

**ПРАВОВОЙ БЮЛЛЕТЕНЬ**

**Обзор судебной практики арбитражных судов по делам,  
связанным с признанием объекта капитальным или  
временным сооружением, а также регистрацией прав на  
указанные объекты  
(второе полугодие 2011 года)**

**При возведении пристроя не затрагиваются и не изменяются конструктивные и планировочные решения и функциональное назначение существующего здания**

*(Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 20.12.2011 г. № А58-2844/2011)*

Рассматривая спор о необходимости получения разрешения на строительство при возведении одноэтажного пристроя к существующему зданию развлекательного центра, суд признал, что разрешение на строительство в данном случае не требуется. В основу решения суда легли доводы о том, что пристрой устанавливается на отдельном фундаменте, имеет отдельные от основного объекта стены и крышу, в связи с чем при его возведении не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности основного объекта капитального строительства. Также суд указал, что получение технических условий на подключение возводимого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется, так как подключение не будет производиться к наружным сетям инженерно-технического обеспечения, а будет осуществлено к существующим внутренним сетям инженерно-технического обеспечения с учётом наличия автономной газовой котельной.

**Линии электропередач являются объектом капитального строительства. Для изменения трассировки и местоположения оборудования такого линейного сооружения требуется разрешение на реконструкцию**

*(Постановление ФАС Московского округа от 22.12.2011 г. № А41-20626/09)*

Истец настаивал на факте создания линейного объекта (сети электропередач) своими силами и за свой счет. В ходе дела было установлено, что создание линейного объекта было осуществлено путем переноса истцом оборудования из существующей закрытой камеры, принадлежащей ответчику, на новое место внутри границ истца.

Суд указал, что реконструкция сетей электропередач в виде изменения трассировки и местоположения оборудования была проведена без получения соответствующего разрешения, а требования истца фактически направлены на легализацию реконструкции сетей электропередач, которые были созданы ранее в соответствии с проектом планировки и застройки ответчика. Доводы истца о том, что спорные линейные сооружения не являются объектами капитального строительства, а поэтому на проведение работ по их возведению не требовалось получения разрешения на строительство, судом отклонены.

**Торговый павильон, возведенный без разрешения на строительство на земельном участке, предоставленном в аренду для дальнейшей эксплуатации торгового павильона, не является объектом недвижимости**

*(Постановление ФАС Московского округа от 03.11.2011 г. по делу № А40-46193/11-10-396)*

Ответчик указывал, что принадлежащий ему торговый павильон следует относить к объектам недвижимости, так как он является составной частью торгового комплекса (объекта недвижимости), имеет единые со смежным магазином стены, бетонный фундамент, кровлю, металлический каркас. В подтверждение своих доводов ответчик представил экспертное заключение, согласно которому объект оценки (торговый павильон) является объектом недвижимого имущества.

Основываясь на акте обследования земельного участка, отсутствии разрешения на строительство торгового павильона, отсутствии зарегистрированного права собственности, Постановлении Правительства Москвы от 25.04.2006 № 274-ПП «Об упорядочении размещения объектов мелкорозничной сети на территории г.Москвы», которым торговые павильоны относятся к объектам мелкорозничной сети, некапитальным объектам, суд пришел к выводу, что торговый павильон ответчика является сборно-разборной, легковозводимой конструкцией, не относящейся к объектам капитального строительства. Суд также не принял в качестве доказательства экспертное заключение, поскольку целью проведения экспертизы явилось оценка имущества – павильона для последующего предъявления требований о возмещении ущерба при демонтаже павильона, а само заключение не содержит исследовательской части, из содержания которой следовало бы, что данный павильон является недвижимостью.

**Торговый павильон по своим конструктивным характеристикам не является недвижимым имуществом**

*(Постановление ФАС Московского округа от 25.08.2011 г. № КГ-А40/9129-11)*

Суд признал отсутствующим право собственности на торговый павильон, как на объект недвижимого имущества, поскольку спорный объект по своим конструктивным характеристикам и первоначально выданным разрешениям на его возведение, не является недвижимым имуществом. При вынесении решения суд, также принял во внимание, что распоряжение Префекта ЮАО города Москвы и договор аренды земельного участка не предусматривали предоставление земельного участка под строительство капитальных строений, а ответчик в свою очередь не представил каких-либо доказательств возведения на арендуемом земельном участке объекта недвижимого имущества.

**Автомоечный комплекс, возведенный без заглубленного фундамента, либо иных элементов, подтверждающих неразрывность объекта с земельным участком, не является недвижимым имуществом**

*(Постановление ФАС Московского округа от 17.08.2011 г. № КГ-А40/7060-11)*

Суд указал, что автомоечный комплекс не обладает признаками недвижимого имущества, так как он возведен без заглубленного фундамента либо иных элементов, подтверждающих неразрывность объекта с земельным участком. Кроме того, комплекс возведен без получения разрешения на строительство, градостроительных, строительных, природоохранных и других норм при возведении объекта. Договор аренды земельного участка не предоставлял арендатору право осуществлять капитальное строительство.

**Торговый павильон не может быть зарегистрирован как здание вспомогательного значения при отсутствии капитального объекта, в отношении которого строение должно выполнять вспомогательную функцию**

*(Постановление ФАС Московского округа от 29.08.2011 г. № КГ-А41/9095-11)*

Суд признал законным отказ в государственной регистрации объекта незавершенного строительства - торгового павильона, как здания вспомогательного значения (на момент рассмотрения дела объект представлял собой установленные по периметру сваи для последующего строительства торгового павильона). Представленный

истцом при регистрации кадастровый паспорт на торговый павильон в части отнесения его к объектам вспомогательного назначения признан не соответствующим действующему законодательству, поскольку отсутствует капитальный объект, в отношении которого спорное строение должно выполнять вспомогательную функцию. Истцом не предоставлена утвержденная проектная документация на строительство торгово – складского комплекса, содержащая спорный объект в качестве вспомогательного, а также разрешение на строительство торгово – складского комплекса. Кроме того, Главное управление государственного строительного надзора Московской области сообщило о невозможности отнесения спорного торгового павильона к объектам вспомогательного использования.

**Склад-холодильник не может быть зарегистрирован как здание вспомогательного значения при отсутствии капитального объекта, в отношении которого строение должно выполнять вспомогательную функцию**

*(Постановление ФАС Московского округа от 01.09.2011 г. по делу №А41-2188/11)*

Суд признал законным отказ в государственной регистрации объекта незавершенного строительства – склада-холодильника, как здания вспомогательного значения. Представленный истцом при регистрации кадастровый паспорт на склад-холодильник в части отнесения его к объектам вспомогательного назначения признан не соответствующим действующему законодательству, поскольку отсутствует как сам капитальный объект, в отношении которого спорное строение должно выполнять вспомогательную функцию, так и документальное подтверждение об отнесении оспариваемого объекта к пониженному уровню ответственности.

**Сооружение, включающее в себя металлическую этажерку и здание насосной под ней, не является временной или подсобной постройкой**

*(Постановление ФАС Уральского округа от 29.12.2011 г. № Ф09-8465/11)*

Истец указывал на отсутствие обязанности получать разрешение на строительство при возведении на территории опасного производственного объекта - металлической этажерки для технологического оборудования и здания насосной. Заявитель ссылаясь на то, что этажерка и здание насосной не являются отдельно стоящими опасными производственными объектами и не являются объектами капитального строительства, а выполняют функцию сооружений вспомогательного, подсобного использования, их возведение не затронуло конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности цеха.

На основании исследования пояснительной записки рабочего проекта «Техническое перевооружение агрегата АС-72М общества для производства азотосульфата (ASN)», Заключения экспертизы промышленной безопасности, суды обоснованно пришли к выводу о том, что спорное сооружение предназначено для осуществления производственной деятельности и относится к категории опасных производственных объектов.

Проектная документация на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт опасного производственного объекта, содержащая декларацию промышленной безопасности, подлежит государственной экспертизе в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности (ч. 5 ст. 14 Закона № 116-ФЗ).

Декларация промышленной безопасности разрабатывается в составе проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, документации на техническое перевооружение, консервацию и ликвидацию опасного производственного объекта.

При таких обстоятельствах Общество обязано было получить разрешение на строительство, а спорный объект не мог являться временной или подсобной постройкой.

### **Бизнес-центр – капитальное сооружение**

*(Постановление ФАС Поволжского округа по делу № А57-1711/2011)*

Оценив представленный в дело эскизный проект бизнес - центра», письмо директора государственного автономного учреждения «Саратовский региональный центр экспертизы в строительстве» суд пришел к выводу, что планируемый бизнес-центр является капитальным сооружением и его создание как объекта административно-делового назначения предполагает его строительство (возведение, сборку), а также работы по подведению инженерных коммуникаций. Следовательно, предоставление земельного участка для размещения такого объекта в порядке статьи 34 ЗК РФ для целей, не связанных со строительством, невозможно.

**Автосервис переменной этажности и магазин, не имеющие прочной связи с землей, демонтаж которых возможен без причинения конструктивным элементам, не являются капитальными сооружениями**

*(Постановление ФАС Дальневосточного округа от 22.08.2011 г. № Ф03-3504/2011)*

Основываясь на выводах экспертизы «об определении степени капитальности объектов» суды признали, что спорные автосервис переменной этажности и магазин являются временными сооружениями, поскольку объекты не имеют прочной связи с землей, их демонтаж возможен без причинения ущерба конструктивным элементам объекта. То, что фундаментные блоки магазина имеют заглубления, однозначно не может свидетельствовать о невозможности их демонтажа.