

7. КАПИТАЛЬНОЕ СТРОЕНИЕ

Используемый российским законодательством (п. 1 ст. 130 ГК РФ) признак причинения несоразмерного ущерба назначению недвижимой вещи при ее перемещении в пространстве как критерий идентификации недвижимости изначально предполагает и допускает комбинированное использование и оценку экономических и технических характеристик объекта. Обусловленные перемещением объекта недвижимости бремя и затраты могут рассматриваться в значении несоразмерного ущерба объекту недвижимости, если, например, влекут за собой неэквивалентные или неразумные расходы собственника, вызванные перемещением, демонтажем, сборкой, реконструкцией объекта, а также изменение его изначальных качественных характеристик вследствие изменения места нахождения¹.

Сказанное позволяет заключить, что установленные российским законом признаки недвижимости (прочная связь с землей, невозможность перемещения в пространстве без причинения несоразмерного ущерба) являются техническими, экономическими, но не юридическими, позволяющими идентифицировать недвижимость как особый объект.

Характерны и некоторые другие особенности. Так, отдельные объекты, причисленные самим законом к недвижимости, едва ли обладают этими качествами, а другие не подлежат единообразной юридической квалификации. В частности, участки недр де-факто не участвуют в гражданском обороте, режим их использования практически исчерпывается административными разрешениями и лицензированием. Отнесение сооружений к недвижимости по прямому указанию закона не всегда корректно, поскольку сам этот термин является не правовым, а техническим - "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" (п. 23 ч. 2 ст. 2 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений). В практике строительства и имущественного оборота сооружение может быть воплощено и как движимая вещь, не относящаяся к недвижимости (некапитальные сооружения, сооружения вспомогательного использования и др.). Регистрационная практика допускает возможность государственной регистрации сооружений как объектов недвижимости при наличии двух условий: соответствие требованиям, предъявляемым к недвижимому имуществу; отсутствие признаков самовольной постройки (п. 3 Письма Росреестра от 13 апреля 2020 г. № 3215-АБ/20). Правоприменительная практика устанавливает следующие требования к сооружению как объекту недвижимости: стационарность, единое функциональное самостоятельное экономическое назначение сооружения, создание сооружения как недвижимости (Определение от 9 июня 2010 г. № 8-Г10-7, Постановление Президиума ВАС РФ от 28 мая 2013 г. № 17085/12 по делу № А32-29673/2011, Определение Судебной

¹ Статья: Некоторые общие особенности развития категории "недвижимость" в российском гражданском праве (Синицын С.А.) ("Гражданское право", 2023, № 2) {КонсультантПлюс}

коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19 апреля 2016 г. № 74-КГ16-1, [Определение](#) Коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12 июля 2019 г. № 307-ЭС19-5241). То есть для отнесения сооружения к недвижимости требуется соблюдение дополнительных признаков.

Вне связи с потребностями гражданского оборота самим понятием недвижимости является нормативная возможность причисления к недвижимым вещам иного имущества по прямому указанию закона, что существенным образом размывает индивидуальность недвижимости как объекта гражданских прав.

Согласно [ст. 130](#) ГК РФ к признакам **некапитальных объектов строительства** относятся:

- наличие сборно-разборных (мобильных и модульных) несущих и ограждающих конструкций, которые технически возможно разобрать на составляющие элементы, переместить и установить на иное место без нанесения несоразмерного ущерба их назначению;
- отсутствие заглубленных и наличие мелко-заглубленных фундаментов, для устройства которых требуется проведение незначительных земляных и строительно-монтажных работ;
- временное подключение к инженерно-техническим сетям в объеме, соответствующем функциональному назначению объекта;
- ограниченный (несоизмеримо короче по сравнению с капитальными объектами) период эксплуатации объекта - как правило, соотносимый с определенным сроком производственных (например, периодом строительства здания) и иных (например, периодом сезонной торговли) процессов.

При этом, **модульные объекты - заводского изготовления**, собранные из одного и более блоков модулей, относятся к временным строениям, могут устанавливаться без фундамента, могут легко демонтироваться и перевозиться на другое место. Изготавливаются в различном исполнении для любых климатических условий, отвечают всем пожарным и санитарным требованиям, имеют систему отопления и вентиляции, сантехнику и электрооборудование

Исходя из вышеизложенного и опираясь на материалы дела, судебный эксперт так же приходит к выводу, что **Объект поставки не является объектом капитального строительства.**

Так, блочно-модульные здания являются мобильными (инвентарными) зданиями или сооружениями **комплектной заводской поставки**, конструкция которых обеспечивает возможность их передислокации (см. поз.1 пункта 2.3 ГОСТ 25957-83 «Здания и сооружения мобильные (инвентарные). Классификация. Термины и определения».

Вышеуказанные изделия изготавливаются на заводе в соответствии с ГОСТ 22853-86 «Здания мобильные (инвентарные). Общие технические условия» или Техническими условиями, разработанными и утверждёнными на базе этого ГОСТ, поэтому **готовое изделие сопровождается сертификатом соответствия, паспортом и инструкцией по эксплуатации.**

Ответственность за соответствие изделия требуемым стандартам лежит на предприятии-изготовителе.

Мобильные здания **не являются объектами капитального строительства**, не признаются недвижимым имуществом

Учитывая изложенное, требования правил, относящихся к строительству, не могут и не должны распространяться на мобильные блочно-модульные здания, при этом отдельные требования строительных правил по заданию Заказчика предприятием-изготовителем могут быть учтены.