

ОБРАЗЕЦ

для ознакомления · бесплатно · без регистрации

Заключение специалиста о некапитальности здания

Акт экспертного исследования (строительно-техническая экспертиза)

Объект: здание цеха по производству металлоконструкций, 10 × 25 м.
Каркас стальной, надземная часть собрана на болтовых соединениях.
Краснодарский край, 2026 год.

Вопрос эксперту: является ли объект некапитальным сборно-разборным изделием или объектом капитального строительства?

Вывод: объект сборно-разборный, не является капитальным сооружением (п. 10.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Документ предоставлен ТТ ГРУПП в ознакомительных целях — как пример того, что содержит заключение о некапитальности и на что опирается эксперт.

Сведения об эксперте и экспертной организации, заказчике, номер договора и точный адрес объекта скрыты. Подпись и печать удалены.
Это не официальная копия: использовать как доказательство нельзя.
Для своего здания заключение заказывается отдельно.

ТТ ГРУПП

ttgrupp.ru · +7 (928) 437-94-44 · info@ttgrupp.ru

Проектируем и производим здания на стальном каркасе

АКТ ЭКСПЕРТНОГО ИССЛЕДОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

№ [REDACTED]

17.06.2026 г.

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Время и место исследования, сведения о заказчике и эксперте изъяты

Задачи, поставленные на разрешение специалиста согласно Договору № [REDACTED] от 15.06.2026 г.:

1. Является ли представленный объект некапитальным, сборно-разборным изделием, либо объектом капитального строительства? Какие признаки свидетельствуют об этом?

Объекты исследования и материалы, представленные эксперту:

1. Фрагмент Проектной документации 2025-07-КР;
2. Объект «Здание цеха по производству металлоконструкций» по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, [REDACTED]

2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

В исследовательской части настоящего заключения выясняется степень соответствия объекта требованиям соответствующих нормативов, ГОСТам и Строительным Нормам и Правилам.

2.1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

2.1.1. УКАЗАНИЕ О ПРИМЕНЁННЫХ МЕТОДАХ И МЕТОДИКАХ

Вид обследования: предварительное (визуальное), детальное (инструментальное).

Цель обследования: предварительный осмотр, детальный осмотр, сопоставление, сличение, определение соответствия фактически выполненных работ работам, предъявленным к оплате, а также соответствия требованиям нормативной и проектной документации.

Произведена фотофиксация наиболее характерных мест, свидетельствующих о состоянии исследуемого объекта на момент экспертного осмотра.

В целях получения ответов на вопросы, экспертом был применён метод анализа и сопоставления сведений, содержащихся в представленных на экспертизу материалах между собой и с действующими требованиями технических нормативов, проектной документации, а также применена система логических и инструментальных операций получения данных (совокупность методов, приёмов и технических средств, применяемых в определённой последовательности при изучении представленных объектов экспертного исследования для установления фактов, относящихся к предмету исследования), в частности:

- наблюдение ситуации в непосредственной и опосредованной форме;
- идентификация объекта;
- сравнение представленных данных;
- описание и пояснения;
- подсчёт;
- метод анализа и сопоставления сведений, содержащихся в представленных на экспертизу материалах, между собой и с действующими требованиями технических норм, СНиП и ГОСТ;
- изучение вербального воспроизведения объектов познания (изучение документов);
- наглядно-образное воспроизведение исследования (фотоснимки);
- графоаналитическое изображение (таблицы);
- экспертное моделирование ситуации;
- ретроспективный анализ.

В целях получения ответов на вопросы, экспертом был применён метод анализа и сопоставления сведений, содержащихся в представленных на экспертизу материалах, между собой и с действующими требованиями технических норм, СНиП и ГОСТ.

Термины и определения:

Обследование – комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.

Натурное экспертно-диагностическое обследование выполнялось в соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», «ГОСТ 31937-2024. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» и ФЗ от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Исследование проводилось путём осмотра объекта, с фиксацией характерных моментов на фото и сопоставлением с представленной технической документацией, действующему законодательству, Строительным Нормам и Правилам.

2.2. СУЖДЕНИЕ О КАПИТАЛЬНОСТИ СООРУЖЕНИЙ НОРМАТИВНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

2.2.1 ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В российском законодательстве **признаки капитальности сооружений** отображены в документах, характеризующих состояние только торговых объектов. Отдельных положений для неторговых сооружений не существует. Общими признаками **всех некапитальных сооружений** является **отсутствие прочной связи с землёй**, иными словами - возможность без ухудшения эксплуатационных качеств и проектных характеристик, т. е. без нанесения несоразмерного ущерба назначению сооружения перенести его в другое место (см. п. 10.2 «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 24.04.2020)):

п. 10.2 ГрК РФ:

«... 10.2) 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)....»

Выписки из нормативной документации:

ч.1 ст. 130 ГК РФ:

Стационарным торговым объектом признается торговый объект, представляющий собой здание или часть здания, строение или часть строения, прочно связанные фундаментом такого здания, строения с землей и подключенные (технологически присоединенные) к сетям инженерно-технического обеспечения. Нестационарным же торговым объектом признается торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком, вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение.

В соответствии с гражданским законодательством к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (**ч.1 ст. 130 ГК РФ**).

2.2.2. ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Понятие капитальности/некапитальности раскрыто также и в пункте 14 **ГОСТа Р 51303-99 «Торговля. Термины и определения**», утвержденного Постановлением Госстандарта Российской Федерации от 11.08.1999 № 242-ст, в котором стационарная торговая сеть определена как торговая сеть, расположенная в специально оборудованных и предназначенных для ведения торговли зданиях и строениях, которую образуют строительные системы, имеющие замкнутый объем, прочно связанные фундаментом с земельным участком и подсоединенные к инженерным коммуникациям.

2. Пунктом 3.14 **ГОСТа Р 51773-2009**, утвержденного Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 15.12.2009 № 771-ст, дано понятие нестационарного торгового объекта - это торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком, вне зависимости от присоединения или не присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное (мобильное) сооружение.

В соответствии с примечанием к приведенному пункту ГОСТа к нестационарным торговым объектам относят павильоны, киоски, палатки, торговые автоматы и иные временные торговые объекты.

3. **Статьей 346.27 Налогового кодекса РФ** установлено, что стационарную торговую сеть образуют строительные системы, прочно связанные фундаментом с земельным участком и подсоединенные к инженерным коммуникациям. К данной категории торговых объектов относятся магазины, павильоны и киоски. Соответственно, нестационарная торговая сеть - торговая сеть, функционирующая на принципах развозной и разносной торговли, а также иные объекты организации торговли, не относимые в соответствии с требованиями названной статьи НК РФ к стационарной торговой сети.

4. Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) в с письме «Разъяснения Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 10 октября 2006 г. «По применению положений Градостроительного кодекса Российской Федерации в части осуществления государственного строительного надзора и постановления Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» № КЧ-48/981 дала разъяснение о том, что под строениями и сооружениями вспомогательного использования следует понимать **сооружения пониженного уровня ответственности** по ГОСТ 27751-88; Надёжность строительных конструкций и оснований. Согласно абзацу 4 пункта 5.1 названного ГОСТ, **пониженный уровень ответственности следует принимать для сооружений** сезонного или **вспомогательного назначения** (парники, теплицы, летние павильоны, небольшие склады и подобные сооружения). Указанный ГОСТ включён в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и вводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона: Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, утверждённый распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 1047-р.

Кроме того, как содержится в указанном разъяснении Ростехнадзора, критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке, на котором расположен объект, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию. К таким сооружениям можно отнести мобильные сборно-разборные и контейнерные здания и склады, гаражи, блокпосты для охраны объектов и другие подобные сооружения.

Таким образом, к строениям и сооружениям вспомогательного использования следует относить такие объекты, которые, выполняют вспомогательную функцию по расположенному на том же земельном участке капитальному объекту, и, кроме того, относятся к пониженному уровню ответственности.

Что касается спорных ситуаций, то, в частности, не следует относить к объектам вспомогательного использования, строительство (реконструкция, капитальный ремонт) которого не требует получения разрешения на строительство, капитальные объекты, выполняющие вспомогательные функции по отношению к объектам некапитального характера. Например, в случае возведения небольшого капитального склада возле торгового некапитального павильона требуется разрешение на строительство несмотря на то, что склад выполняет вспомогательную функцию по отношению к павильону. Это вызвано тем, что некапитальный павильон не является объектом капитального строительства, и следовательно, не может быть основным строением на земельном участке.

Также, например, капитальный склад, не являющийся мобильным сборно-разборным или контейнерным, значительно превышающий по своим параметрам ранее возведённое на том же земельном участке здание магазина или цеха, не может рассматриваться в качестве объекта вспомогательного использования.

Письмо Ростехнадзора от 10 октября 2006 г. КЧ-48/981 также содержит разъяснение относительно временных объектов, т.е. не являющихся объектами капитального строительства в силу временного характера их использования. В соответствии со статьёй 130 Гражданского кодекса РФ неотъемлемым признаком здания, сооружения как **недвижимого имущества** является то, что **перемещение таких объектов без несоразмерного ущерба их назначению невозможно**. В связи с этим такие объекты, как железобетонные заборы, рекламные конструкции и т.п. не могут классифицироваться как объекты капитального строительства, поскольку могут быть перемещены и демонтированы без какого-либо ущерба их назначению, т.е. являются временными постройками.

2.3 ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Рис. 1. Фрагмент Проектной документации 2025-07-КР «Здание цеха по производству металлоконструкций» по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, [REDACTED]



Рис. 2. Фрагмент Проектной документации 2025-07-КР:

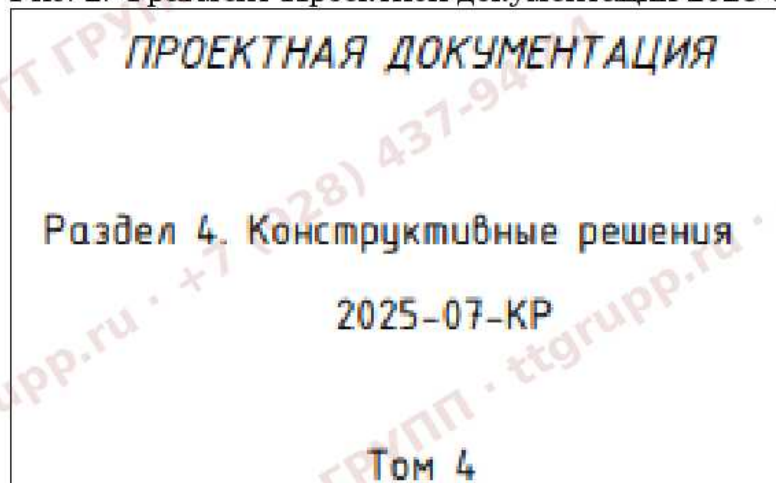


Рис. 3. Фрагмент Проектной документации 2025-07-КР:

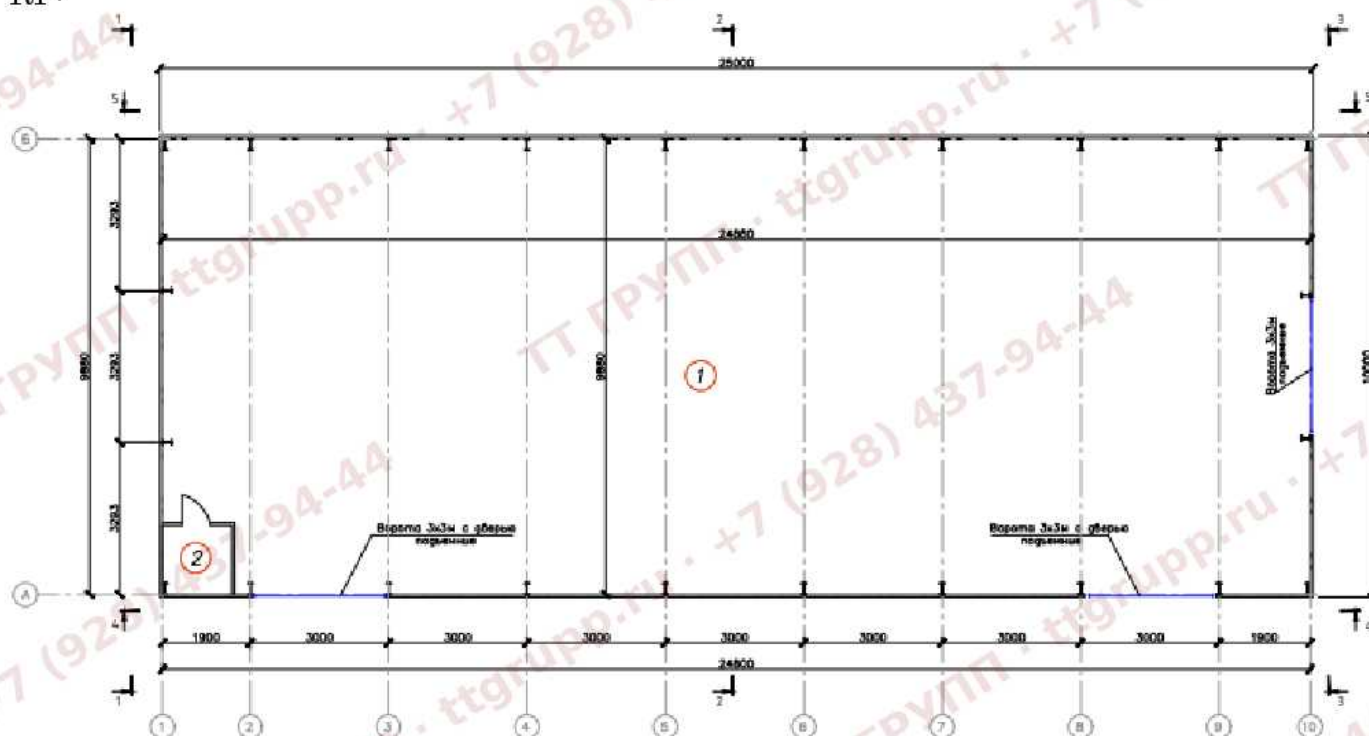


Рис. 4. Фрагмент Проектной документации 2025-07-КР:

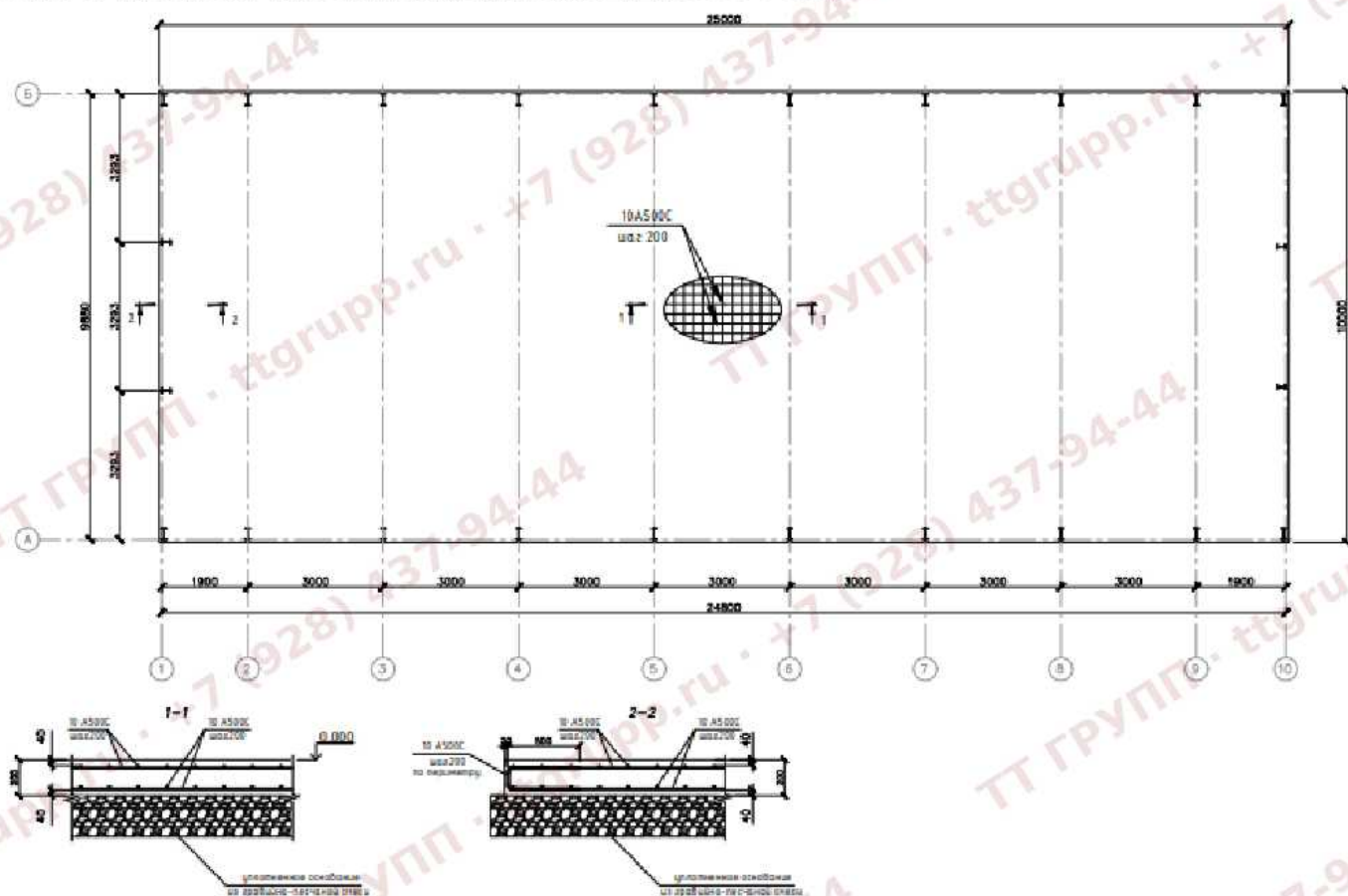


Рис. 5. Фрагмент Проектной документации 2025-07-КР:

Общий вид 1

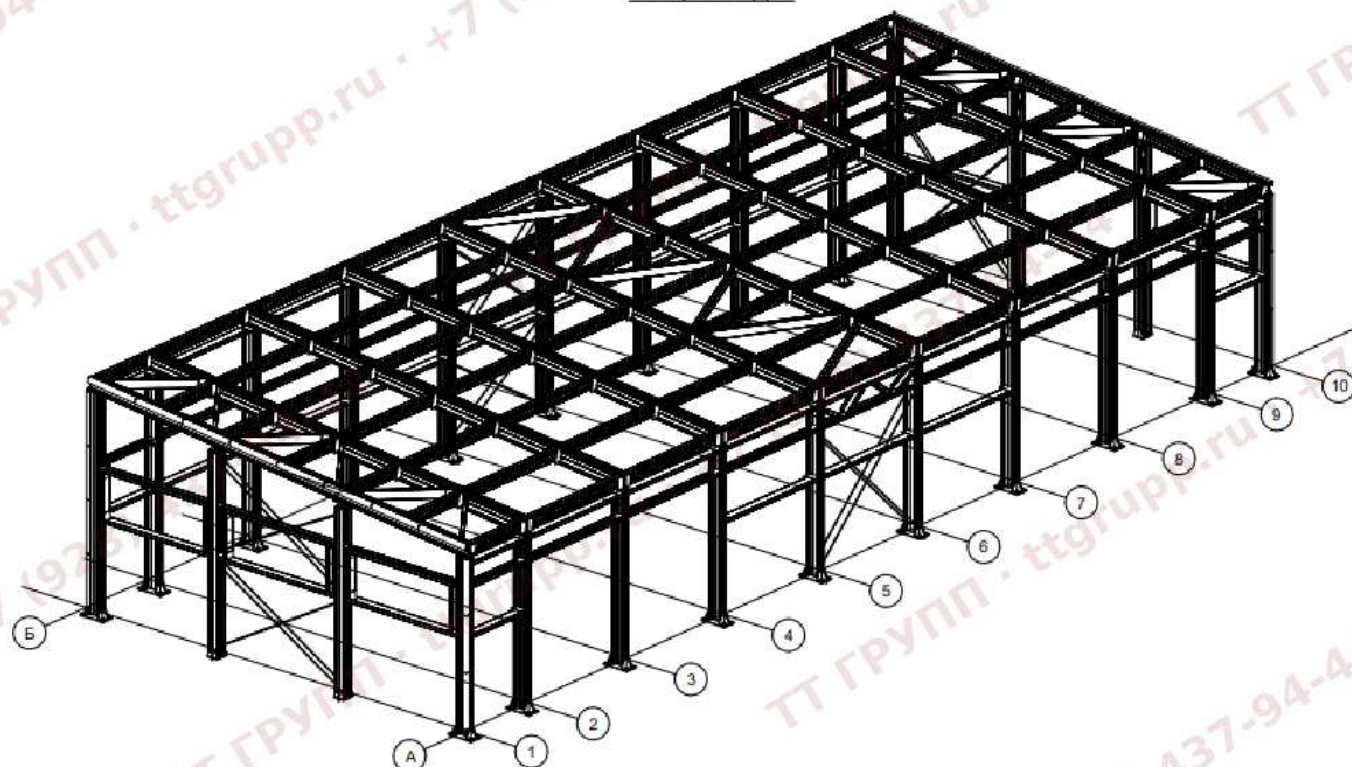


Рис. 6. Фрагмент Проектной документации 2025-07-КР:

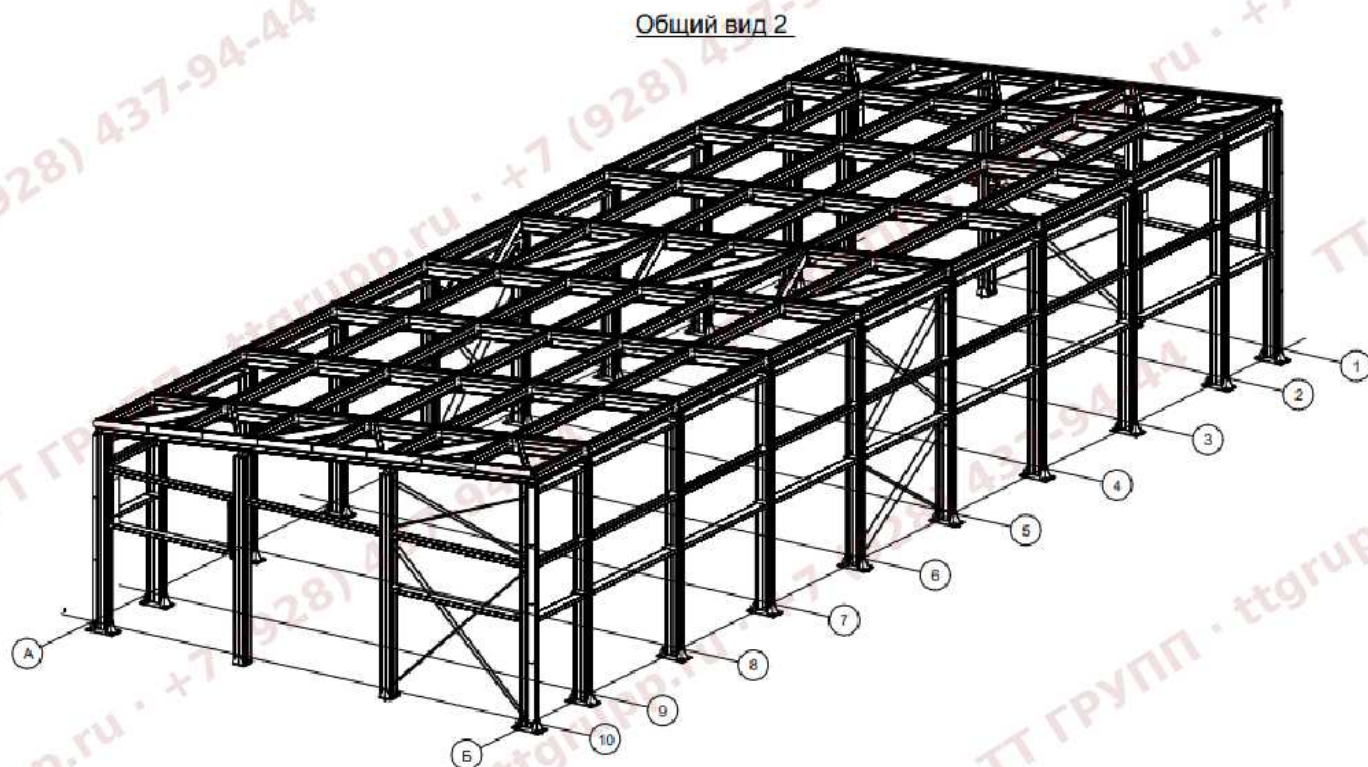


Рис. 7. Фрагмент Проектной документации 2025-07-КР:

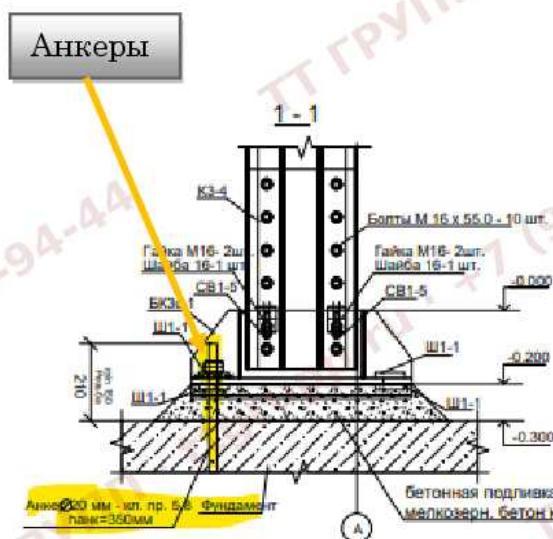


Рис. 8. Фрагмент Проектной документации 2025-07-КР:

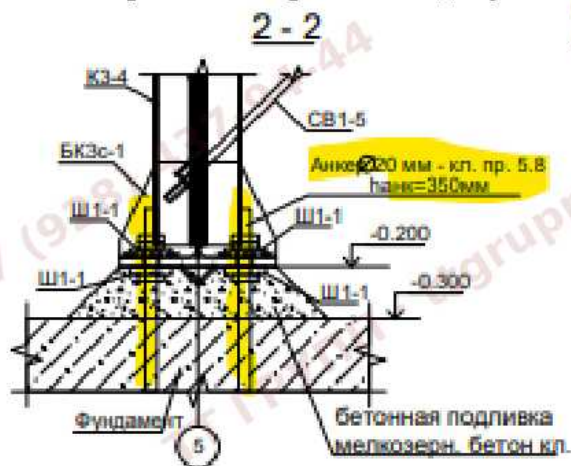


Рис. 9. Фрагмент Проектной документации 2025-07-КР:

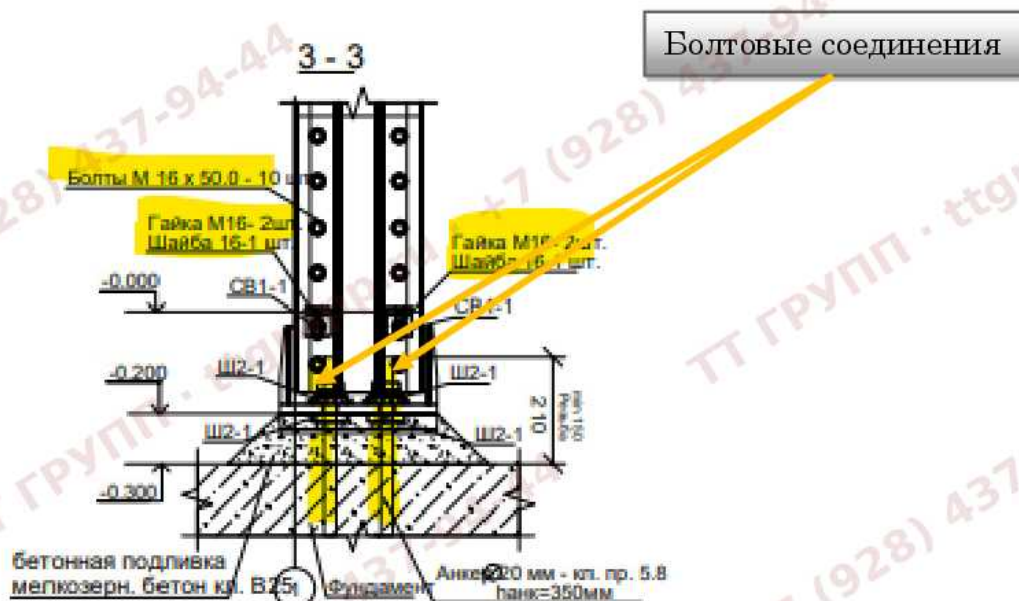


Рис. 10-11. Фрагмент Проектной документации 2025-07-КР:

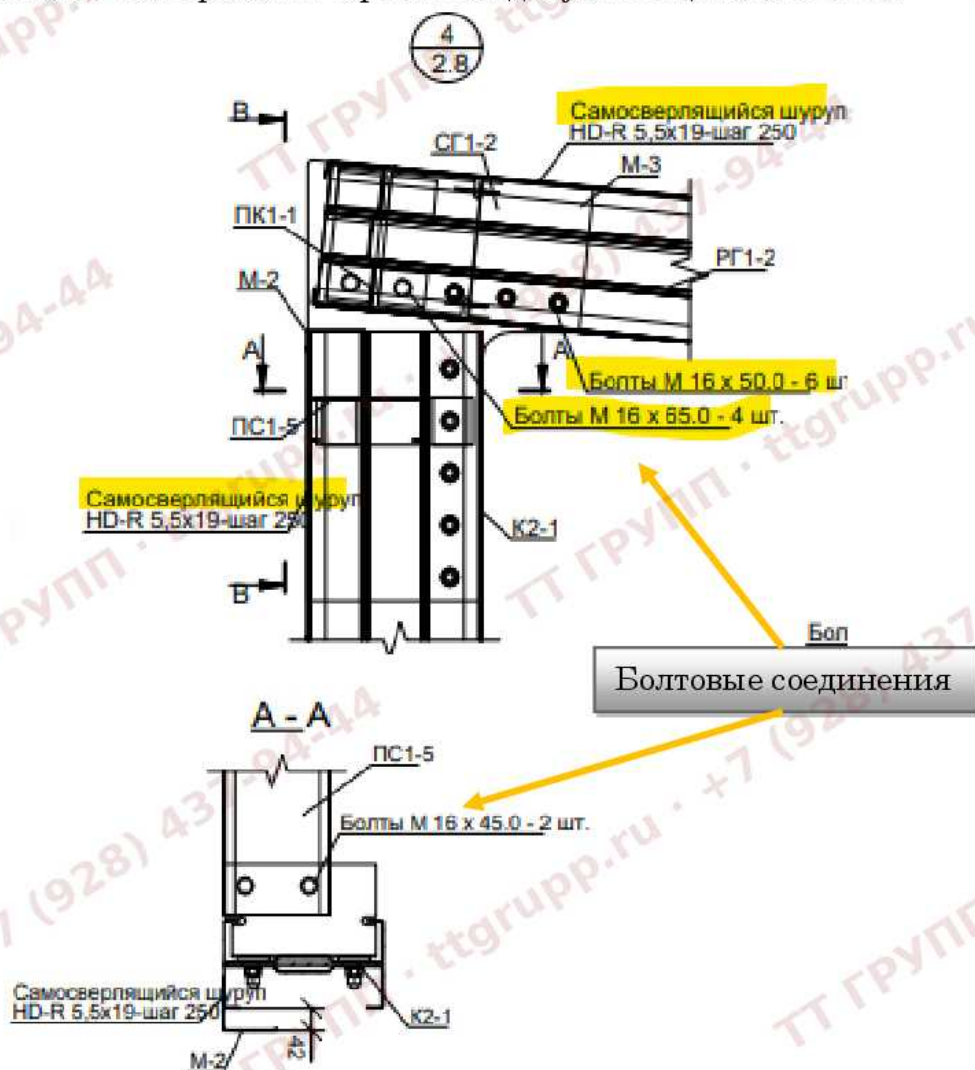
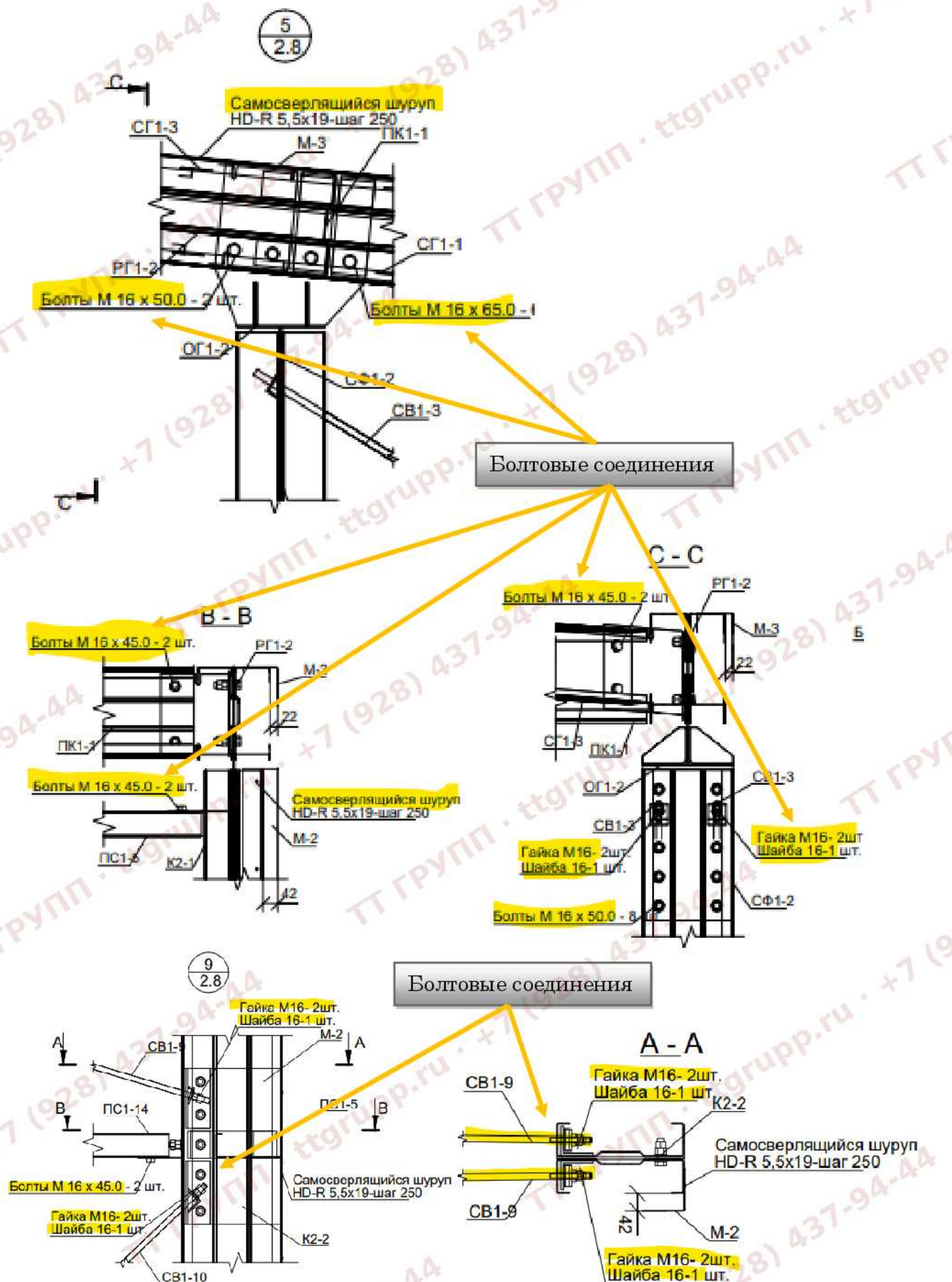


Рис. 12-16. Фрагмент Проектной документации 2025-07-КР:



Резюме: проектными решениями проектной документации Проектной документации 2025-07-КР объекта «Здание цеха по производству металлоконструкций» по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, [REDACTED] [REDACTED] предусмотрено устройство некапитального здания в стальных конструкциях из двутавров, швеллеров, уголков и труб стальных профильных, не связанных прочно с землей, с креплением посредством болтовых соединений. Все конструкции надземной части собираются на шпильках (болтах) с креплением гайками М20, М16, М12 по ГОСТ 32484.3-2013 кл. 8.8, что в целом соответствует требованиям п. 10.2 ГрК РФ: «... 10.2 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)»»

2.4. КАМЕРАЛЬНЫЙ ЭТАП. СУЖДЕНИЕ О КАПИТАЛЬНЫХ И НЕ КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЯХ

Капитальные строения

1. Характеристики капитального строения

Типы капитальных строений

Все здания и сооружения относятся к одному из следующих двух видов строений:

- капитальное строение или сооружение
- некапитальное строение или сооружение

Различия между капитальными и некапитальными объектами уточняет Градостроительный кодекс РФ (пункты 10, 10.1 и 10.2 статьи 1), по которому список объектов капитального строительства представлен в более подробном формате:

объекты незавершенного строительства:

- здание, строение, сооружение

исключения:

- ✓ некапитальные строения и сооружения
- ✓ неотделимые улучшения земельного участка (замошение, покрытие и др.)

линейные объекты:

1. ЛЭП
2. линии связи и линейно-кабельные сооружения
3. трубопроводы
4. автомобильные дороги
5. ж/д линии
6. другие сооружения

некапитальные строения и сооружения:

1. киоски
2. навесы
3. строения, сооружения, обладающие следующими характеристиками одновременно:

- (1) отсутствием прочной связи с землёй
- (2) возможностью выполнения перемещения, демонтажа и последующей установки без существенного ущерба назначению и без изменения основных характеристик, обеспечиваемой конструктивными характеристиками

Связь строения и земли как особенность ОКС

Земляные работы по устройству заглубленного фундамента являются одним из этапов капитального строительства объекта. Через фундамент производится привязка капитального строения к земле. Здание и земля под ним становятся единым объектом. Демонтаж или перенос такого строения на другой участок сопряжён с причинением существенного ущерба строению и невозможностью сохранения его основных характеристик.

По Гражданскому кодексу РФ (пункт 1 статьи 130), к недвижимому имуществу относится всё, что прочно связано с землей, что невозможно переместить в другое место, не причинив при этом значительный ущерб объектам.

Признаки капитальности сооружений

Сооружение – это строительная система с наземной и, возможно, подземной частями. Стоит она из несущих и иногда ограждающих строительных конструкций.

В область использования сооружений входят многие задачи:

1. выполнение производственных процессов
2. хранение продукции
3. временное пребывания людей
4. перемещения людей и грузов.

Некапитальные строения

1. Характеристики некапитального строения

Поскольку нормативные критерии, позволяющие однозначно определить, является или нет объект или сооружение некапитальным, в Градостроительном кодексе РФ сформулированы несколько скудно, для вычленения конкретных особенностей некапитальных построек приходится использовать только характеристики ОКС и «действовать от обратного», признавая следующее:

в отличие от капитальной постройки (объекта недвижимости), некапитальные постройки или сооружения, не являются объектами капитального строительства, то есть это движимые объекты и сооружения, обладающие техническими характеристиками, которые способны обеспечить:

- ✓ перемещение строения или сооружения (или их конструктивных частей)
- ✓ выполнение демонтажа и переноса без причинения существенного вреда строению и без изменения основных характеристик такого строения

некапитальные строения имеют ограниченный срок пребывания на месте их установки

временная постройка (некапитальный объект) не обладает прочной связью с землей:

- ✓ или не имеют фундаментов
- ✓ или не имеют капитальных (заглубленных) фундаментов

на возведение некапитальных построек требуется меньше средств и времени, чем на капитальные постройки

Итак, можно констатировать, что, к основным критериям некапитальности строения относятся следующие:

- временность использования и более короткий срок эксплуатации
- возможность перемещения постройки без несоразмерного ущерба её назначению
- отсутствие заглубленного фундамента
- отсутствие стационарных коммуникаций (как правило)
- меньший срок возведения в сравнении с капитальными строениями
- исключение необходимости получения разрешения на строительство
- невозможность регистрации права собственности в ЕГРН

В полной мере перечисленные критерии не могут служить гарантией отнесения постройки к движимому или недвижимому имуществу, то есть к некапитальному или капитальному объекту. Мало того, в ряде случаев возникает необходимость проведения строительной экспертизы строения, поскольку указанные критерии могут оказаться совсем не очевидными.

Проектные и технологические разработки и создание различных легковозводимых конструкций, лёгких сборно-разборных сооружений, не имеющих прочной связи с землёй, обладающих возможностью перемещения без ущерба назначению, позволили отнести их или к некапитальным строениям, или объектам вспомогательного использования:

- 1) объекты, не имеющие фундамента, со стенами и перекрытиями из металлических конструкций
- 2) торговые павильоны
- 3) площадки, оборудованные навесом для ожидания пассажирами городского транспорта, с киоском (остановочный комплекс)
- 4) площадки для обучения вождению автотранспортных средств
- 5) временные автостоянки и парковки
- 6) временные сооружения торговли и сферы услуг
- 7) антенно-мачтовые сооружения сотовой связи
- 8) плоскостные парковки – площадки для легкового автотранспорта без устройства фундамента
- 9) малые архитектурные формы (элементы декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения, городская мебель, игровое, спортивное, осветительное оборудование) – без устройства фундамента и прокладки подземных коммуникаций
- 10) фонтаны:
 - а) с устройством ограждающих конструкций гидротехнических систем с заглублением до 0.5 м
- 11) аттракционы, шашито – объекты из сборно-разборных конструкций, в том числе с подключением к сетям электроснабжения и заглублением до 0.5 м:
- 12) без устройства фундамента и организации подключения к инженерно-техническим сетям водопровода, канализации, газо-, теплоснабжения
- 13) с устройством ограждающих конструкций, размещаемых с заглублением до 0.3 м
- 14) общественные туалеты нестационарного типа:
 1. инвентарные объекты заводского изготовления
 2. объекты модульного типа общей площадью основания до 25 м²

- а) в том числе с подключением к сетям электроснабжения и организации оснований с заглублением до 0.4 м, без устройства фундаментов и организации подключения к инженерно-техническим сетям водопровода, канализации, газо-, теплоснабжения.

Размещение некапитальных объектов на земельных участках, находящихся в муниципальной и государственной собственности

Оперативная реакция федеральных и региональных властей на развитие некапитальных объектов выразилась в федеральных и региональных законах, муниципальных решениях. В них конкретизировалось понятие некапитального объекта, отражены функциональное назначение и параметры застройки.

Несколько примеров:

ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (№ 381 от 28.12.2009 – статья 2, пункт 6):

нестационарный торговый объект – торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение

Постановление Правительства Москвы «О размещении и установке на территории города Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства» (№ 636-ПП от 13 ноября 2012 года) и Закон Московской области «О внесении изменений в Закон Московской области «О благоустройстве в Московской области» (№ 127/2018-ОЗ от 18.07.2018):

объекты, не являющиеся ОКС (некапитальными объектами) – объекты, для размещения которых:

- не требуется оформление разрешения на строительство
- выполнены из легковозводимых конструкций
- без заглубленных фундаментов, коммуникаций и подземных сооружений, сезонного или вспомогательного назначения

В число временных объектов включены:

- ✓ летние павильоны
- ✓ беседки
- ✓ навесы
- ✓ сцены
- ✓ торговые киоски, павильоны и иные объекты мелкорозничной торговли
- ✓ теплицы, парники
- ✓ остановочные павильоны
- ✓ наземные туалетные кабины
- ✓ другие подобные сооружения

Итак, если на земельном участке планируется возведение некапитальной постройки, то есть такой постройки, которой не имеет прочной связи с землей, конструктивные характеристики которой позволяют осуществить ее перемещение или демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик такой постройки (в число таких построек также входят киоски, навесы и

другие подобные строения, сооружения), то обращаться за разрешением на строительство такого рода постройки, а также уведомлять о планируемом строительстве такого строения или сооружения нет необходимости.

2.5. КАМЕРАЛЬНЫЙ ЭТАП. СУЖДЕНИЕ О ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ СТРОЕНИЯХ

Градостроительным кодексом РФ предусмотрены случаи, при которых не требуется выдача разрешения на строительство (см. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018), п. 17, ст. 51).

Одним из них является возведение на земельном участке объектов вспомогательного использования.

Исходя из Технического регламента о безопасности зданий и сооружений под объектами вспомогательного использования понимаются объекты пониженного уровня ответственности, которые связаны с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения или расположены на земельных участках, предоставленных для ИЖС (см. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», ст. 4)

Согласно ГОСТу к сооружениям пониженного уровня ответственности относятся: теплицы, парники, мобильные здания, склады временного содержания, бытовки вахтового персонала и другие подобные сооружения с ограниченными сроками службы и пребывания в них людей (см. ГОСТ Р 54257-2010м «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования»).

В судебной практике считается, что по смыслу норм законодательства под объектом вспомогательного использования следует понимать постройки, предназначенные для обслуживания и эксплуатации основного объекта (см. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 03.12.2012 № ВАС-15260/12, Определение Верховного Суда РФ от 11.03.2015 № 308-ЭС15-1282 по делу №А32-13191/2014).

Таким образом, анализируя нормы, можно выделить основные критерии «вспомогательности»:

- 1) наличие на земельном участке основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому объект является вспомогательным и для обслуживания которого он построен;
- 2) невозможность самостоятельного использования объекта для иной деятельности.

Права на объекты вспомогательного использования оформляются в упрощенном порядке – для этого достаточно лишь предоставить правоустанавливающие документы на земельный участок и документа, подтверждающего факт создания такого объекта. Однако необходимо отметить, что государственный регистратор не вправе самостоятельно устанавливать вид объекта или делать вывод о самовольном строительстве, поэтому, обращаясь за регистрацией права, заявителю необходимо представить сведения об основном объекте, чтобы доказать вспомогательные функции такого объекта.

Согласно ч.2 ст.51 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ), статьей 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в РФ» строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Выдача разрешения на строительство не требуется, в том числе в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования (п.3 ч.17 ст.51 ГрК РФ).

То есть, объекты вспомогательного использования создаются без получения разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию, а также без направления уведомления о планируемом строительстве или об окончании строительства, предусмотренного ст. 51.1 ГрК РФ.

Объекты, которые хотя прочно связаны с землей, но не имеют самостоятельного функционального назначения не признаются недвижимостью. Соответствующие объекты рассматриваются в качестве улучшения того земельного участка, для обслуживания которого возведены, а потому следует его юридической судьбе (Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08).

В письме Министерства экономического развития РФ от 07.02.2019 №50-70010-1018/19 «Об объектах вспомогательного назначения» даны разъяснения законодательства об объектах вспомогательного использования.

1. О понятии объекта вспомогательного использования.

Возможность осуществлять строительство объектов и сооружений вспомогательного использования без получения разрешения на строительство законодатель связал с их особым назначением (вспомогательным) по отношению к основному объекту, в отношении которого разрешение на строительство получается в общем порядке.

Основным критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому объект будет являться вспомогательным. Это связано с предназначением вспомогательного строения или сооружения выполнять своего рода обслуживающую функцию по отношению к основному объекту недвижимости, эти объекты могут быть связаны между собой технологически, эксплуатационно и т.п.

Вспомогательный характер объекта не может зависеть от воли собственника, поскольку функциональная составляющая вспомогательных строений и сооружений заключается именно в обслуживании основного здания.

*

О возможности возведения объектов вспомогательного использования на земельных участках с определенным видом разрешенного использования.

В соответствии с ч. 2 ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» на приусадебном земельном участке допускается размещение жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюде-

нием градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (далее — Федеральный закон № 217-ФЗ):

на садовом земельном участке допускается размещение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей, при этом под хозяйственными постройками понимаются сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения, и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд (п. 1,3 ст. 3 Федерального закона № 217-ФЗ).

В соответствии со ст. 23 Федерального закона № 217-ФЗ предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. Строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, предусмотрено, что на земельных участках с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» допускается размещение индивидуального жилого дома, индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

В этой связи параметры строительства объектов, вспомогательных по отношению к жилым домам, определяются градостроительным регламентом.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что подсобные сооружения, хозяйственные постройки, производственные и иные здания, расположенные на садовых (дачных) земельных участках, или на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, или на приусадебных земельных участках, обладающие признаками недвижимости и являющиеся объектами вспомогательного использования по отношению к основному объекту — объекту ИЖС или садовому дому, создаются в порядке, предусмотренном п. 3 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ.

<Письмо> Росреестра от 13.04.2020 N 3215-АБ/20 "Об объектах вспомогательного использования"

«...В связи с обращениями граждан, юридических лиц, органов государственной власти, органов местного самоуправления, кадастровых инженеров по вопросам, возникающим в связи с созданием объектов вспомогательного использования, их государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на них, Росреестр сообщает.

1. О критериях отнесения объектов к числу вспомогательных зданий, строений, сооружений.

В соответствии с пунктом 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее · ГрК РФ) выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования. При этом ГрК РФ не дает определение понятию "объект вспомогательного использования", не устанавливает критерии отнесения тех или иных строений и сооружений к числу вспомогательных, а также не относит к числу объектов вспомогательного использования здания, ограничиваясь только строениями и сооружениями.

Статьей 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (далее · Закон N 384-ФЗ) установлено, что:

- под зданием понимается результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;
- под сооружением понимается 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.

Согласно части 10 статьи 4 Закона N 384-ФЗ к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся:

- ✓ здания и сооружения временного (сезонного) назначения;
- ✓ здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения;
- ✓ здания и сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, в отличие от положений ГрК РФ Закон N 384-ФЗ позволяет относить к числу объектов вспомогательного использования здания и сооружения, но при этом не упоминает строения, конкретизируя цель создания зданий и сооружений вспомогательного использования в виде необходимости их наличия для создания основных зданий и сооружений...»

Минстроем России согласована следующая позиция (письмо от 16 марта 2020 г. N 9394-ДВ/08):

«...учитывая, что под объектами вспомогательного использования следует понимать объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации основного объекта и не имеющие возможности самостоятельного использования для иной деятельности, представляется, что возведение таких объектов возможно при наличии на земельном участке основного объекта, для обслуживания которого планируется возведение объекта вспомогательного использования...»;

<Письмо> Росреестра от 13.04.2020 N 3215-АБ/20 "Об объектах вспомогательного использования"

«...необходимо принимать во внимание, что в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 217-ФЗ):

- ✓ правообладатель садового земельного участка имеет право возведения на таком земельном участке хозяйственных построек, в том числе временных, то есть не относящихся к недвижимому имуществу, к примеру, теплиц или навесов;
- ✓ правообладатель огородного земельного участка имеет право создания на данном земельном участке исключительно объектов, не являющихся объектами недвижимости.

С учетом предусмотренных Законом N 217-ФЗ положений такие объекты, как теплицы или навесы, расположенные на садовых или огородных участках, не могут являться объектами кадастровых работ и объектами кадастрового учета.

3. Об использовании земельных участков для размещения объектов вспомогательного использования.

Как установлено подпунктом 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Пунктом 1 статьи 263 ГК РФ предусмотрено, что собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 ГК РФ).

Необходимо также учитывать, что на основании части 1 статьи 36 ГрК РФ правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, определяется градостроительным регламентом. В соответствии со статьями 37 и 38 ГрК РФ в градостроительном регламенте также указываются виды разрешенного использования и предельные параметры объектов капитального строительства. При этом каких-либо исключений в отношении видов разрешенного использования и параметров разрешенного строительства объектов вспомогательного использования ГрК РФ не предусматривает.

3. В Ы В О Д Ы:

Оценка результатов исследования, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам:

Задачи, поставленные на разрешение специалиста согласно Договору № [REDACTED] от 15.06.2026 г.:

1. Является ли представленный объект некапитальным, сборно-разборным изделием, либо объектом капитального строительства? Какие признаки свидетельствуют об этом?

Специалист выдаёт однозначное заключение о том, что данный объект, а именно:

Объект «Здание цеха по производству металлоконструкций» по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, [REDACTED] сооружение запроектированное (возведённое) на основании проектной документации 2025-07-КР согласно положениям п. 10.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 24.04.2020) является сборно-разборным, в случае необходимости может быть перенесён без несоразмерного ущерба их функциональному назначению, не является недвижимым имуществом, не является капитальным сооружением. Основным признаком некапитальности - отсутствие прочной связи с землёй. Согласно п. 10.2 ГрК РФ: «... 10.2 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) ...»

Специалист:

Подпись и печать специалиста скрыты

При проведении исследования использовались следующие документы и научные работы:

1. Е. Р. Россинская. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. Издательство «Норма», 2006 г.
2. А. Ю. Бутырин. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. ОАО «Издательский Дом «Городец». М. 2006г.
3. Ю.Г. Корухов. Судебная экспертиза в арбитражном процессе. Изд. центр ИПК РФЦСЭ 2007 г.
4. Е. Р. Россинская. Судебные экспертизы в гражданском судопроизводстве
5. № 73-ФЗ от 31 мая 2001 года «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»
6. «Рекомендации по оценке надёжности строительных конструкций зданий и сооружений по внешним признакам» ЦНИИПромзданий. 2001
7. Г. П. Тонких, В. С. Плевков, А. И. Мальганов, О. В. Кабанцев. «Оценка технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений». Изд. Печатная мануфактура. Томск 2009;
8. В. С. Плевков, А. И. Мальганов, И. В. Балдин. «Оценка технического состояния, восстановление и усиление строительных конструкций зданий и сооружений». Изд. АСВ. Москва, 2014;
9. В. С. Плевков, А. И. Мальганов, И. В. Балдин. «Железобетонные и каменные конструкции сейсмостойких зданий и сооружений». Изд. АСВ. Москва, 2010;
10. А. И. Мальганов, В. С. Плевков. «Восстановление и усиление ограждающих строительных конструкций зданий и сооружений». Изд. Печатная мануфактура. Томск 2002;
11. «Альбом конструктивных решений по сейсмоусилению каменных зданий и сооружений» под ред. Г. П. Тонких, О. В. Кабанова. Изд. Печатная мануфактура. Томск 2010;
12. ГОСТ 27751-2014 "Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения"