

## **Критерии отграничения временного сооружения от объекта недвижимости.**

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ, к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

На федеральном уровне в настоящее время отсутствует определение понятий «временный объект», «временная постройка». Такое определение существует только на уровне муниципального образования.

Временные сооружения - объекты городской среды, которые не могут быть классифицированы как объекты недвижимости и в отношении которых градостроительная деятельность на территории города регулируется правовыми актами мэрии (см. п. 2.1. решения городского совета от 09 апреля 2003 г. № 241 «О положении о застройке города Новосибирска»).

Таким образом, из этого можно сделать вывод, что в настоящее время под временным объектом понимается все, что не относится к объектам недвижимости.

Для подтверждения временности характера объекта, ключевым является обстоятельство обладания временным объектом такими характеристиками, которые исключают возможность классификации такого объекта как недвижимого.

В судебной практике законодательный критерий отнесения имущества к недвижимому раскрывается следующим образом:

1. Оценочный критерий. Оценочные критерии привязаны к оценке стоимости объекта в сравнении с оценкой того же объекта после перемещения и с оценкой расходов на перемещение.

2. Наличие/отсутствие коммуникаций, их характер.

3. Наличие/отсутствие фундамента, его технические характеристики, связь фундамента с сооружением.

ФАС Северо-Кавказского округа в постановлении от 13.03.2003 по делу N Ф08-679/2003 указал, что павильоны не являются объектами недвижимости, так как не имеют фундамента и не являются сооружениями, прочно связанными с землей.

Аналогичный вывод содержится и в постановлении ФАС Западно-Сибирского округа от 31.08.2000 по делу N Ф04/2131-185/А81-2000. В данном деле интересным является вывод о том, что неразрывную связь с землей и невозможность перемещения здания без несоразмерного ущерба его назначению возможно установить визуально.

В постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 30.09.2002 по делу N А29-1380/02-2э отмечено, что поскольку объект имеет монолитный фундамент на свайных основаниях, следовательно, присутствуют признаки недвижимого имущества.

При определении характеристик фундамента следует руководствоваться соответствующими СНиПами, в первую очередь СНиП 2.02.01-83 "Основания зданий и сооружений", СНиП 2.02.03-85 "Свайные фундаменты", СНиП 3.02.01-87 "Земляные сооружения, основания и фундаменты", а также СНиПами на тот или иной вид объектов недвижимости.

Однако, заключение по техническим вопросам, изложенным выше, могут дать только специализированные лицензированные организации, которые осуществляют экспертизу рабочих проектов различных объектов, а также обследование данных объектов в натуре для дачи заключения.

В случае принятия решения о проведении экспертизы в специализированной организации, считаем необходимым отразить в заключении, следующие вопросы: заключение относительно технологических характеристик фундамента и связи объекта с таким фундаментом; заключение относительно технической сложности демонтажа, сборки/разборки объекта и монтажа и его сборки в другом месте и о возможных затратах на производство этих работ.

Основное практическое значение отграничение временных объектов от объектов недвижимости имеет для определения порядка получения разрешительной документации. Согласно ст. ст. 51, 55 Градостроительного Кодекса, правила, установленные

градостроительным кодексом относительно согласования строительства и ввода в эксплуатацию относится только к объектам капитального строительства.

Так, п.1. ст. 51 Градостроительного Кодекса, устанавливает, что разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

п.1. ст. 55 Градостроительного кодекса также употребляет термин «объект капитального строительства».

При этом пп. 10 п. 1. ст. 1 Градостроительного кодекса определяется понятие объекта капитального строительства, как здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Следовательно, установленные Градостроительным кодексом требования получения разрешения на строительство и оформления акта ввода объектов в эксплуатацию, не распространяются на временные объекты (см. п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса).

Определение перечня объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство, относится к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

По Новосибирской области утверждены и введены в действие Приказом комитета архитектуры и градостроительства Новосибирской области от 15.07.2004 N 15 территориальные строительные нормы «Порядок выдачи разрешений на строительство на территории НСО» (ТСН 12-328-2004). Данными территориальными строительными нормами в п. 4.7. установлено, что

Разрешение на строительство не требуется оформлять в случаях:

- **текущего и капитального ремонта существующих зданий и сооружений;**
- **технического перевооружения действующих предприятий (объектов);**
- реставрации зданий и сооружений (в соответствии с правилами охраны памятников истории и культуры);
- строительства временных зданий и сооружений;
- установки в соответствии с градостроительной документацией инвентарных зданий и сооружений, изготовленных в соответствии с требованиями государственных стандартов, технических свидетельств и технических условий, утвержденных в установленном порядке (металлические гаражи, киоски, палатки, павильоны, ларьки, лотки, остановочные павильоны, телефонные кабины и т.п.);
- **строительства хозяйственных построек, зданий, строений и сооружений сезонного или вспомогательного назначения, непригодных для постоянного проживания, относящихся к III (пониженному) уровню ответственности, на территориях садоводческих, дачных обществ, на земельных участках индивидуальных жилых домов и на территориях производственных предприятий.**

Форма разрешения на строительство капитальных объектов, в соответствии с п. 16 ст. 51 Градостроительного кодекса устанавливается Правительством РФ. В настоящее время такая форма Правительством РФ не принята. На территории НСО утверждена форма разрешения на строительство (форма утверждена территориальными строительными нормами НСО ТСН 12-328-2004) , которая относится только к возведению капитальных строений (объектов недвижимости). Применение данной формы применительно к временным объектам не основано на законе.

Также утвержденная СНиП 3.01.04-87 форма акта приемки в эксплуатацию объекта завершенного строительства относится к объектам капитального строительства. На федеральном уровне отсутствуют требования градостроительного законодательства относительно возведения временных объектов, а именно получения разрешения на строительство и акта ввода в эксплуатацию, также на федеральном уровне отсутствуют требования относительно согласования возведения временных объектов с какими-либо государственными органами.

В целях бухгалтерского учета, согласно Постановления Госкомстата РФ от 11.11.1999 г. № 100, которым утверждены формы первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительным работам, для учета приемки законченного строительством временного сооружения оформляется акт о сдаче в эксплуатацию временного сооружения по форме КС-8.

На местном (муниципальном уровне) есть нормативные акты, регулирующие порядок предоставления земельного участка под возведение временного объекта, и процедура по его согласованию с органами МСУ. Согласно Решения Городского Совета от 09.04.2003 г. № 236 приемка в эксплуатацию временных объектов осуществляется комиссией совместно с представителями Горкомзема.

Однако, несоответствие порядка ввода в эксплуатацию временного объекта установленным местными актами правилам, не может привести к неблагоприятным налоговым и бухгалтерским последствиям, поскольку бухгалтерское и налоговое (в части федеральных налогов) законодательство относится к исключительной компетенции Российской Федерации, и региональные или местные акты не могут устанавливать обязательных требований к порядку принятия к учету тех или иных объектов.

Поскольку временный объект не является объектом недвижимости, на него не могут распространяться правила ст. 222 Гражданского кодекса РФ, регулирующие отношения, возникающие в связи с самовольной постройкой.

Таким образом, правила приобретения права собственности на самовольную постройку, которой может быть только объект недвижимости, не распространяются на временные объекты, также не может быть предъявлен иск о сносе временного объекта. Судебная практика определенно высказывается в пользу того, что временный объект – не является недвижимостью, на него не распространяются нормы ст. 222 Гражданского кодекса РФ о самовольной постройке и в иске о сносе временного объекта отказывают со ссылкой на правовую природу временного объекта.