LOYS

ATTORNEYS AT LAW

RANKED IN Chambers Europe 2021

Лёгкое строительство без тяжёлых последствий: критерии отнесения модульных (легкоразборных) конструкций к категории объектов капитального строительства




3
прилёт
Domestic
arrival
Терминал




АЭРОПОРТ
СЛУЖЕБНО-ПАССАЖИРСКИЙ ПАВИЛЬОН



LOYS

Терминология ГОСТ Р 71617-2024 «Модульные здания и конструкции. Термины и определения. Классификация»:

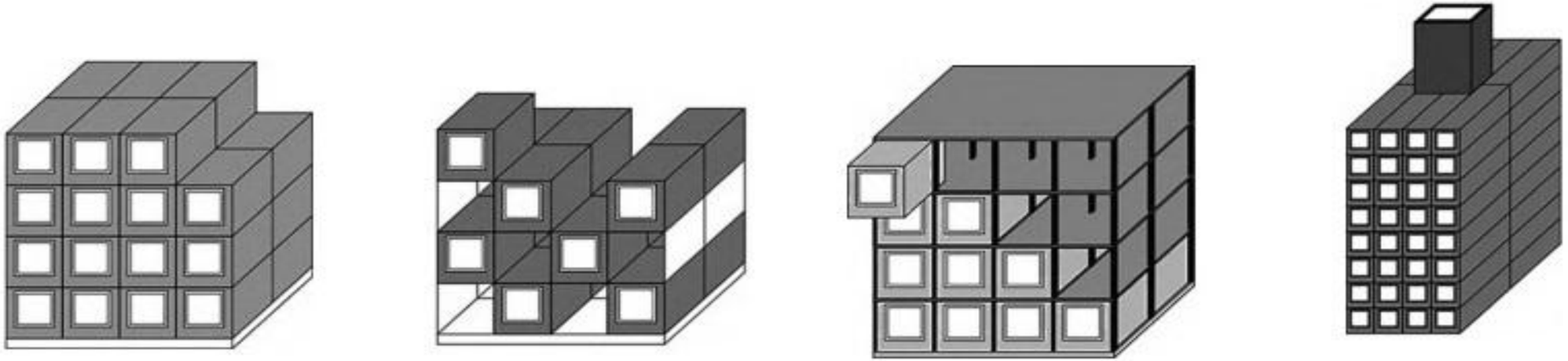
Модульное здание: здание, состоящее из одного и более модулей.

Модуль: объёмная конструкция, предназначенная для возведения зданий или использования в качестве отдельно стоящего объекта.

Строительная конструкция: часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

Инженерно-технический модуль: модуль, предназначенный для размещения инженерно-технических помещений, включая санитарно-технические, инженерные коммуникации.

Примеры модульных сооружений по типу конструктивных систем:



а — блочно-модульная система

б — панельно-модульная система

в — каркасно-модульная система

г — ствольно-модульная система

Рисунок 1 — Конструктивные системы модульных зданий

Общие требования, предъявляемые к строительству капитальных сооружений:

1**. Статья 51 Градостроительного кодекса РФ** – получение разрешения на строительство (за некоторыми исключениями – жилой дом, дача, вспомогательное сооружение, некоторые линейные объекты). Для этого необходима разработка проектной документации в соответствии с требованиями о нормативах проектирования.

2**. Статья 49 Градостроительного кодекса РФ** – прохождение экспертизы проектной документации (за исключением ИЖС, объектов производственного назначения площадью менее 1500 кв.м. не выше двух этажей, буровые скважины), в ряде случаев – государственной (МКД, объекты культурного наследия, объекты в зоне ООПТ и некоторые другие).

3. **Статья 55 Градостроительного кодекса РФ** – получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Указанный документ подтверждает соответствие возведенного объекта его проекту, разрешению на строительство, обязательным нормам и правилам.

Терминология о капитальных сооружениях:

1. Понятие объекта капитального строительства – ст. 1 Градостроительного кодекса РФ: здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

2. Некапитальные строения, сооружения (п. 10.2 ст. 1 ГрК РФ) - 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).

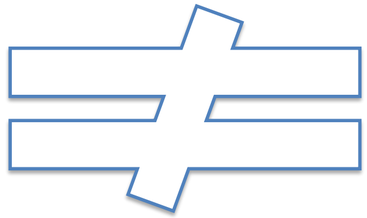
3. В силу содержания статьи 2 ФЗ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» здание – это результат строительства, представляющий собой объёмную строительную систему, имеющую наземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

4. Сооружение – это результат строительства, представляющий собой объёмную, 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.

Пункт 3.1.2.
ГОСТ Р 71617-2024 «Модульные здания и конструкции. Термины и определения. Классификация»:

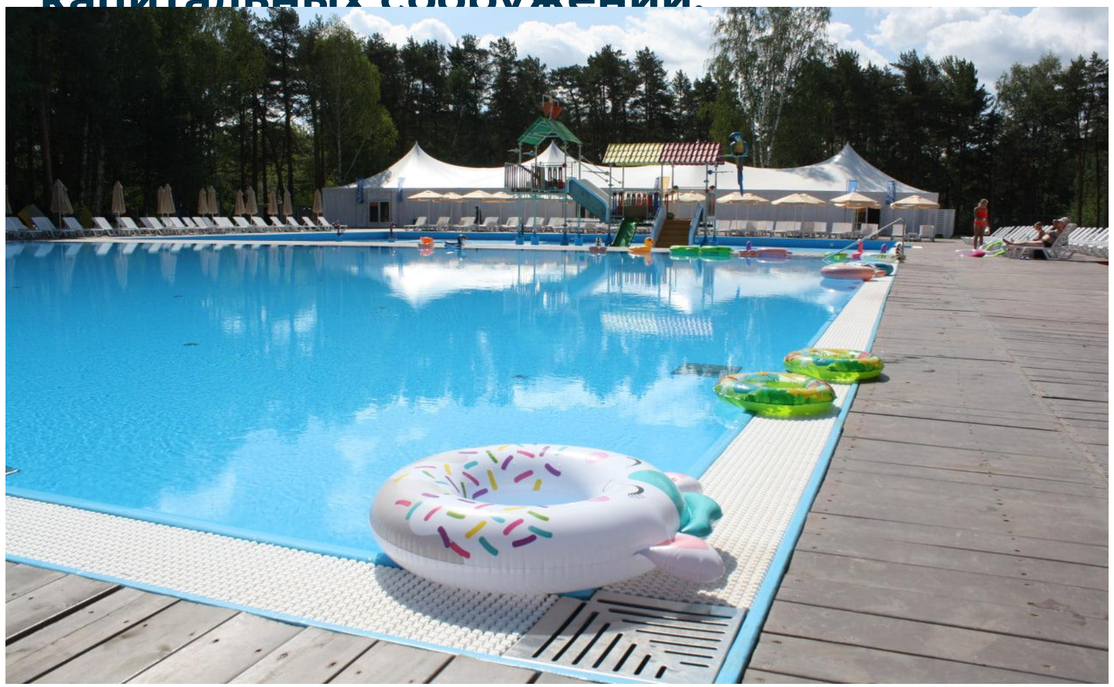
Модульные здания могут быть некапитальными (мобильными) или капитальными.

ВЫВОД:

Модульный объект  **Некапитальный объект**

Проблемы с неочевидной «капитальностью» или последствия переквалификации сооружения контролирующими органами с некапитального на капитальное:

1. Сооружение возведено там, где градостроительный регламент или статус участка (например, лес) не допускает капитального строительства – требование о сносе. Актуальная практика: дело бассейна Баден-Бадена на Шарташе (А60-39185/2023), дело кафе «Старик Хоттабыч» в парке Маяковского (А60-12812/2024) – признаки капитальных сооружений в градостроительной зоне Р-1 – обслуживание рекреации без капитальных сооружений.





Проблемы с неочевидной «капитальностью» или последствия переквалификации сооружения контролирующими органами с некапитального на капитальное:

2. Отсутствует экспертиза проектной документации, которая необходима для капитальных сооружений при соответствии ряду критериев (более 1500 кв.м., постоянное нахождение людей количеством более 50 человек), отсутствуют разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию (А19-17707/2024 – дело международного аэропорта Иркутск, аэровокзал) – требование о запрете эксплуатации, о приведении в соответствие обязательным требованиям, требование о сносе (демонтаже) даже там, где градостроительный регламент позволяет строить.



Проблемы с неочевидной «капитальностью» или последствия переквалификации сооружения контролирующими органами с некапитального на капитальное:

3. Если сооружение возводилось с использованием средств грантов и субсидий – требование о возвращении средств субсидии (гранта) в бюджет.

4. Несоответствие специальным требованиям в зависимости от типа осуществляемой в сооружении деятельности (напрмер, СанПинам в образовательной деятельности).

КРИТЕРИИ РАЗГРАНИЧЕНИЯ капитальности и не капитальности:

1. Прочная связь с землёй. Но не любая.

2. Возможность/не возможность разбора и воссоздания строительной конструкции в новом месте без потери функциональности либо перемещения целиком в новое место.

3. Стоимостной: сколько будет стоить разбор/перемещение строительной конструкции в новое место в сравнении с новым строительством.

4. Факт подключения объекта ко временным или постоянным сетям энергоснабжения.

УНИВЕРСАЛЬНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ПРОЕКТОВ:

1. Любая строительная конструкция (хоть капитальная, хоть нет) должна подходить пор разрешенный режим использования земельного участка с учётом особенностей ЗОУИТ, имеющихся на его территории, условий аренды, градостроительного регламента и т.д.

2. Изучить нормативные правовые акты муниципалитета, на территории которого планируется возведение объекта (например, правил благоустройства), поскольку правовое регулирование градостроительной деятельности частично находится и на уровне муниципалитетов, не только федеральном и региональном.

3. Необходимо внимательно проверить конструктивные особенности модульного (легкоразборного сооружения), а также способ его монтажа на месте, способа подключения с сетям энергоснабжения для того, чтобы такое сооружение неожиданно для собственника и контролирующих органов не приобрело признаков «капитальности». В идеале иметь на руках паспорт заводского готового изделия, иную рабочую документацию о сборке. При необходимости – привлечь специалистов (строителя и юриста) для консультации, возможно – подготовке предварительного письменного заключения, на которое можно опираться в ходе проверки - плановой или не очень.

4. При возведении и эксплуатации объекта учитывать нормы специального правового регулирования, распространяющегося на все типы объектов – требования противопожарной безопасности, санитарные нормы и правила, антитеррористической защищенности и т.д.

Благодарю за внимание!

LOYS