

Рекомендации по определению капитальности объектов

При отнесении строительных объектов к недвижимому имуществу следует установить наличие прочной связи объекта с землей. При установлении прочной связи объекта с землей и отнесения его к недвижимому имуществу специалисты должны рассматривать следующие признаки:

1. Нанесение ущерба назначению объекта через степень уменьшения его стоимости в результате возможного перемещения;
2. Стоимость расходов на перемещение будет превышать стоимость строительства подобного объекта на новом месте;
3. Невозможность использования объекта по целевому назначению после его перемещения, в том числе существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности, неудобство в пользовании и т.п. При решении этого вопроса следует учитывать:
 - Наличие фундамента
 - Объект не является сборно-разборным
 - Невозможность отделения конструктивных элементов объекта от фундамента без причинения несоразмерного ущерба, как их назначению, так и целостности самого объекта
 - Наличие подведенных к объекту подземных коммуникаций капитального характера.
4. Создание объекта на земельном участке, специально отведенном для этого, в предусмотренном законом или иными правовыми актами порядке;
5. Получены все необходимые разрешения на создание и ввод объекта в эксплуатацию.

Объекты не являющимися капитальными, и не относящиеся к объектам недвижимости:

- все объекты, изготовленные в заводских условиях, привезенные на участок в готовом виде, не зависимо от того установлены они на фундамент или нет, к примеру – *бытовки, контейнеры, вагончики, садовые фонтаны и бассейны, фургонны и т.п.;*
- сборно-разборные объекты, собранные на участке из готовых заводских элементов на болтовых, или подобных соединениях, и не имеющие прочной (жесткой) связи с основанием (фундаментом), к примеру – *сборно-разборные ангары, теплицы, навесы, палатки, каркасные бассейны и т.п.;*
- легкие, малогабаритные объекты, собранные на участке и не имеющие прочной (жесткой) связи с основанием (фундаментом), которые можно переместить без существенных материальных затрат: к примеру – *летний душ, туалет, малогабаритный хозблок, плиточное замощение дорожек и т.п.;*

- киоски, навесы, объекты мелкорозничной торговли, попутного бытового обслуживания и питания, остановочные павильоны, наземные туалетные кабины, боксовые гаражи, другие объекты некапитального характера, обычно выполненные из легковозводимых конструкций, не предусматривающие устройство заглубленных фундаментов и подземных сооружений;

- объекты рекреационно-развлекательного назначения: аттракционы, временно обустроенные площадки и помосты, и т.п.;

Объекты являющимися капитальными и относящиеся к объектам недвижимости:

- *здание* - 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.

- *сооружение* - 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;

- *строение* - к строениям, являющимися объектами капитального строительства, следует относить отдельно построенное на земельном участке здание, дом и т.п., состоящее из одной или нескольких частей, представляющие собой одно целое (например жилой дом с хозяйственной пристройкой или птичником), а также сооружения, которые традиционно в российской цивилистике (наука о гражданском праве) называют служебными строениями, имеющими второстепенное значение по отношению к основному (сарай, гаражи, бани и т.п.) и прочно связанные с землей.

- *объекты незавершенного строительства* - объекты, строительство которых не завершено. То есть строительство произведено в объеме, не допускающем возможность самостоятельного использования объекта по назначению. На нем не выполнены в соответствии с требованиями проектной и/или нормативно-технической документацией несущие, ограждающие конструкции и инженерные системы, обеспечивающие в совокупности прочность и устойчивость здания (сооружения), защиту от атмосферных воздействий, температурный режим, безопасность пользователей, населения и окружающей среды.