

# Понятие объекта капитального строительства и некапитального строения, сооружения. Судебная практика по вопросу разграничения указанных понятий.

докладчик:

КИСЕЛЕВА ЕКАТЕРИНА ЕВГЕНЬЕВНА

начальник нормативно-технического отдела

# Объекты капитального строительства





**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

**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).

## Объекты по решению суда признаны объектами капитального строительства

**Вертикальные цилиндрические резервуары на складе хранения битума производства рулонных материалов.**

Подземная часть: монолитный железобетонный фундамент.

Наземная часть: металлическое днище, центральная опорная колонна, металлические стены с устройством гидроизоляции, утепления и наружной отделки, металлическая крыша, металлическая шахтная лестница, теплоподогреватель, подведенные инженерные коммуникации. Опасный производственный объект.

**Установка очистки пропилена от каталитических ядов.**

На объекте были выполнены следующие работы: разборка перекрытий, покрытий и оснований; разработка грунта вручную и экскаватором; бурение скважин под буронабивные сваи, погружений армированных каркасов свай, погружение и бетонирование свай; устройство щебеночного основания, бетонной подготовки, армированных каркасов фундаментов, фундаментов и опалубки этажерки. Опасный производственный объект.

## **Временное некапитальное сооружение для обеспечения необходимых условий для ремонта гидроизоляции здания.**

Три наружные стены объекта выполнены из газобетонных блоков, снаружи и внутри стены оштукатурены и окрашены. Фасадная стена выполнена из профиля ПВХ с двойными стеклопакетами. Потолки обшиты листами гипсокартона и окрашены, настил пола выполнен из керамической плитки, выполнена выравнивающая бетонная плита.

## **Магазин, СТО, шиномонтажная мастерская.**

На объекте проведены строительно-монтажные работы по устройству железобетонного столбчатого фундамента, кирпичного цоколя, возведено здание с применением сэндвич-панелей по металлическому каркасу, перекрытия деревянные, кровля из металлопрофиля, установлены металлопластиковые двери и окна. К зданию подключены водопровод, канализация (местная) и электричество.

## **Павильон-кафе быстрого обслуживания**

состоит из бетонного фундамента, неразборных несущих конструкций, алюминиевых стеновых панелей, имеет присоединенные сети инженерно-технического обеспечения (электроснабжение, водопровод, канализация)

## **Аэровокзал аэропорта (сборно-разборное быстровозводимое сооружение для обслуживания пассажиров)**

На объекте выполнены работы: монтаж колонн каркаса здания на существующие железобетонные колонны и ригели фундамента, монтаж новых 16 свай в землю для установки колонн каркаса (фасада здания) и иные работы (устройство кровли, полов, перегородок, потолков, установка окон и дверей). Фундамент здания устроен частично:

- путем крепления новых колонн к существующим железобетонным колоннам и ригелям;
- путем устройства новых винтовых свай в землю для установки колонн каркаса (фасада здания).

При этом крепление свай, помимо болтового соединения, включает бетонирование полостей после установки анкерных плит, применяемых для закрепления в грунте колонн.

## **Антенно-мачтовое сооружение типа «столб металлический»**

На объекте выполнены работы по устройству монолитного железобетонного фундамента, глубиной 3,1 м от уровня земли, выполнена обратная засыпка котлована. Объект представляет собой металлоконструкцию (металлическая опора высотой 24 м) для установки на ней приемопередающего оборудования связи, смонтированной из 3-х унифицированных секций, скрепляемых болтами, состоящей из площадки для обслуживания, лестниц для подъема персонала.

## **Антенно-мачтовое сооружение с телекоммуникационным оборудованием для размещения базовых станций**

Опора, на которой размещается оборудование, установлена путем монтажа на глубину 3,95 м, что подтверждает прочную связь объекта с землей. По техническим характеристикам возведенное сооружение связи не носит характер вспомогательного и не является временным, функциональным назначением данного сооружения связи и целью его постройки является длительное использование в уставных целях.

## Объекты по решению суда признаны некапитальными объектами

### Доходный дом из легких сборно-разборных конструкций с постом диагностики автомобилей

Объект не обладает признаками объекта капитального строительства: металлические опоры и горизонтальные конструкции без существенных технических и материальных затрат могут быть разобраны, перенесены на новое место и воссозданы без утраты объектом его первоначального предназначения. Бетонные основания, на которые установлена металлоконструкция, фактически являются улучшением земельного участка (создает ровную, твердую поверхность для размещения объекта) и, по сути, не играют роли фундамента как такового.

**Строительство первого пускового комплекса - зоны N 1 хранения боевой и строевой техники, в составе двух отапливаемых тентовых мобильных укрытий (далее - ТМУ NN 3 и 4) и полной заводской готовности, площадок для их установки**

Каркас сооружения выполнен в виде одноэтажных однопролетных ферм из металлических конструкций, постоянное пребывание людей не предусмотрено, все заводские соединения - сварные, монтажные - на болтах и сварке. Наличие фундамента также само по себе не служит безусловным свидетельством объекта капитального строительства, поскольку фундамент, в том числе ленточный, может применяться для устойчивости в земле в таких постройках, как к примеру, металлическом гараже, сарае и т.д. Прочная связь объекта с землей, помимо фундамента, обеспечивается прочностью и неразрывностью с ним возводимых стен.

## **Крытый учебно-тренировочный каток с вспомогательными помещениями встроенными, встроенно-пристроенными помещениями машинного отделения холодильной установки и стоянки льдоуборочного комбайна**

Выполнены работы: укрепление плоскостной бетонной площадки (каток), сооружение возведено путем мелкого заглубления - монолитная балка переменным размером, монтаж фундаментов из сборного ж/б (фундаментные подушки и фундаментные блоки), производился монтаж вертикальных конструкций и ферм тентовой конструкции фирмы "Родер", произведена каменная кладка цокольной части в четыре ряда по периметру катка, осуществлена укладка фундаментов помещений машинного отделения, холодильной установки и др. Тентовая конструкция серии Storage tent H-Line производства RODER выполнена из алюминиевого профиля, предназначена для укрытия плоскостных сооружений и объектов временной инфраструктуры.

## **Автозаправочная станция.**

Объект состоит из мобильных (многократного применения) сооружений: операторной площадью 15,4 кв. м и внешними размерами 6,122 м x 3,13 м (стены выполнены из металло-деревянного каркаса, установленного на железобетонной плите); контейнера площадью 12,03 кв. м габаритными размерами 5,42 м x 2,22 м с двумя надземными резервуарами для хранения жидкого моторного топлива (представляет собой сварную металлоконструкцию контейнерного типа); установленной на железобетонной плите рекламной стелы.

## **Автомойка самообслуживания.**

Объект представляет собой сборно-разборный металлический каркас с навесом. При необходимости перемещения объекта или его демонтажа связь с фундаментом возможно нарушить не применяя разрушающий метод. Перемещение несущих конструкций не только возможно, но и предусмотрено проектом. Весь каркас представляет собой сборно - разборную конструкцию; Наличие бетонного фундамента под спорным объектом, представляющего из себя железобетонную плиту переменной толщины от 270 до 400 мм, заглубленной в грунт до 300 мм, равно как и наличие инженерных коммуникаций, само по себе не свидетельствует о том, что спорный объект является объектом капитального строительства.

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**