

ПРАВОВОЙ БЮЛЛЕТЕНЬ

Обзор судебной практики арбитражных судов по делам, связанным с признанием объекта капитальным или временным сооружением, а также регистрацией прав на указанные объекты за I квартал 2013 года

Вышка сети сотовой связи – сложный объект, объект капитального строительства

(Постановление 15 Арбитражного апелляционного суда Российской Федерации от 15.03.2013 г. № 15АП-1711/2013)

Рассматривая вопрос о необходимости проведения государственной экспертизы проектной документации на вышку сети сотовой связи (металлическую антенную опору связи высотой 26 м, выполненную из железобетонной стойки с жесткой заделкой в основании на глубину 4 м, с размещением на опоре антенно-фидерных устройств), суд признал, что экспертиза проектной документации необходима, поскольку вышка является объектом капитального строительства.

При этом Общество ссылалось на заключение эксперта, согласно которому у спорного объекта отсутствуют признаки объекта капитального строительства. Суд не принял во внимание доводы Общества, указав, что вышка сотовой связи, в силу статьи 2 Федерального закона от 07.07.2003 N 126-ФЗ «О связи», относится к сооружениям связи, составляющим единую вещь - базовую станцию сотовой связи, состоящую из совокупности смонтированных между собой средств, объектов, линейно-кабельных и иных сооружений связи.

Ввод в эксплуатацию сооружения связи включает: приемку сооружения приемочными комиссиями, оформление акта приемки; выдачу органом Госсвязьнадзора разрешения на эксплуатацию сооружения связи (пункты 2, 3.5 Правил ввода в эксплуатацию сооружений связи).

Руководствуясь вышеизложенным, а также тем, что функциональное назначение базовой спорной станции сотовой связи и цель ее постройки - длительное использование в уставных целях, довод Общества о том, что станция относится к временному сооружению, суд признал ошибочным.

Мачта ретранслятора сотовой связи признана объектом капитального строительства

(Постановление 16 Арбитражного апелляционного суда Российской Федерации от 11.02.2013 г. по делу №А63-1756/2012)

ОАО «Мегафон» (далее также - Общество) оспаривало в суде предписание административного органа, согласно которому Общество незаконно эксплуатирует мачту ретранслятора сотовой связи без разрешения на ввод в эксплуатацию.

Суд пришел к выводу, что станция является объектом капитального строительства, а поэтому оснований для отмены предписания не имеется. Суд руководствовался тем, что возведенный Обществом объект – мачта ретранслятора в силу статьи 2 Федерального закона от 07.07.2003 N 126-ФЗ «О связи» относится к сооружениям связи, составляющим единую вещь - базовую станцию сотовой связи, состоящую из совокупности смонтированных между собой средств, объектов, кабельных и иных сооружений связи.

Довод ОАО «Мегафон» о том, что объект относится к временному сооружению, отклонен судом, поскольку функциональное назначение данной станции и цель ее постройки - длительное использование в уставных целях.

Платная стоянка легкового транспорта признана временным некапитальным объектом

(Постановление ФАС Уральского округа от 15.03.2013 г. № Ф09-538/13)

Суд признал платную стоянку легкового транспорта временным некапитальным объектом, руководствуясь тем, что:

- ✓ из содержания договора аренды следует, что земельный участок был предоставлен для размещения временной платной стоянки для легкового транспорта (п. 1.1 договора), на участке отсутствуют объекты недвижимости (п. 1.2 договора);
- ✓ из кадастрового паспорта земельного участка следует, что разрешенное использование земельного участка - для инженерных и транспортных инфраструктур под размещение временной платной стоянки для легкового автотранспорта;
- ✓ исследованные доказательства (эскизный проект 20-11, фототаблицы, аттестат временного объекта) свидетельствуют о том, что расположенная на земельном участке автостоянка является временным некапитальным объектом;
- ✓ в дело не предоставлены доказательства, свидетельствующие о том, что стоянка является капитальным объектом.

За Ростелеком признано право собственности на телефонную кабельную канализацию, как на объект недвижимости, которая первоначально создавалась как объект движимого имущества

(Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 14.03.2013 г. по делу № А45-1237/2013)

Ростелеком, являясь собственником телефонной кабельной канализации, не могло во внесудебном порядке зарегистрировать свое право собственности, что было обусловлено затруднениями в идентификации кабельной канализации, как объекта недвижимости. Телефонные кабельные канализации, созданные в период до 01.07.1992, в силу установленных в то время требований, не были отражены в Планах приватизации в соответствующем «физическом» выражении, поскольку в тот период времени рассматривались как объекты движимого имущества.

Суд признал, что спорная телефонная кабельная канализация является объектом недвижимого имущества. При этом суд исходил из того, что линейно-кабельные сооружения связи (телефонная кабельная канализация) после 01.01.2004 г. были отнесены к объектам недвижимого имущества.

Факт постановки имущества на государственный учет с присвоением кадастрового номера подтверждает факт существования линейно-кабельного сооружения связи как объекта недвижимого имущества. Факт существования спорной телефонной кабельной канализации был подтвержден надлежащим образом, поскольку Ростелеком провело техническую инвентаризацию объектов, они поставлены на кадастровый учет, что подтверждается представленными в материалы дела кадастровыми паспортами.

Росреестр не доказал, что возведенный из кирпича объект (Аптека) является капитальным строением

(Постановление 3 Арбитражного апелляционного суда Российской Федерации от 12.03.2013 г. по делу №А33-18429/2012)

В обоснование того, что здание аптеки является объектом капитального строительства Административный орган представил:

- ✓ составленный прокуратурой акт обследования, в котором указано, что на земельном участке расположен объект капитального строительства, выполненный из кирпича;
- ✓ акт осмотра объекта службой строительного надзора и жилищного контроля, в котором указано, что объект, расположенный на спорном земельном участке, является объектом капитального строительства.

Однако, суд отклонил указанные акты, поскольку они получены с нарушением норм КоАП РФ (истец не был приглашен на осмотр объекта и составление актов). Кроме того, суд указал, что содержание акта прокуратуры не позволяет сделать безусловный вывод о том, что предпринимателем на предоставленном в аренду земельном участке возведен объект капитального строительства. В акте не указаны конкретные характеристики, позволяющие отнести спорный объект к недвижимому имуществу.

Истец же представил в материалы дела заключения, согласно которым спорный объект является временным сооружением, движимым некапитальным объектом.

Павильон «Автозапчасти» со стенами – металл (сендвич) не является капитальным объектом

(Решение Арбитражного суда города Москвы от 15.03.2013 г. по делу № А40-127584/2011)

Префектуре САО города Москвы не удалось доказать, что павильон «Автозапчасти»: общая площадь 58 кв.м., число этажей: один этаж; высота помещения – 3 м., материал стен – металл (сендвич), является самовольной постройкой, т.е. объектом недвижимости.

Определением суда была назначена строительно–техническая экспертиза. Согласно выводам, представленного экспертного заключения Объект является некапитальным строением, так как не прочно связан с землей и его перемещение возможно без несоразмерного ущерба его назначению.

Остановочный пункт железной дороги признан временным сооружением

(Решение Арбитражного суда города Москвы от 13.03.2013 г. по делу № А40-90186/10)

Строительно-технической экспертизой, проведенной в рамках дела, было установлено, что спорный объект – расположенный на земельном участке площадью 1088 м. остановочный пункт «Северянин» является объектом недвижимости, который прочно связан с землей и его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, также экспертом было установлено, что обследуемое строение является капитальным.

Суд не согласился с выводами эксперта, отметив, что спорный объект (стены, перекрытия, перегородки, каркас-металлические) не обладает признаками, позволяющими отнести его к недвижимому имуществу. При этом суд указал, что необходимость резки конструкций при демонтаже и наличие мелкозаглубленного фундамента не является достаточным основанием для отнесения сооружения к объектам недвижимости, так как неразборное основание объекта (фундамент) не всегда определяет

физические свойства установленного на нем объекта (например, торговый павильон на ленточном фундаменте, металлическая остановка общественного транспорта на столбчатом фундаменте), а укорачивание элементов в результате резки может быть устранено их заменой, так как предполагается, что любое «движимое» сооружение в разобранном виде представляет собой набор конструктивных элементов: стоек, листов и т.д.

Газораспределительный понижающий шкаф (ГРПШ) сам по себе не является объектом капитального строительства (линейным объектом)

(Постановление 8 Арбитражного апелляционного суда Российской Федерации от 14.03.2013 г. по делу № А46-27131/2012)

Общество было привлечено к административной ответственности за строительство ГРПШ без получения разрешения на строительство. Суд признал привлечение к административной ответственности незаконным, поскольку ГРПШ не является объектом капитального строения. Как представляется апелляционному суду, ГРПШ - одна из разновидностей газорегуляторного пункта, особенностью которого является то, что готовый комплекс газового оборудования размещен в специальном шкафу как готовое технологическое устройство (оборудование).

Кроме того, в материалах дела имелось решение суда общей юрисдикции согласно которому устройство ГРПШ без трубопровода не является строительством линейного объекта.

Одноэтажный павильон, имеющий в качестве основания асфальтовую площадку, не обладает признаками недвижимого имущества

(Решение Арбитражного суда города Москвы от 07.03.2013 г. по делу № А40-133216/12)

Общество зарегистрировало право собственности на торговый павильон. Судом было установлено, что у зарегистрированного павильона отсутствуют признаки недвижимого имущества. Вывод был сделан на основании экспертного заключения, согласно которому спорный объект представляет собой одноэтажное строение павильона с антресолюю, несущие конструкции которого выполнены из металлокаркаса, а ограждающие конструкции стен – трехслойные из ГКЛ (гипсокартонный лист) с утеплением из минеральной ваты и наружной облицовкой профилированным листом и вагонкой типа «блокхаус». Основанием объекта служит асфальтовая площадка. Данным заключением также установлено, что объект не имеет заглубленного фундамента, т.е. не имеет прочной связи с землей. Перекрытия выполнены из сборных металлоконструкций.

Склад, предназначенный для складирования грузов, отгружаемых на основные объекты с подъездных железно-дорожных путей, относится к объектам капитального строительства вспомогательного назначения

(Решение Арбитражного суда Приморского края от 06.02.2013 г. по делу № А51-28403р/2012)

Росреестр отказал Обществу в государственной регистрации права собственности на здание – склад, являющееся вспомогательным по отношению к другому объекту недвижимости: сооружению – подъездные железнодорожные пути. Отказ был

мотивирован отсутствием у Общества документов, подтверждающих факт создания объекта недвижимости, в том числе декларации об объекте недвижимого имущества, а также разрешения на строительство объекта и документов, подтверждающих нахождение спорного объекта на земельном участке Общества.

Суд признал отказ Росреестра незаконным, поскольку:

- ✓ факт создания спорного здания-склада подтверждается техническим паспортом, составленным БТИ, а также кадастровым паспортом, согласно которому объект представляет собой нежилое 1-этажное здание, общей площадью 434,5 кв.м, введено в эксплуатацию в 2011 году.
- ✓ в соответствии с пунктом 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации *разрешение на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования*. Согласно заключению Консалтинговой компании, обладающей допусками к соответствующим видам работ, строение склада относится к объектам капитального строительства **вспомогательного назначения**, поскольку по своему функциональному назначению предназначено для временного хранения и складирования грузов, отгружаемых на основные объекты с подъездных железнодорожных путей. Таким образом, разрешение на строительство спорного здания-склада не требовалось;
- ✓ согласно заключению Консалтинговой компании спорное здание-склад находится на принадлежащем Обществу земельном участке.