

**Юридическая консультация Чачакова**

**ПРАВОВОЙ БЮЛЛЕТЕНЬ**

**Обзор судебной практики арбитражных судов по делам,  
связанным с признанием объекта капитальным или  
временным сооружением**  
(первый квартал 2012 года)

**Надворные постройки автотранспортной базы (боксы, столярка, склад) признаны объектами капитального строительства**

*(Постановление 3 ААС от 19.01.2012 г. по делу № А33-8924/2011)*

Ответчик настаивал на том, что надворные постройки (бокс, столярка, склад) не могут быть признаны самовольными постройками, так как не относятся к недвижимому имуществу.

Суд признал данные объекты капитальными строениями, поскольку они имеют следующие характеристики: одноэтажное деревянное здание каркасного типа; фундаменты ленточные шлако-бетонные, стены из бруса сечением 180х180 мм, перегородки из бруса, внутренняя отделка отсутствует, кровля рулонная; здание имеет систему отопления.

**У здания магазина отсутствуют признаки недвижимого имущества**

*(Постановление ФАС Московского округа от 22.03.2012 г. по делу № А41-21000\11)*

Ответчик указывал на то, что здание магазина является объектом капитального строительства, так как это здание с одной стороны имеет противопожарную глухую стену (что следует из пояснительной записки «Рабочего проекта»), а также имеет фундамент - кирпичный ленточный (соответствующие сведения о фундаменте указаны в техническом паспорте здания).

Суд пришел к выводу, что здание магазина не имеет признаков недвижимого имущества, поскольку в техническом паспорте БТИ содержатся следующие характеристики объекта: материал стен указан как «сборно-металлические.утепленные»; в строке «Благоустройство общей площади» указано на наличие только электроосвещения; не отмечено наличие водопровода, канализации, центрального отопления, горячего водоснабжения.

**Решения судов о признании кафе-минимаркета движимым имуществом признаны необоснованными, поскольку вынесены без надлежащей юридической характеристики спорного объекта и без проведения соответствующей экспертизы**

*(Постановление ФАС Московского округа от 23.01.2012 г. по делу № А40-16616/11-157-141)*

Суды первой и апелляционной инстанции отнесли объект – кафе-минимаркет к движимому имуществу, исходя из того, что представленными в материалы дела документами предусматривалось строительство временного торгового павильона.

Суд кассационной инстанции передал дело на новое рассмотрение, поскольку в обжалуемых решениях не указано, по каким признакам спорный объект отнесен к движимому имуществу. Ссылка на то, что согласно представленным в материалы дела документам предусматривалось строительство временного павильона, не может быть надлежащим доказательством фактической юридической характеристики спорного объекта. Суду следовало рассмотреть вопрос о необходимости назначения по делу строительной технической экспертизы для

установления того, является ли спорный объект капитальным либо представляет собой сборно-разборную конструкцию.

**Решения судов о признании склада объектом недвижимости признаны необоснованными, поскольку суды должным образом не выяснили вопрос о том, к какому виду имущества (движимому или недвижимому) относится спорный объект**

*(Постановление ФАС Московского округа от 11.01.2012 г. по делу № А40-90186/10-1-570)*

В обоснование вывода об отнесении склада к недвижимому имуществу суды первой и апелляционной инстанции сослались на заключение «Центра ВЛ консультации по стоимости» и справку ГУП МосголрБТИ.

Суд кассационной инстанции указал, что данные документы не являются достаточными доказательствами отнесения спорного объекта к недвижимому имуществу.

Не смотря на то, что в заключении «Центра ВЛ консультации по стоимости» указано на наличие заглубленного фундамента суд признал, что оно не содержит обоснований прочной связи объекта с землей. Выводы об отнесении склада к объекту недвижимости не соответствуют описательной части заключения относительно составляющих элементов объекта и конструктивных его решений (стены, перекрытия, перегородки, каркас, проемы-металлические). Кроме того, судами не опровергнут довод о том, что ООО «Центр ВЛ консультации по стоимости», осуществляющий деятельность по установлению в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, не уполномочен проводить экспертизу по вопросам отнесения объектов к движимому или недвижимому имуществу.

Из содержания справки ГУП МосголрБТИ не следует, что в границах земельного участка находится объект, относящийся к капитальному строению.

**Автостоянка – объект недвижимого имущества**

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

Вывод суда первой инстанции о том, что автостоянка не является объектом недвижимости признан ошибочным.

Заявитель указывал, что автостоянка не является объектом недвижимого имущества, поскольку представляет собой покрытие из асфальта, не обладающее самостоятельными полезными свойствами, а лишь улучшающее полезные свойства самого земельного участка, обеспечивающее чистую, ровную и твердую поверхность; при этом находящиеся на автостоянке служебные сооружения не зарегистрированы как отдельные объекты недвижимости.

Апелляционный суд установил, что автостоянка создана как объект недвижимого имущества, так как возведена на отведенном для целей ее строительства земельном участке и принята в эксплуатацию приемочной комиссией.

На данный объект выдан технический паспорт, согласно которому открытая автостоянка на 90 а/машин имеет инвентарный номер, состоит из

асфальтированной площадки для автомобилей площадью (с подстилающим песчаным слоем в 30 см, основанием из щебня в 20 см, покрытием из асфальта в 10 см), служебных построек (проходная, сарай, уборная), металлического забора.

### **Полигон твердых бытовых отходов – временный объект**

*(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 07.03.2012 г. по делу № А17-720/2011)*

Заявитель указывал на то, что полигон твердых бытовых отходов является объектом недвижимого имущества, так как обладает физическими параметрами, позволяющими осуществить техническую инвентаризацию объекта.

Согласно экспертному заключению полигон представляет собой две взаимосвязанные территории: территорию, занятую под складирование твердых бытовых отходов, в основание которой уложен противофльтрационный экран из полиэтилена, и территорию размещения хозяйственно-бытовых объектов, к которым относятся контрольно-пропускной пункт и бытовые помещения, навес для хранения техники и механизмов, два дезбарьера, площадка для складирования покрытий для временных дорог и ограждения, подъездная и временная дороги.

Суд, основываясь на проектной документации спорного объекта, акте приемки законченного строительством объекта, а также Инструкции по проектированию, эксплуатации и рекультивации полигонов для твердых бытовых отходов (утв. Министерством строительства Российской Федерации 02.11.1996), указал, что рассматриваемый полигон твердых бытовых отходов представляет собой временное сооружение; сведений о наличии на территории полигона твердых бытовых отходов объектов капитального строительства в материалах дела не имеется; находящиеся в зоне размещения хозяйственно-бытовых объектов передвижные сооружения не являются капитальными объектами.

### **АЗС модульного типа признана объектом недвижимости**

*(Постановление ФАС Уральского округа от 08.02.2012 г. № Ф09-9663/11)*

Ответчиком в материалы дела был представлен рабочий проект автозаправочной станции, подготовленный государственным проектным и проектно-технологическим институтом, а также разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, согласно которым в эксплуатацию была введена временная контейнерная АЗС.

Суд указал, что из экспертного заключения, сделанного в рамках рассмотрения дела, следует, что автозаправочная станция является автозаправочной станцией модульного типа, понятию «контейнерная АЗС» не соответствует. Автозаправочная станция неразрывно связана с землей, перемещение объекта без нанесения несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

### **Автомобильная стоянка с гравийно-щебеночной конструкцией дорожной одежды не имеет признаков недвижимого имущества**

*(Постановление ФАС Уральского округа от 07.02.2012 г. № Ф09-10128/11)*

Суды установили, что объект «автомобильная стоянка для грузового транспорта» является сооружением с гравийно-щебеночной конструкцией дорожной одежды, представляющим собой специальную открытую площадку служебного назначения, предназначенную для хранения грузовых автотранспортных средств. Согласно схеме планировочной организации земельного участка, автостоянка представляет собой объект, состоящий из слоя песчано-гравийной смеси, двух слоев щебня. В рабочем проекте отсутствуют разделы: схемы, отображающие архитектурные решения; сведения об инженерном оборудовании; сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. При этом прокладка сетей, строительство каких-либо сооружений, ограждения на земельном участке, занятом автомобильной стоянкой не предполагается.

Суд кассационной инстанции признал, что из представленных документов не усматривается наличие признаков, характерных для объекта капитального строительства (связь с земельным участком и невозможность перемещения без ущерба).

#### **Железнодорожная будка – объект капитального строительства**

*(Постановление ФАС Северо-Западного округа от 11.03.2012 г. по делу № А56-24841/2010)*

Ответчик указывал, что заявителем не доказано возведение железнодорожной будки как объекта недвижимости, поскольку не представлено проектно-сметной документации, невозможно установить факт постройки фундамента, стены объекта являются деревянными, каркасными, износ составляет 50%, железнодорожная будка введена в эксплуатацию в 1949 году. Наличие указанного в техническом паспорте бетонного ленточного фундамента не свидетельствует о невозможности перемещения будки без несоразмерного ущерба ее назначению.

На основании имеющихся в деле доказательств суды установили, что по своим физическим свойствам спорный объект относится к объектам недвижимости. Обстоятельств, позволяющих отнести спорное строение к самовольным постройкам или к временным сооружениям, судами первой и апелляционной инстанций не установлено

#### **Кафе признано вспомогательным сооружением, не являющимся объектом капитального строительства**

*(Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 25.01.2012 г. по делу № А32-891/2011)*

Из содержания строительно-технической экспертизы, назначенной определением суда, следует, что спорное строение (кафе) является временной постройкой, обладает признаками движимого имущества. Несущие элементы объекта посредством механического воздействия машин, снабженных абразивными обрезающими кругами, не нанося значительного ущерба конструкции

каркаса кафе, возможно разделить на отдельные укрупненные сегменты, освободить опорные колонны от бетона ростверка, отсоединить инженерные системы, предназначенные для эксплуатации павильона и демонтировать конструкции спорного строения. Кафе не имеет конструктивную и (или) техническую взаимосвязь со зданием торгово-развлекательного комплекса; является вспомогательным сооружением и не является объектом капитального строительства.

**Павильон, установленный на кирпичной площадке, является временным сборно-разборным сооружением некапитального характера.**

*(Постановление ФАС Поволжского округа от 14.02.2012 г. по делу № А12-20796/2010)*

Согласно представленному в материалы дела техническому заключению по определению принадлежности к недвижимому имуществу торгового мини-павильона данный объект признан временным сборно-разборным сооружением некапитального характера, так как не имел каких-либо конструкций, прочно связанных с землей. Искусственные строительные и конструктивные элементы в виде кирпичной площадки не свидетельствуют о прочной связи объекта с землей.

**Наличие бетонного ленточного фундамента не является единственным и достаточным признаком для отнесения объекта (павильона) к недвижимому имуществу**

*(Постановление ФАС Центрального округа от 12.03.2012 г. по делу № А62-2611/2011)*

Истец указывал, что созданный им в результате реконструкции павильон большей площади, в котором произведена внешняя и внутренняя отделка, проведены водопровод и канализация, электричество и обустроена прилегающая территория, является объектом недвижимости.

В обоснование своих доводов истец также представил заключение ООО «Архитек», в котором сделан вывод об отнесении объекта к недвижимому имуществу по причине наличия у него фундамента.

Суд не поддержал позицию истца, указав, что наличие бетонного ленточного фундамента не является единственным и достаточным признаком для отнесения сооружения к недвижимому имуществу и не свидетельствует о невозможности перемещения павильона без несоразмерного ущерба его назначению. Основываясь на имеющихся в материалах дела технических отчетах, суд указал, что павильон представляет собой металлическую пространственную конструкцию, что не исключает фактической возможности его разборки и повторной сборки.

**Наличие у кафе монолитного плитного фундамента, систем коммуникации не позволяет однозначно отнести его к объекту недвижимости**

*(Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 13.01.2012 г. по делу № А63-11685/2010)*

Суды первой и апелляционной инстанции, основываясь на пояснениях представителя ГУП СК «Крайтехинвентаризация», материалы инвентарного дела, а также заключение специалиста бюро независимых экспертиз, признали кафе, имеющее монолитный плитный фундамент и коммунальные сети, объектом капитального строительства.

Вышестоящий судебный орган признал, что решение об отнесении кафе к объекту капитального строительства принято без надлежащего исследования вопроса о возможности переноса объекта без несоразмерного причинения вреда, а также сохранении возможности использования вещи после перемещения.

При этом суд указал, что установка временного сооружения на капитальном фундаменте не влечет отнесения такой постройки к объектам недвижимости; возведение монолитного фундамента не может рассматриваться как доказательство строительства капитального здания, поскольку такого рода фундамент используется и для возведения временных сооружений. Кроме того, технический паспорт сам по себе не может свидетельствовать о том, что описанный в нем объект является недвижимым имуществом.