

Здания, строения и сооружения: в чём отличие?

Краеугольной проблемой современного законодательства является отсутствие легального определения таких важнейших понятий земельного, градостроительного и гражданского права, как **«здание»**, **«строение»** и **«сооружение»**. Эта неопределённость рождает на практике огромное количество споров с органами государственной власти. И, как это часто бывает, правда оказывается не на стороне частного лица. Несмотря на то, что некоторые видные цивилисты полагают, что попытки дать юридические дефиниции понятиям **«здание»** и **«сооружение»** вряд ли целесообразны, поскольку указанные понятия не относятся к числу правовых категорий[1], мы смеем не согласиться с указанной точкой зрения. Ибо своевольное употребление этих «неправовых категорий» оказывает существенное влияние на реализацию прав и законных интересов граждан и организаций в области строительства. В связи с этим давайте с Вами попробуем разобраться, в чём кроется существо этих категорий, и как их надлежит использовать в практике правоприменения.

В самую первую очередь необходимо сразу оговориться, что в юридическом отношении понятия о **здании**, **строении** и **сооружении** всегда связываются с проблемой признания их **объектами недвижимого имущества**. В связи с чем, их значение приобретает не только нормативно-техническую окраску, но и непосредственно гражданско-правовую. Во вторую очередь немаловажен для выяснения вопрос о том, какие из этих **зданий**, **строений** и **сооружений** являются **объектами капитального строительства**, а какие нет. Ответ на этот вопрос необходим для выявления потребности в получении разрешительной документации на строительство.

Как отмечается специалистами, традиционно в российской цивилистике здания и сооружения обозначались термином «строение». При этом под строением понималась и понимается постройка, прочно юридически связанная с земельным участком[2]. Таким образом, в современное законодательство перетекли три формы построек: **строение** (родовое понятие), а также **здание** и **сооружение** (видовые понятия). Теперь же чисто в легальном отношении они употребляются как три синонима.

Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94, утверждённый постановлением Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 года № 359, под **зданиями** определяет архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу.

В состав **зданий** входят коммуникации внутри **зданий**, необходимые для их эксплуатации, как-то:

- *система отопления, включая котельную установку для отопления (если последняя находится в самом здании)*
- *внутренняя сеть водопровода, газопровода и канализации со всеми устройствами*
- *внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой*
- *внутренние телефонные и сигнализационные сети*
- *вентиляционные устройства общесанитарного назначения*
- *подъёмники и лифты*

В свою очередь **сооружениями** признаются инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путём выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Объектом, выступающим как **сооружение**, является каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое. Например:

- *нефтяная скважина включает в себя вышку и обсадные трубы*
- *плотина включает в себя тело плотины, фильтры и дренажи, шпунты и цементационные завесы, водоспуски и водосливы с металлическими конструкциями, крепления откосов, автодороги по телу плотины, мосты, площадки, ограждения и др.*

- эстакада включает в себя фундамент, опоры, пролетные строения, настил, пути по эстакаде, ограждения

- мост включает в себя пролетное строение, опоры, мостовое полотно (мостовые охранные брусья, контрольный и мостовой настил)

- автомобильная дорога в установленных границах включает в себя земляное полотно с укреплениями, верхнее покрытие и обстановку дороги (дорожные знаки и т.п.), другие, относящиеся к дороге, сооружения-ограждения, сходы, водосливы, кюветы, мосты длиной не более 10 м, ров

- отдельные элементы главного железнодорожного пути каждого направления в границах дистанции пути включают в себя земляное полотно, дренажные, водоотводные и укрепительные сооружения земляного полотна, верхнее строение пути (рельсы, глухие пересечения, стрелочные переводы и др.), проезды через главные пути, которые включают ручные шлагбаумы, постоянные снеговые заборы

К **сооружениям** также относятся: законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии связи, специализированные сооружения систем связи, а также ряд аналогичных объектов со всеми сопутствующими комплексами инженерных сооружений.

Согласно СНиП 10-01-94 **здание** – это наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных. **Сооружение** – это единичный результат строительной деятельности, предназначенный для осуществления определённых потребительских функций.

Как видно, в нормативно-техническом плане проблемы с определением понятий «**здание**», «**строение**» и «**сооружение**» не существует. Проблема возникает тогда, когда речь заходит о признании объекта строительства недвижимым имуществом и необходимости получения разрешительной документации на его строительство.

Так, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (ст. 1) **здания, строения и сооружения**, а также **объекты незавершённого строительства** относятся к **объектам капитального строительства** (за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек). Это означает, что для их возведения необходимо получать разрешительную документацию. Без этой документации такие объекты будут признаваться самовольными постройками в силу ст. 222 Гражданского кодекса РФ. Из этого правила есть ряд исключений. В частности, получения разрешительной документации не требуется при:

- *строительстве гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;*

- *строительстве, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других)*

- *строительстве на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования*

Таким образом, **здания, строения и сооружения** могут иметь статус как капитальных построек, так и некапитальных (киоски, навесы, временные постройки и т.д.). При этом даже не на все капитальные постройки законодатель требует получать разрешительную документацию на строительство.

В настоящее время на федеральном уровне отсутствует нормативное определение понятия «объект некапитального строительства (некапитальный объект)», однако на региональном уровне данный термин используется довольно часто. Так, в соответствии с п. 1.7 Дополнительных требований к порядку размещения и строительства некапитальных объектов на территории города Москвы, утверждённых распоряжением Мэра Москвы от 30 марта 1998 года № 299-РМ, некапитальное строительство – строительство объектов площадью более 20 кв. метров из легких сборных конструкций, не предусматривающих устройство заглубленных фундаментов и подземных помещений.

Федеральный арбитражный суд Московского округа в своём постановлении от 15 мая 2006 года № КГ-А40/3316-06 указал, что объектом некапитального строительства признаётся

объект, построенный из легких сборных конструкций, не предусматривающих устройство заглубленных фундаментов и подземных сооружений, который может быть разобран и перенесён без значительного ущерба для данного объекта.

Исходя из изложенного, можно сделать ряд окончательных выводов. Во-первых, в законодательстве и нормативно-технической документации отсутствует определение понятия **«строение»**. Во-вторых, **здания, строения и сооружения** могут быть как объектами капитального строительства, так и некапитальными объектами. В-третьих, не требуется получение разрешения на строительство некапитальных объектов, а также тех объектов капитального строительства, которые указаны в специальных федеральных законах.

И, наконец, второй распространённой проблемой, связанной с понятиями здания, строения и сооружения, является признание их недвижимым имуществом.

Гражданский кодекс РФ (ст. 130) к недвижимому имуществу относит: земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе **здания, сооружения, объекты незавершённого строительства**. Из содержания этой нормы можно сделать вывод, что объекты некапитального строительства не относятся к категории недвижимости, поскольку они не имеют прочной связи с землёй и их перемещение возможно без несоразмерного ущерба их назначению. А это значит, что такие объекты не могут быть признаны самовольными постройками в силу ст. 222 Гражданского кодекса РФ, так как согласно её содержанию самовольная постройка может быть только объектом недвижимого имущества.

Максим Звягинцев

Ссылки:

1. См.: В.В. Витрянский. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2003. № 6.
2. См.: Г.Ф. Шершеневич. Курс гражданского права. Тула, 2001. С. 131.

Статья может свободно размещаться на других интернет-ресурсах только при условии указания авторства и ссылки на первоисточник: <http://www.institutra.ru>