



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

*Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru*

30.05.2016 № 20019-07/08

На № _____ от _____

Блиндеру А.Е.

aebinder@mail.ru

Уважаемый Александр Евгеньевич!

В Департаменте градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрено Ваше обращение от 7 мая 2016 г. № 9260 и сообщаю.

Традиционно в российской цивилистике здания и сооружения обозначались термином «строение». При этом под строением понималась и понимается постройка, прочно юридически связанная с земельным участком. Таким образом, в современное законодательство перешли три формы построек: строение, а также здание и сооружение.

Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94, утверждённый постановлением Государственного комитета Российской Федерации по стандартизации и метрологии от 26 декабря 1994 года № 359, под зданиями определяет архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу.

В состав зданий входят коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации, такие как:

- система отопления, включая котельную установку для отопления (если последняя находится в самом здании);
- внутренняя сеть водопровода, газопровода и канализации со всеми устройствами;
- внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой;
- внутренние телефонные и сигнализационные сети;
- вентиляционные устройства общесанитарного назначения;

* 528422

- подъёмники и лифты.

В свою очередь сооружениями признаются инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путём выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных производственных функций.

Объектом, выступающим как сооружение, является каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое, например:

- нефтяная скважина включает в себя вышку и обсадные трубы;
 - плотина включает в себя тело плотины, фильтры и дренажи, шпунты и цементационные завесы, водоспуски и водосливы с металлическими конструкциями, крепления откосов, автодороги по телу плотины, мостики, площадки, ограждения и др.;
 - эстакада включает в себя фундамент, опоры, пролетные строения, настил, пути по эстакаде, ограждения;
 - мост включает в себя пролетное строение, опоры, мостовое полотно (мостовые охранные брусья, контрольный и мостовой настил);
 - автомобильная дорога в установленных границах включает в себя земляное полотно с укреплениями, верхнее покрытие и обстановку дороги (дорожные знаки и т.п.), другие, относящиеся к дороге, сооружения-ограждения, сходы, водосливы, кюветы, мосты длиной не более 10 м, ров;
 - отдельные элементы главного железнодорожного пути каждого направления в границах дистанции пути включают в себя земляное полотно, дренажные, водоотводные и укрепительные сооружения земляного полотна, верхнее строение пути (рельсы, глухие пересечения, стрелочные переводы и др.), переезды через главные пути, которые включают ручные шлагбаумы, постоянные снеговые заборы
- К сооружениям также относятся: законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии связи, специализированные сооружения систем связи, а также ряд аналогичных объектов со всеми сопутствующими комплексами инженерных сооружений.

Согласно СНиП 10-01-94 «Система нормативных документов в строительстве. Основные положения» здание - это наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных. Сооружение - это единичный результат строительной деятельности, предназначенный для осуществления определённых потребительских функций.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации здания, строения и сооружения, а также объекты незавершённого строительства относятся к объектам капитального строительства (за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек). Это означает, что для их возведения необходимо получать разрешительную документацию. Без разрешительной документации данные объекты будут признаваться самовольными постройками согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Получение разрешительной документации не требуется при:

- строительстве гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительстве, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- строительстве на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

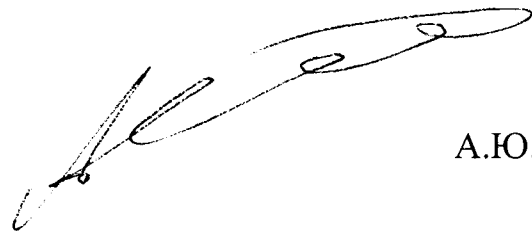
Таким образом, здания, строения и сооружения могут иметь статус как капитальных построек, так и некапитальных (киоски, навесы, временные постройки и т.д.). При этом даже не на все капитальные постройки требуется получать разрешительную документацию на строительство.

В связи с этим:

- в законодательстве и нормативно-технической документации отсутствует определение понятия «строение»;
- здания, строения и сооружения могут быть как объектами капитального строительства, так и некапитальными объектами;
- не требуется получение разрешения на строительство некапитальных объектов;
- распространенной проблемой, связанной с понятиями здания, строения и сооружения, является признание их недвижимым имуществом.

Таким образом, термин «строение» используется как общее понятие зданий и сооружений. В настоящее время понятие «строение» преимущественно используется либо в одном терминологическом ряду — «здание, строение, сооружение», либо как равнозначное понятию здание, либо подчеркивается второстепенное значение: «жилые и хозяйственные строения, расположенных на садовых и дачных участках», хозяйственные строения для содержания домашних животных, строения вспомогательного использования, служебные строения, которые по отношению к основному зданию имеют второстепенное значение на земельном участке, строения потребительского назначения (дачи, садовые дома, гаражи).

Заместитель директора Департамента
градостроительной деятельности
и архитектуры



А.Ю. Степанов