастре классифицируются следующим образом:

► **Жилые помещения.** В соответствии со ст.15 ч.2 «Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)». Жилые помещения могут быть двух видов:

Квартира. Определение данного объекта можно найти в ч. 3 ст. 16 Жилищного кодекса РФ: «Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении». Данное определение является не полным, так как на практике встречаются многоквартирные дома (как правило, состоящие из двух квартир), квартиры в которых имеют выход не в помещения общего пользования, а на земельный участок, прилегающий к дому, что видно из определения многоквартирного дома;

Комната. Согласно ст. 16 ч. 4 Жилищного кодекса РФ «Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире». Из данного определения видно, что комната может находиться как непосредственно в квартире, так и в здании без привязки к определенной квартире (примеры приведены на рис. 1 и рис. 2 соответственно);

► **Нежилые помещения.** Определение нежилого помещения, как и нежилого здания, отсутствует в нормативно-правовых актах РФ, но приняв во внимание определение помещения и жилого помещения, нежилое помещение можно определить как часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями, не предназначенное для постоянного проживания граждан.

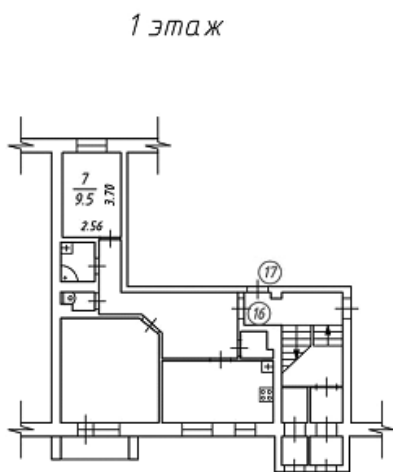


Рис. 1.

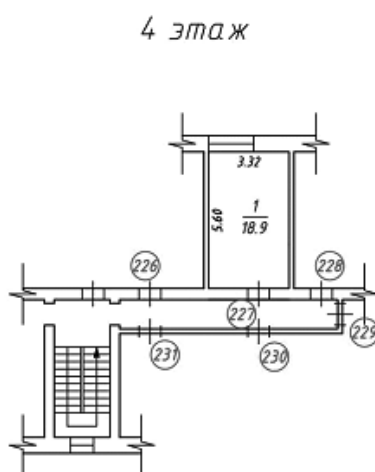


Рис. 2.

Согласно п. 45 приказа Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2011 г. №693 сооружения можно классифицировать исходя из их основной характеристики (основному параметру), по которому они идентифицируются:

- ▶ **Линейные сооружения.** Основной характеристикой данных сооружений является протяженность. К данным объектам относятся такие объекты, как линии электропередач, железнодорожные пути, трамвайные пути, телефонные линии, дороги, берегоукрепительные стены и т.д. К линейным объектам также относятся и водопроводы, тепловые сети, газопроводы и т.д. Несмотря на то, что эти объекты, как правило, находятся под землей и формально их можно отнести к подземным;
- ▶ **Подземные сооружения.** Основной характеристикой данных сооружений является глубина (глубина залегания). Как правило, к данным объектам относятся нефтяные скважины, газовые скважины, артезианские скважины, колодцы и т.п.;
- ▶ **Площадные сооружения.** Основной характеристикой данных сооружений является площадь. К данной группе относятся сооружения, внутри которых расположены помещения (по аналогии со зданиями), например: стадионы (в которых могут располагаться гостиницы, манежи, тренажерные залы и т.д.), бомбоубежища, станции метро и т.п. Значение суммарной площади всех помещений, расположенных в таком сооружении, является значением основного параметра данного сооружения;
- ▶ **Сооружения, предназначенные для хранения.** Основной характеристикой данных сооружений является объем. К таким сооружениям можно отнести резервуары, нефтехранилища, газохранилища, цистерны и т.д., несмотря на то, что часто данные сооружения расположены под землей и формально их можно отнести к подземным;
- ▶ **Высотный вид сооружений.** П. 4 ст. 3 Федерального закона № 250-ФЗ от 23 июля 2013 г. был введен еще один вид основной характеристики сооружений – высота, то есть сооружения с данной основной характеристикой можно назвать высотными. К данным объектам относятся телевизионные вышки, мачты, смотровые вышки, вышки на которых располагается оборудование сотовых операторов, молниеотводы и т.д.;
- ▶ **Иные сооружения.** Основной характеристикой данных сооружений является площадь застройки. К данному виду сооружений относятся все, которые не попали в вышеперечисленные категории, например: автомобильные стоянки, замощения, причалы, взлетно-посадочные полосы и т.д.

В соответствии с п. 27 и п. 28 приказа Министерства экономического развития РФ от 10 февраля 2012 г. №52 объекты незавершенного строительства можно классифицировать следующим образом:

- ▶ **Объекты незавершенного строительства, представляющие собой здания, строительство которых не завершено.** К данному виду относятся все объекты незавершенного строительства, которые после того как их достроят, будут представлять собой здания;
- ▶ **Объекты незавершенного строительства, представляющие собой сооружения, строительство**

которых не завершено. К данному виду относятся все объекты незавершенного строительства, которые после того как их достроят, будут представлять собой сооружения.

Данные классификации построены на основании Закона о кадастре и приказов Министерства экономического развития РФ об утверждении форм технических планов сооружения и объекта незавершенного строительства, однако существуют объекты, которые определены в других нормативно-правовых актах или объекты, встречающиеся на практике, которые невозможно классифицировать исходя из приведенной выше информации и, соответственно, нет четкого порядка как их нужно учитывать в рамках Закона о кадастре.

1. Общежитие. В соответствии с п. 6 Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилому фонду, утвержденных постановлением Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42, «К общежитиям относятся специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов, помещения, укомплектованные мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами». На практике возникает проблема с учетом зданий, которые представляют собой общежития. Как правило, такие общежития находятся в собственности у крупных организаций (предприятий) либо у учебных заведений, они пригодны для постоянного проживания и являются жилыми. При формировании технического плана для постановления на учет таких объектов или учете изменений отдельных характеристик возникает вопрос, какое назначение нужно указать? Нежилое здание кадастровый инженер не может указать, так как объект является жилым. Если поставить на учет такой объект как жилой дом, то в него не возможно будет поставить помещение, а учитывая тот факт, что в общежитии есть жилые помещения, которые можно также поставить на учет, ничего не остается, как указывать для таких объектов назначение «многоквартирный дом». Впоследствии такие общежития, как правило, переводятся в многоквартирные жилые дома.

2. Помещения общего пользования. Согласно п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, помещения общего пользования можно определить как «помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование)». Из данного определения видно, что помещения общего пользования могут располагаться только в многоквартирных домах, но на практике помещения общего пользования также выделяют в бизнес-центрах (нежилых зданиях), в которых поме-

щения распределены между различными собственниками и/или арендаторами. Так как данные помещения являются нежилыми, они учитываются соответственно. Адрес такого объекта указывается до здания, например: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Советская, д. 45;

3. Часть жилого дома. Определения данного вида объектов в нормативно-правовых документах отсутствуют, но учитывая положения частей 1, 2 и 3 ст. 16 Жилищного кодекса РФ и практику формирования данных объектов, часть жилого дома можно определить как индивидуально-определенное и обособленное помещение, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком помещении. Часть жилого дома представляет собой квартиру, которой не присвоен официальный адрес. Как правило, такой объект как часть жилого дома возникает при выделе долей в жилом доме в натуре. Учитывая, что данное помещение является жилым, то оно учитывается как квартира, то есть в назначении такого объекта указывается «жилое помещение», а в вид жилого помещения указывается «квартира». Адрес такого объекта указывается до здания, например: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Советская, д. 45;

4. Часть квартиры. Определения данного вида объектов в нормативно-правовых документах нет, часть квартиры представляет собой две или более комнаты в коммунальной квартире, учитываемых как единый объект. Это возможно тогда, когда правоустанавливающие документы на такие две или более смежные комнаты сформированы как на один объект (рис. 3). Часть квартиры учитывается как комната, то есть в назначении объекта указывается «жилое помещение», а в вид жилого помещения указывается «комната». В адресе такого объекта указываются номера всех комнат, например: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Советская, д. 45, кв. 31, ком. 4, 5;

5. Сложное сооружение (сложная вещь). В соответствии со ст. 134 Гражданского кодекса РФ «Если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь)». На практике встречаются объекты, которые состоят из нескольких объектов капитального строительства, но права на них регистрируются как на единый объект. Таким объектом, например, является автозаправоч-

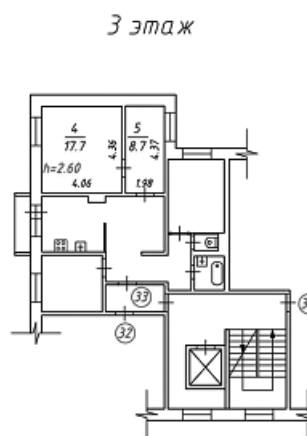


Рис. 3.

ная станция, которая состоит из здания операторской, навеса, резервуаров, в которых находится бензин и дизельное топливо, пожарных резервуаров, труб, по которым передается топливо в заправочные колонки, молниеотводов, замощений и т.д., правоустанавливающие документы на которую формируются как на единый объект. Такой объект учитывается как сооружение, но при формировании технического плана в заключении кадастрового инженера указываются все объекты, которые вошли в такое сооружение. Основным параметром подобных объектов является площадь застройки.

На практике встречаются объекты, которые можно сформировать как здание, так и как сооружение, например, овощехранилище, полы которого расположены ниже планировочной отметки земли. В свое время организации технической инвентаризации, а теперь и кадастровые инженеры могут рассматривать данный объект как сооружение или как заглублинное здание и учитывать его соответственно. Как правило, такие объекты формируются таким образом, как они указаны в правоустанавливающих документах или, например, как они стоят на балансе у предприятия, которое им владеет.