

1. Правовой статус временных некапитальных объектов имеет двойное содержание. Его гражданско-правовая составляющая состоит в том, что такие объекты не являются объектами недвижимого имущества.

Составляющая, связанная с градостроительным законодательством, состоит в том, что градостроительное законодательство собственно на них не распространяется, то есть на федеральном уровне при возведении временных некапитальных объектов не установлено никаких требований по соблюдению сложных регламентов предпроектной подготовки, проектирования и строительства. Применительно к таким объектам федеральные законы не требуют получать для них технические условия на присоединение к сетям, разрешение на строительство, не требуются санитарно-эпидемиологические заключения и государственная экспертиза проектной документации'.

Согласно закону под «объектом капитального строительства» понимается: здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

На федеральном уровне вопрос о временных постройках урегулирован крайне слабо. Все наиболее важные их юридически-значимые признаки установлены судами в прецедентной практике.

Из опубликованной арбитражной судебной практики следует, что разграничение между временными сооружениями и объектами капитального строительства производится по определённым оценочным категориям, к которым прежде всего относится прочная связь с землей, когда перемещение сооружения невозможно без причинения ему несоразмерного ущерба, а также отсутствие у металлоконструкций бетонной основы, наличие под возводимым строением фундамента и подведение инженерных коммуникаций. Имеются прецеденты, в которых сооружения из металлоконструкций (фасонного стального проката) при отсутствии данных признаков прямо признаются временными постройками '.

Связь между гражданско-правовой и градостроительной составляющими содержания статуса временных некапитальных объектов в том, что согласно закону прочная связь с

землей является не единственным признаком, по которому объект может быть отнесен к недвижимости (объектам капитального строительства). Для такого отнесения необходимо, чтобы этот объект был создан в установленном законом порядке с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил. Именно такая позиция повсеместно представлена в прецедентной судебной практике.

Из этого, в частности, следует, что государственная регистрация право собственности на возведённый временный некапитальный объект практически не возможна.

Есть ещё одно очень важное, связанное с этим обстоятельство.

Выделение государственной и муниципальной земли под строительство осуществляется по сложно регламентированной процедуре, установленной ст. 30-32 Земельного кодекса РФ. Однако из содержания этих статей (там упоминаются получение технических условий, градостроительные правила землепользования и застройки и др.) явно следует, что они действуют лишь применительно к объектам капитального строительства. Имеются судебные прецеденты, в которых такая позиция прямо поддерживается.

1_ ч. 1 ст. 4, п. 2, 3 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, ч. 3 ст. 12 Федерального закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». Выдержки из актов, на которые выполнены ссылки. приведены в приложении.

2_ п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

3_ см. Постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 6 ноября 2007 г. № Ф08-5993/07, от 23 октября 2007 г. № Ф08-6765107, от 6 марта 2007 г. № Ф08-130/07, от 1 июня 2004 г. № Ф08-1926/04, от 6 марта 2007 г. № Ф08-130/07, от 31 мая 2007 г. № Ф08-1791/07, Постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа ОТ 8 июля 2003 г. № А33-3352/02-С2-Ф02-2028/03-С2, от 8 августа 2006 г. № А19-1967/06-7-Ф02-3981/06-С2, Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 18 августа

2005 г. № Ф09-2678/05-С3.

4_ см. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 21 января 2008 г. № А05-497612007, Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 23 июля 2007 г. № А62.4894/06, Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 22 ноября 2006 г. № Ф09-10090/06-С6, Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 31 октября 2006 г. № А33-1167012006-Ф02-5647/06-С2 и др.

5_ см. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20 декабря 2004 г. № А39-276012004-255/3.

Таким образом выделение земельного участка для возведения временных некапитальных сооружений должно осуществляться для не связанных со строительством целей

На федеральном уровне имеется соответствующее положение ст. 34 Земельного кодекса РФ, но оно, как это прямо следует из его названия, регулирует выделение земли гражданам.

Применительно к юридическим лицам специальных подобных правил нет. В этой связи известны даже судебные прецеденты, в которых суды пытались распространить действие ст. 34 Земельного кодекса РФ, устанавливающей определенный в ней порядок местной власти, и На юридических лиц". Однако широкого распространения такой подход не получил.

Поэтому, процесс выделения государственных и муниципальных земель под возведение временных некапитальных объектов на основании общих правил, установленных земельным законодательством? всецело и произвольно регулируется на уровне субъектов федерации и практически осуществляется на уровне местных администраций

_8

Практически в каждом из субъектов федерации имеются свои установления по выделению земли под временные сооружения. Это либо отдельные нормы больших земельных законов, либо специальные законы и акты. Строгость правил и сложность процедуры варьируются. Самые жёсткие установления - в Москве, где возвести временный объект почти также сложно, как и капитальный".

Каким образом юридическим лицам выделяется в аренду земля под возведение временных сооружений и то, что для этого зачастую достаточно по сути одного распоряжения местной администрации можно видеть по судебным прецедентам, регулирующим последующие споры в связи с этой землёй _1

2. При правовом оформлении отношений, связанных с возведением или монтажом (термина «строительство» лучше избегать) временных некапитальных сооружений, как показывает имеющаяся судебная практика, очень важным является правовое описание этих сооружений. Будучи правильным, оно сразу же позволит исключить враждебные инициативы чиновников и правоохранителей, которым уже при первом взгляде в документы будет понятно, что далее как минимум предстоит долгое выяснение о каком объекте идёт речь с привлечением экспертов, получением заключений и прочими подобными вопросами, в поле которых предприниматели имеют как правило большую свободу манёвра. Есть судебные акты, где прямо указывается, что первоочередными являются именно правовые критерии, данные в правоустанавливающих документах!.

Даже если соответствующие конструкции имеют какие-то специальные названия, типовые номера, патенты и прочие правовые атрибуты, при помощи которых их можно обозначить, не описывая, описание всё равно придётся давать, например в подзаконных нормативных актах местных администраций о выделении земли (разрешённое использование) или в целевом условии договоров аренды земельных участков. Скорее всего подробное описание потребуется и в предмете первоначального договора, на основании которого будет осуществляться проектирование и затем - строительство.

Описание сооружений должны быть выполнены очень адекватно при помощи юридически-значимых терминов, данных в нормативно-технической документации (ГОСТы, СНиПы, СП и т. N.I, а также из опубликованных актов судов, имеющих мотивировочные части с развёрнутым определением таких объектов. При этом в описании должны акцентировать но присутствовать необходимые признаки, подчёркивающие временность и некапитальность.

Нормативно-технические документы я использовал такие

6_ *СМ. Постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21 ноября 2006 г. N2 Ф08-5760/06, от 25 августа 2006 г. N9 А44-205512005-3.*

7_ *ст. 22, 28, 29 Земельного кодекса РФ.*

8_ *ч. 10 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N2 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».*

9_ *см. Дополнительные требования к порядку размещения и строительства некапитальных объектов на территории г. Москвы, утв. Распоряжение Мэра Москвы от 30 марта 1998 г. N2 299-РМ.*

10_ *см. Постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 10 октября 2007 г. N2 Ф09-7397/07-С6 и от 13 сентября 2007 г. N2 Ф09-7135/07-С6, Постановление Федерального арбитражного суда центрального округа от 2 мая 2006 г. N2 А14-745-2005/10/32, Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21 апреля 2005 г. N2 Ф04-193712005(10233-А27 -9), Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 21 апреля 2005 г. N2 А43-1713812004-15-560.*

11_ *см., например, Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 18 августа 2005 г. N2 Ф09-2678/05-С3 или Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 6 марта 2007 г. N2 Ф08-130/07.*

Строительные нормы и правила СНиП 11-23-81 «Стальные конструкции», утв. Постановлением Госстроя СССР от 14 августа 1981 г. N2 144;

Свод правил по проектированию и строительству СП 53-102-2004 "Общие правила проектирования стальных конструкций". утв. Письмом Госстроя рф от 20 апреля 2004 г. N2 ЛБ- 2596/9;

Строительные нормы и правила рф СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», утв. Постановлением Госстроя рф от 19 ноября 1999 г. N2 64 (с изменениями от 30 апреля 2003 г.):

Национальный стандарт российской Федерации гост р 52643-2006 "Болты и гайки высокопрочные и шайбы для металлических конструкций. Общие технические условия», утв. Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 декабря 2006 г. N2 408-ст;

Межгосударственный стандарт гост 27772-88 «Прокат для строительных стальных конструкций. Общие технические условия»), утв. Постановлением Госстандарта СССР от 30 июня 1988 г. N2 2564;

Межгосударственный стандарт ГОСТ 19903-74 «Прокат листовой горячекатаный. Сортамент), утв. Постановлением Госстандарта СССР от 27 июня 1974 г. N2 1573;

Межгосударственный стандарт гост 14637-89 (150 4995-78) «Прокат толстолистовой из углеродистой стали обыкновенного качества. Технические условия», утв. Постановлением Госстандарта СССР от 22 декабря 1989 г. N24023;

Межгосударственный стандарт гост 8568-77 «Листы стальные с ромбическим и чечевичным рифлением. Технические условия», утв. Постановлением Государственного комитета стандартов Совета Министров СССР от 13 апреля 1977 г. N2 926;

Межгосударственный стандарт гост 7338-90 "Пластины резиновые и резинотканевые. Технические условия», утв. Постановлением Госстандарта СССР от 13 июня 1990 г. N2

1528; Межгосударственный стандарт ГОСТ 5336-80 «Сетки стальные плетеные одинарные. Технические условия», утв. Постановлением Госстандарта СССР от 31 марта 1980 г. N2 1466; межгосударственный стандарт ГОСТ 2715-75 "Сетки металлические проволочные. Типы, основные параметры и размеры», утв. Постановлением Госстандарта СССР от 24 декабря 1975 г. N2 3986;

ТУ 2246-001-49889249-03 «Листы поликарбонатные»;

Свод правил по проектированию и строительству СП 50-101-2004 «Проектирование И устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений», утв. Постановлением Госстроя рф от 9 марта 2004 г. N2 28;

Строительные нормы и правило СНиП 2.02.01-83* «Основания зданий и сооружений», утв. Постановлением Госстроя СССР от 5 декабря 1983 г. N2 311 (с изменениями от 1 июля 1987 г.);

Строительные нормы и правила СНиП 3.02.01-87 «Земляные сооружения, основания и фундаменты», утв. Постановлением Госстроя СССР от 4 декабря 1987 г. N2 280 (с изменениями от 21 января 2002 г.).

Полное определение получилось следующее:

«Металлокаркасный 2-х ярусный парковочный модуль с эксплуатируемой кровлей, представляющий собой временное некапитальное сооружение из металлоконструкций на разъёмных высокопрочных болтовых соединениях, имеющее рамно-связевой каркас из фасонных универсальных прокатных профилей, перекрытия из стальных прокатных листов с ромбическим или чечевичным рифлением и с настилом из вулканизированных резиновых пластин, внешними ограждениями из стальных сеток или поликарбонатных листов, с опорами на демонтируемых столбчатых фундаментах малого заглубления из конструкционного бетона. Сооружение выполнено по правилам, установленным для проектирования и возведения стальных конструкций СНиП 11-23-81, СП 53-102-2004 и предназначено для временного выполнения функций 2-х ярусного гаража-стоянки небоксового типа с межъярусными въездными (рампами) согласно общим требованиям СНиП 21-02- 99. Соединения, прокатные профили каркаса, стальные рифлёные листы

перекрытий, материалы настила и ограждений, устройство фундаментов должны соответствовать гост р 52643-2006, ГОСТ 27772-88, ГОСТ 19903-74, ГОСТ 14637-89, гост 8568-77, гост 7338-90, ГОСТ 5336.80, ГОСТ 2715-75, ТУ 2246-001-49889249-03, СП 50-101-2004, си-п 2.02.01-83, СНиП 3.02.01-87.

В пределах демонтируемых едиными блоками частей конструкции модулей возможно использование неразъёмных сварных соединений. Перекрытия, настилы или внешние ограждения модуля могут выполняться из различных материалов, схожих с указанными выше по эксплуатационным характеристикам и выполняющих те же эксплуатационные функции).

Наиболее важные признаки выделены жирным курсивом.

«Разъёмные болтовые соединения» нужны потому, что сварные соединения указывают на невозможность демонтажа конструкции и сборки её в другом месте. Очень важный признак, на который указывают суды и судебные эксперты, определяя капитальный характер объекта и отнесение его к недвижимому имуществу/ . поскольку реально соединения в наиболее значимых местах будут выполняться сварные (болтовые - просто декорация), то для этого такое условие: «В пределах демонтируемых едиными блоками частей конструкции модуля возможно использование неразъёмных сварных соединений». В случае конфликта, врагам нужно будет ввязываться в безнадежное доказывание того обстоятельство, что речь не идёт о «части конструкции, демонтируемой единым блоком».

«Демонтируемый столбчатый фундамент малого заглубления» - это очень важный признак. Во всех судебных разбирательствах по поводу временных некапитальных сооружений вопрос о фундаментах исследуется неизменно. Столбчатый фундамент - это воткнутый в грунт бетонный блок, из которого выходит опора. В технических документах, которые можно компактно представить в суд, в нескольких местах нужно подчеркнуть, что речь идёт о «демонтируемой» конструкции, извлекаемой автомобильным краном.

Термины «временный» И «2-х ярусный» просто полезны, потому что, когда речь идёт о 2-х этажном гараже на сотню машин очень трудно внушить, что имеется ввиду некапитальная конструкция.

«Гараж-стоянка» - это специальный термин, использующийся во многих подзаконных нормативных актах на уровне субъектов федерации, подчёркивающий, что речь идёт лишь о месте хранения автомобилей, куда они въезжают своим ходом, где нет обслуживания, обогрева и прочих дополнительных функций, требующих подведения коммуникаций, что является важным признаком капитальности сооружения.

В подзаконных актах местных администраций должен указываться сокращённый вариант с предварительным упоминанием о том, что участок выделяется для целей, не связанных со строительством, например так: « - для целей, не связанных со строительством - возведения сборно-разборного некапитального сооружения из металлоконструкций, временно выполняющего функции 2-х ярусного гаража-стоянки»,

В целевых условиях договоров аренды земли, которые будут заключены с той же администрацией, но будут доступны меньшему количеству посторонних лиц, следует давать более развёрнутые определения. чтобы в случае спора избежать претензий в нецелевом характере использования арендованного участка, например так: «Участок предоставляется для целей, не связанных со строительством, а именно - для возведения временного некапитального сооружения из сборно-разборных металлоконструкций по правилам СНиП 11-23-81, СП 53-102-2004, предназначенного для временного выполнения функций 2.х ярусного гаража-стоянки небоксового типа на 120 машиномест с межъярусными въездными пандусами).

Здесь важна ссылка на СНиП 11-23-81, СП 53-102-2004. В них содержатся все необходимые характеристики. Также очень важно упоминание о 2-х ярусном гараже-стоянке со въездными пандусами и количестве машиномест. Сразу задаётся масштаб и назначение сооружения, который затем трудно оспорить, утверждая, что имелось ввиду нечто другое.

3. В каком правовом статусе следует выступать лицу, которое будет выполнять функции по организации и координации пропессов проектирования и возведения вышеуказанных в п. 2 временных некапитальных 2-х ярусных паркингов? Функции эти следующие:

а.) презентация проекта клиентам и совместная с ними предпроектная подготовка с целью получения предварительных согласований местной власти и земельного участка

в аренду с определённым соответствующим образом разрешённым использованием земли;

б.) заключение договора с клиентом, получившим землю и готовым за свой счёт профинансировать возведение на ней некапитального паркинга далее для простоты: 12. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 8 августа 2006 г. № А19-1967/06-7-ФО2-3981/06-С2. «застройщик», на оказание услуг по обеспечению выполнения инженерных изысканий, проектированию!" и возведению (монтажу) объекта: в.) в качестве исполнения существенного условия договора, указанного в пп. «б», финансирование проектирования (включая инженерные изыскания) и строительства объекта за счёт средств застройщика со всеми правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями, а также связанное с этим выполнение функций по ведению бухгалтерского учёта производимых при этом затрат;

г.) привлечение организаций, которые будут осуществлять инженерные изыскания, проектирование и возведение (монтаж) объекта, заключение с ними от собственного имени договоров;

д.) осуществление совместно с застройщиком взаимодействия с местными властями при получении необходимых технических согласований;

е.) осуществление контроля за ходом строительства и технического надзора. Сдача объекта в эксплуатацию клиенту.

Логика простая. Если хотите пропускать через себя клиентские деньги и не замыкать на застройщика и местные власти подрядчиков и проектировщиков, то придётся самим привлекать проектировщиков и монтажников, вести учёт и принимать на себя обязательства по сдаче объекта, а значит и нести ответственность перед застройщиком за его качество. Отсюда и без контроля и надзора не обойтись

Все эти элементы, объединенные вместе в содержании обязательства по оказанию услуг, составляют классическое содержание обязательств строительного заказчика, то есть лица, действующего на основании строительной лицензии",

Изобретение какой-то своей обязательственной конструкции с аналогичным содержанием будет выглядеть одиозно (суд всё равно применит положения о строительном заказчике).

Это и просто небезопасно. Лицензия заказчику выдаётся на выполнение соответствующих функций при строительстве зданий и сооружений и II уровня ответственности в соответствии с государственным стандартом". Временный некапитальный 2-х ярусный паркинг из металлоконструкций по упомянутому стандарту вполне соответствует II уровню ответственности 18. Кроме того, Верховным Судом РФ применительно к заказчикам было установлено, что необходимость лицензирования их деятельности определяется тем, что результаты её оказывают влияние на безопасность выполняемых работ и на состояние окружающей среды, а также могут повлечь за собой нанесение ущерба правам, законным интересам, здоровью граждан, обороне и безопасности государства, культурному наследию народов Российской Федерации. В этой связи регулирование деятельности строительного заказчика, по мнению Верховного Суда РФ, не может осуществляться иными методами, кроме как лицензированием". При своей временности и некапитальности 2-х ярусный паркинг из металлоконструкций для сотни машин на всё это влияет не в меньшей степени, чем капитальное строение. Суд обязательно укажет на то, разбираясь в неопределённой со временными сооружениями правовой ситуации нужна ли лицензия тому, кто организует подобное строительство. А такая ситуация вполне может быть инициирована враждебными чиновниками или конкурентами.

13_ Инженерные изыскания, скорее всего придётся проводить, так как несмотря на временный и некапитальный характер объекта, масштабы его и функции таковы, что техногенное воздействие его на окружающую среду, особенности инженерной защиты и взаимодействие с грунтом будут аналогичны капитальным сооружениям.

14_ Термин «проектирование» будет использоваться, так как согласно Федеральному закону от 17 ноября 1995 г. N2 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» некапитальные сооружения вроде 2-х ярусного паркинга вполне попадают под определение «архитектурного объекта». Вообще в России даже проект отделки квартиры выполняется по тем же общим нормативам СНиП 1.02.01-85 и СНиП 11-01-95, что и проектирование зданий.

15_ ст. 747, 748 ГК РФ, Положение мдс 12-3.2000 о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре, утв. Постановлением Госстроя СССР от 2 февраля 1988 г. № 16.

16_ ч. 3 ст. 421 ГК РФ.

17_ ч. 1 Положения о лицензировании деятельности по строительству зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом, утв. Постановлением Правительства РФ от 21 марта 2002 г. № 174.

18_ Государственный стандарт СССР ГОСТ 27751-88 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчету», утв. постановлением Госстроя СССР от 25 марта 1988 г. № 48, Строительные нормы и правила СНиП 2.01.07-85- «Нагрузки и воздействия», утв. Постановлением Госстроя СССР от 29 августа 1985 г. № 135 (с изменениями 29 мая 2003 г.)

19_ Определение Кассационной коллегии Верховного Суда РФ от 25 декабря 2003 г. № АС 03-603.

Осуществление же предпринимательской деятельности без лицензии в случае, когда она по закону требовалась - это состав уголовного преступления, достаточный, чтобы лишиться свободы сроком до 5 лет 20.

Таким образом, лицу, выполняющему организационные и координирующие функции по проектированию и возведению временного некапитального 2-х ярусного паркинга из металлоконструкций, необходимо иметь лицензию заказчика и действовать на основании соответствующего договора. Учитывая, временный и некапитальный характер возводимого сооружения, этот договор будет должным образом адаптирован. Все институты, связанные с градостроительными правоотношениями из него будут исключены, зато все иные положения, позволяющие выполнять в комплексе все указанные выше функции будут смотреться в нём очень естественно.

Ещё одним важным преимуществом такого варианта является то, что при значительных объёмах финансирования, бухгалтерский и налоговый учёт нужно вести по уже имеющимся правилам, используя стандартные формы документов. Изобретать в этой сфере что-то своё - весьма рискованно. А для заказчиков в строительстве все эти правило и формы разработаны очень хорошо.

Приложения:

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N1 190-ФЗ (с изменениями от 22 июля, 31 декабря 2005 г., 3 июня, 27 июля, 4,18,29 декабря 2006 Г., 10 мая, 24 июля, 30 октября, 8 ноября, 4 декабря 2007 Г.)

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе В целях настоящего Кодекса используются следующие основные понятия:

1.) объект капитального строительства . здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;
Статья 4. Отношения, регулируемые законодательством о градостроительной деятельности

1. Законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов (далее- градостроительные отношения).

Статья 51. Выдача разрешений на строительство

17. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительство на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

Федеральный закон от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

(с изменениями от 7 июля, 8 декабря 2003 Г., 3 октября, 29 декабря 2004 Г., 18 июня, 27, 31 декабря 2005 Г., 17 апреля, 30 июня, 18 декабря 2006 Г., 5 февраля, 24 июля, 18 октября, 8, 23 ноября, 1 декабря 2007 г.) Статья 3 п. 10

Распоряжение земельными участками, государственная собственность разграничена, осуществляется органами местного самоуправления на которые не муниципальных га. ч. 2 ст. 171 УК РФ, п. 4, 6, 9, 10, 12, 13 Постановления пленума Верховного Суда РФ от 18 ноября 2004 г. N223 "о судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве и легализации (отмывании) денежных средств или иного имущества, приобретенных преступным путем» районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничено, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки

внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изменениями от 30 июня 2003 Г., 29 июня, 3 октября, 21, 29 декабря 2004 Г., 7 марта, 21, 22 июля, 31 декабря 2005 г - 17 апреля. 3. 30 июня. 27 июля, 16 октября -.- 18. 29 декабря 2006 Г - 28 февраля, 10 мая. 19 июня. 24 июля. 30 октября, 8 ноября 2007 г.)

Статья 22. Аренда земельных участков

2. Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

Статья 28. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

1. Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 настоящего Кодекса, и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 24 настоящего Кодекса.

2. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Статья 29. Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие предоставление земельных участков Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9,10 и 11 настоящего Кодекса.

Статья 30. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

4. Предоставление земельного участка для строительство без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- проведение работ по формированию земельного участка;
- подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;
- определение разрешенного использования земельного участка;
- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее- плата за подключение);

11. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

Статья 31. Выбор земельных участков для строительства

2 Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы),

содержащие сведения о местоположении земельных участков, предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.

Статья 34. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством

1. Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. для этого указанные органы обязаны:

2. принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом;

3. уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган;

4. обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

5. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка с приложением проекта его границ.

6. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок после представления заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.

Федеральный закон от 30 марта 1999 г. N2 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (с изменениями от 30 декабря 2001 г., 10 января, 30 июня 2003 г., 22 августа 2004 г., 9 мая, 31 декабря 2005 г., 18, 29, 30 декабря 2006 г., 26 июня, 8 ноября, 1 декабря 2007 г.)

Статья 12. Санитарно-эпидемиологические требования к планировке и застройке городских и сельских поселений

1. При планировке и застройке городских и сельских поселений должно предусматриваться создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения путем комплексного благоустройства городских и сельских поселений и реализации иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов среды обитания.

2. При разработке нормативов градостроительного проектирования, схем территориального планирования, генеральных планов городских и сельских поселений, проектов планировки общественных центров, жилых районов, магистралей городов, решении вопросов размещения объектов гражданского, промышленного и сельскохозяйственного назначения и установления их санитарно-защитных зон, выборе земельных участков под строительство, а также при проектировании, строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, расширении, консервации и ликвидации промышленных, транспортных объектов, зданий и сооружений культурно-бытового назначения, жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры и благоустройство и иных объектов (далее – объекты) должны соблюдаться санитарные правила.

3. Предоставление земельных участков для строительства допускается при наличии санитарно-эпидемиологических заключений о соответствии предполагаемого использования земельных участков санитарным правилам.

Строительные нормы и правила рф СНиП 21-02-99* «Стоянки автомобилей» (приняты постановлением Госстроя рф от 19 ноября 1999 г. N 64)(С изменениями от 30 апреля 2003 г.)

3. Определения

3.1 Стоянка для автомобилей (далее автостоянка), здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей.

3.2 Надземная автостоянка закрытого типа - автостоянка с наружными стеновыми ограждениями.

3.3 Автостоянка открытого типа - автостоянка без наружных стеновых ограждений. Автостоянкой открытого типа считается также такое сооружение, которое открыто, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности. Сторона считается открытой, если общая площадь отверстий, распределенных по стороне, составляет не менее 50% наружной поверхности этой стороны в каждом ярусе (этаже).

передача земли в аренду юр. лицам для возведения временных сооружений ...

Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 10 октября 2007 г. N Ф09- 7397/07 -С6

Как усматривается из материалов дела, для строительства комплекса рынка по ул. Братьев Кашириных в Калининском районе г. Челябинска правопродшественнику обществу «Заречный рынок» был отведен земельный участок площадью 2,85 га. Впоследствии площадь предоставленного земельного участка корректировалась и была установлена в размере 28976кв.М.

При этом из содержания постановления главы администрации г. Челябинска от 06.04.2000 N 2000 «О разрешении проектирования и строительства комплекса рынка на арендуемом земельном участке по ул. Братьев Кашириных в Калининском районе для товарищества «Заречный рынок», а также постановлений главы г. Челябинска от 05.06.2000 N!! 671-п, 24.05.2004 N 873-п следует, что спорный земельный участок площадью 28976 кв.М был предоставлен обществу «Заречный рынок» С учетом размещения временного некапитального оптово-розничного рынка площадью 24760 га.

Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 13 сентября 2007 г. N!! Ф09-7135/07-С6

Как установлено судом и подтверждено материалами дела, между администрацией муниципального образования «Город Чайковский с прилегающей территорией» (арендодатель) и предприятием «Вещевой рынок» (арендатор) заключен договор от 07.11.2005 N!! 58-119 аренды земельного участка с кадастровым номером 59:12:0010245:0034, площадью 933 кв.м, расположенного по адресу: г. Чайковский, ул. Камская, с северо-восточной стороны ГАИ, для эксплуатации объекта временного назначения - мини-рынка сроком до 07.10.2006.

Суд апелляционной инстанции указал на то, что Чайковский муниципальный район является правопреемником муниципального образования «Город Чайковский с прилегающей территорией», что подтверждается Уставом муниципального образования, утвержденного решением Чайковской городской Думы от 01.06.2005 N2 651, и, следовательно, к нему перешли право и обязанности арендодателя по договору аренды N258-119, заключенного с предприятием «Вещевой рынок».

При этом В силу п. 10 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции, действующей с 01.07.2006) распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничено, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов.

Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 2 мая 2006 г. N 5-2005/10/32

Судом области установлено, что 05.01.2003 г. 000 «Р» был выдан ордер на установку металлического торгового павильона, выполненного по эскизу УГА площадью 90 кв. м, по адресу: г. Воронеж. ул. К., у дома № 8.

10.01.2003 г. Департаментом градостроительства и земельных отношений издан приказ № 12 о разрешении истцу установки павильона.

21.01.2003 г. между истцом и Администрацией г. Воронежа заключен договор аренды земельного участка для размещения временного сооружения № 1097вс,03/м3. Согласно условиям данного договора 000 «Р» передан в пользование земельный участок площадью 170 кв. м. расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. К. у дома № 28. на срок 5 лет для размещения торгового павильона.

25.09.2003 г. данный договор аренды земельного участка зарегистрирован ГУЮ «ВОЦГРПН».

В соответствии с актом № 1042 от 28.04.2003 г. установлен почтовый адрес указанного объекта: г. Воронеж. Центральный район, ул. К., 8 г.

Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21 апреля 2005 г. № ф01-1937/2005(10233.А27.9)

Материалы дела свидетельствуют, что 08.04.1999 во исполнение распоряжения главы города Кемерово от 02.04_1999 № 629 между сторонами был заключен договор аренды земельного участка, по которому Администрация передала в пользование 000 «Творец Х» (в настоящее время - 000 «Творец-Возрождение») на срок до 02.04.2004 земельный участок площадью 6 062,8 кв. метров для размещения временного торгового комплекса по пр. Советскому на пересечении с ул. Кирова Центрального района.

Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 21 апреля

2005 г, N!! МЗ-171381200 .-. -15-560

администрация Нижнего Новгорода (далее- Администрация) обратилась в Арбитражный суд Нижегородской области с иском к закрытому акционерному обществу «Производственно-строительное предприятие «Ока-НН» (далее . ЗАО «ПСП «Ока-НН», Общество) обязан и ответчика освободить от временных торговых рядов занимаемый им земельный участок площадью 950 квадратных метров, расположенный по адресу: Нижний Новгород, Автозаводский район, улица Краснодонцев (пересечение с проспектом Кирова), и вернуть его Администрации.

Из документов видно, что 17.12.2002 Администрация (арендодатель) и ЗАО "ПСП «Ока-Н Н» [арендатор] подписали договор N2 09061/04, ПО условиям которого арендодатель передал в аренду арендатору по акту до 21.08.2004 земельный участок площадью 950 квадратных метров, расположенный по адресу: Нижний Новгород, Автозаводский район, улица Краснодонцев (пересечение с проспектом Кирове).

В соответствии с пунктом 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Суд установил, что договор аренды земельного участка от 17.12.2002 N 09061/04 не зарегистрирован в порядке, определенном законодательством, данный факт заявителем кассационной жалобы не оспаривается.

Согласно статьям 301, 305 названного Кодекса собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Права, предусмотренные статьями 301 - 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором.

В силу статьи 10 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и статьи 71 Закона Российской Федерации «О местном

самоуправлении в Российской Федерации» Администрация является законным распорядителем земель в Нижнем Новгороде.

ст. 34 ЭК рф только применительно к гражданам, но бывает, что СУДЫ ошибаются ...

Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21 ноября 2006 г. N Ф08-5760/06

Согласно пункту 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.01 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение землями до разграничения государственной собственности на землю осуществляется органами местного самоуправления в пределах их полномочий, если законодательством не предусмотрено иное.

Суд установил, что на момент обращения (31.01.05) фирмы в администрацию с заявлением N 1/4 порядок предоставления земельных участков для временного размещения комплекса торговых павильонов из облегченных конструкций регулировался Положением о порядке оформления земельно-правовых документов на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 18.10.01 N8 16 (далее . положение). которое не предусматривало проведение торгов в случае предоставления земельных участков для этих целей. Отменяя решение суда первой инстанции, апелляционная инстанция указала, что при предоставлении земельного участка фирме соблюден установленный положением порядок предоставления, без проведения процедуры торгов. По мнению суда, статья 34 Земельного кодекса Российской Федерации к спорным правоотношениям неприменима, поскольку определяет порядок предоставления земельных участков гражданам, а не юридическим лицам.

Однако выводы суда апелляционной инстанции основаны на неверном применении норм права.

Судами установлено, что заявление и решение о предоставлении земельного участка не для целей строительства, приняты в 2005 году, поэтому этот порядок регулируется статьями 34, 38 Земельного кодекса российской Федерации, в соответствии с которыми

органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 8 февраля 2008 г. N А12-8919/07

Как усматривается из материалов дела, Администрацией городского округа- город Волжский Волгоградской области обосновывая свое решение со ссылкой на положения статей 22, 33, 34 Земельного кодекса Российской Федерации принято постановление от 24.05.2006 N 1513 о предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Урал» из земель поселения в аренду земельный участок, площадью 714 кв.м, в срок до 20.06.2011 с определением вида разрешенного пользования - для целей, не связанных со строительством - складирование строительных материалов по адресу: г. Волжский, ул. Горького, 1А.

Ответчик письмом от 19.03.2007 N 07-04/1923 отказал в удовлетворении заявления об изменении целевого назначения земельного участка, указав при этом о предоставлении ему земельного участка для целей, не связанных со строительством, следовательно, изменение целевого назначения земельного участка, предоставленного в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации, невозможно, и, кроме того, о необходимости ему для этого соблюдения процедуры, предусмотренной статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации, а также запланированным на этом месте строительством Международного бизнес-центра.

В соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации органы государственной власти и местного самоуправления обязаны принять акт, предусматривающий процедуру и критерии предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, и порядок рассмотрения полученных заявок и принятия решений. В пунктах 2-6 данной статьи содержатся нормы об общем порядке предоставления земельных участков гражданам для целей, не связанных со строительством объектов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением

работ по их формированию с предварительным согласованием мест размещения объектов в аренду в постоянное (бессрочное) пользование в порядке, предусмотренном пунктом 5 данной статьи. Это выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта; проведение работ по формированию земельного участка; государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 70 настоящего Кодекса; принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 настоящего Кодекса.

Следовательно, отказ ответчика в изменении цели использования арендуемого заявителем земельного участка, связанного со строительством ремонтных мастерских, является правильным. Ответчик правильно указал, что предоставление земельного участка для строительства требует проведение процедуры, описанной в статье 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 25 августа 2006 г. N2 А44-2055/2005-3

Согласно статье 29 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

Порядок предоставления субъектам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, ДЛЯ целей, не связанных со строительством, установлен статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации. Названной статьей на соответствующие компетентные органы возложена обязанность разработать процедуру предоставления земельных участков, рассматривать поступающие от заинтересованных лиц заявки на предоставление земельных участков. Однако из данной правовой нормы не вытекает обязанность уполномоченного органа власти принять по результатам рассмотрения поданного заявления только положительное решение.

Исключительное право, которому корреспондирует соответствующая обязанность исполнительного органа власти, на приобретение права аренды земельного участка предоставлена статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации собственникам расположенных на данном участке зданий, сооружений, иных объектов недвижимости. Между тем принадлежащие заявителю торговые павильоны, для эксплуатации которых испрашивался земельный участок, к недвижимому имуществу не относятся, и, следовательно, нормы земельного и гражданского законодательства, регулирующие отношения по поводу использования земельных участков, занятых объектами недвижимости, к спорным правоотношениям не применимы, для отнесения к недвижимости по ст. 130 ГК РФ нужно соблюдать градостр. 30"-80 ...

Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 21 января 2008 г. N А05-497612007

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации 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; к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По смыслу названной нормы закона прочная связь с землей является не единственным признаком, по которому объект может быть отнесен к недвижимости. Для отнесения объекта к недвижимому имуществу необходимо, чтобы этот объект был создан в установленном порядке как недвижимость с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил.

В материалы дела не представлено доказательств того, что спорная дорога создана как объект недвижимости на земельном участке, отведенном для строительства именно объекта недвижимости, с соблюдением соответствующих градостроительных норм и правил, введено в эксплуатацию в установленном порядке.

Технический паспорт дороги, изготовленный по состоянию на 26.12.2005, в котором указано, что спорная автомобильная дорога представляет собой асфальтовое покрытие

длиной 815 метров, не является надлежащим доказательством, позволяющим отнести дорогу к объекту недвижимости

Однако вопрос о том, является ли данное имущество недвижимым с учетом его назначения, а также обстоятельств, связанных с его созданием, судами обеих инстанций не исследовался.

Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 23 июля 2007 г. N А62-4894/06

Согласно ст. 4 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимому имуществу 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.

По смыслу действующего законодательства для признания имущества недвижимым как объекта гражданских прав необходимо наличие подтверждения того, что данный объект был создан именно как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке, с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил.

Между тем, в материалах дела нет доказательств того, что спорная автостоянка создавалась как объект недвижимости, с отведением земельного участка для сооружения на нем капитального строения. Напротив, участок был предоставлен предпринимателю во временное пользование для размещения автостоянки

При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что спорная автостоянка, для размещения которой предпринимателю П. В. В. был выделен земельный участок, самостоятельным объектом недвижимости не является. В этой связи не могут быть приняты во внимание ссылки апелляционного суда на постановление N 1528 от 30.09.1999 о предоставлении земельного участка в аренду, разрешение на выполнение строительно-монтажных работ N 169-1999г, акт приемки законченного строительством объекта от 23.05.2003, поскольку все указанные документы были выданы ответчику не на капитальное строение, а на временную постройку.

Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 22 ноября 2006 г. N Ф09-10090/06-С6

Администрация г. Екатеринбурга 23.06.2006 обратилась в арбитражный суд с требованиями, рассматриваемыми в настоящем деле, оспаривая законность действий Управления регистрационной службы по государственной регистрации права собственности общества «Никонор» на асфальтовые замощения, ссылаясь на то, что они не возводились в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества, не соответствуют признакам недвижимости и сооружены на земельном участке, предоставленном во временное пользование на период срока аренды.

В силу п. 1 ст. 130, п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно; права на такие объекты подлежат государственной регистрации. По смыслу донной статьи прочная связь с землей является не единственным признаком, по которому объект юридически может быть отнесен к недвижимости. Вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, должен разрешаться с учетом назначения этого имущества, а также обстоятельств, связанных с его созданием.

В силу требований Федерального закона от 17.11.1995 N 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство любого объекта должно вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и (или) здания, сооружения и с соблюдением

Основаниями ДЛЯ осуществления действий по государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются юридические факты и документы, предусмотренные п. 1 Ст. 17 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

В силу п. 1 а. 18 названного Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества.

Основаниями государственной регистрации право собственности на вновь созданный объект недвижимости являются документы, подтверждающие факт создания этого объекта [п. 1 ст. 25 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество).

Удовлетворяя заявленные требования и признавая действия Управления регистрационной службы незаконными, суды первой и апелляционной инстанций исходили из следующего

Как усматривается из материалов настоящего дела, спорные асфальтовые замощения являются элементами благоустройства земельного участка [л.ц. 50, т. 1), предоставленного временно (на срок аренды) для организации автомобильной стоянки; разрешение на строительство и документы, подтверждающие прием в эксплуатацию асфальтовых замощений как самостоятельных объектов, отсутствуют. Государственная регистрация прав на асфальтовые замощения произведена на основании документов, подтверждающих возведение и приемку в эксплуатацию автостоянки, в которых какие-либо характеристики асфальтовых замощений, индивидуализирующие их как самостоятельные объекты недвижимости, не указаны.

В имеющихся в деле документах о приемке объектов в эксплуатацию определены лишь объем работ по асфальтовому покрытию - 3500 кв.м.(п. 16 акта N 116 от 15.08.1997 приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта - автостоянки), о также площадь замощения как показатель площади принятого в эксплуатацию объекта - автостоянки, и как технологическое, архитектурно-строительное решение объекта

недвижимости- автостоянки (п. 10, 11 акта от 25.10.2004 N 427 государственной приемки в эксплуатацию расширения существующей автостоянки).

При таких обстоятельствах выводы судов о том, что представленные Управлению регистрационной службы документы не могли являться основанием для государственной регистрации прав на асфальтовые замощения как объекты недвижимого имущества, являются правомерными.

Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 11 октября 2006 г. N А33-11670/2006-Ф02-5647106-С2

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 данного Федерального закона государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. По смыслу данной статьи прочная связь с землей является не единственным признаком, по которому объект может быть отнесен к недвижимости. Вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, должен разрешаться с учетом назначения этого имущества, а также обстоятельств, связанных с его созданием.

Как следует из выписки из Единого государственного реестра объектов капитального

строительства от 19.10.2005 N2 04:40112005-2863, сооружение «Городошные корты» представляет собой асфальтовое покрытие площадью 999,9 кв.м., огражденное забором в виде металлической сетки, протяженностью 152.06 м.

В материалах дела отсутствуют документы о выделении земельного участка под строительство данного объекта, о сооружении объекта как самостоятельного объекта недвижимости, о введении объекта в эксплуатацию

Покрытие земельного участка асфальтом не препятствует использованию данного объекта в иных целях или просто являться элементом благоустройства отдыха.

Оценив имеющиеся в деле материалы (приказ Управления имущественных отношений от 21.10.2005 N2 06-1111п, выписку из Единого государственного реестра объектов капитального строительства от 19.10.2005 N2 04:40112005-2863, выписку из реестра государственного имущества Красноярского края от 15.12.2005 N2 07-732/11959 и другие), суд обоснованно сделал вывод о том, что спорный объект не отвечает критериям, позволяющим отнести его к объектам недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации ...

СТ. 30-32 ЭК рф к некапитальным объектам не применяются ...

Постановление Федерального арбитражного суда Волга-Вятского округа от 20 декабря 2004 г. N2 А39- 27 60/2004- 255/3

Из документов видно, что 12.11.2002 000 «Переправа» обратилось в Администрацию с заявлением, в котором просило разрешить установку транзитно-складского комплекса из легких металлоконструкций по адресу: город Саранск, улица Советская, 1а.

Комиссия по земельным отношениям и градостроительству города Саранска на заседании, состоявшемся 21.11.2002, решила удовлетворить заявление Общества и предоставить ему земельный участок по названному адресу с предварительным согласованием места размещения объекта и опубликованием в печати сообщения о

предоставлении земельного участка без проведения торгов (конкурса, аукциона).

По мнению Прокурора, предоставление земельных участков для строительства в городе Саранске должно осуществляться в порядке, определенном в статьях 30 - 32 Земельного кодекса Российской Федерации и в пункте 1.5 Временного порядка от 15.08.1994.

Разрешив спор, обе судебные инстанции пришли к правомерному выводу о том, что указанные заявителем нормы законодательства, регламентирующие порядок присвоения земельных участков для строительства объектов недвижимости, не могут применяться к правоотношениям сторон, так как транзитно-складской комплекс, для строительства которого Обществу выделен земельный участок, не относится к объектам недвижимого имущества. Из положений Земельного кодекса Российской Федерации не следует, что под словом «строительство» В этом законе подразумевается возведение или установка любых сооружений на земельном участке.

капитальность и некапитальность сооружений из металлоконструкций ...

Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 6 ноября 2007 г. Ф08-5993/07

Из имеющихся в деле материалов видно, что при предоставлении истцу земельного участка уполномоченные органы не выражали волеизъявления о предоставлении земельного участка для целей строительства объекта недвижимости. Так, в договоре на аренду земельного участка от 20.01.98 ОАО «Трансконтинент» как арендодатель предоставляет ООО «Волшебный мир» как арендатору во временное владение и пользование не огороженный участок для использования под торговый павильон, создаваемый из металлоконструкций и стекло.

Вывод апелляционной инстанции об отнесении павильона к недвижимому имуществу также необоснован. Делая данный вывод, суд исходил из стационарности павильона и сведений, содержащихся в техническом заключении, заключении индивидуального предпринимателя, эксперта в области технологического и строительного инжиниринга и технического паспорта. Вместе с тем такой признак как стационарность не закреплен

законодательно как необходимый и определяющий признак недвижимости. В силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и абзаца третьего статьи 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основным критерием отнесения вещи к недвижимости является ее прочная связь с землей, при которой перемещение вещи без несоразмерного ущерба ее назначению невозможно. Из вышеуказанных заключений следует, что конструктивная схема павильона - рамно-связевый металлический каркас, нижняя и верхняя обвязка выполнены из швеллеров, колонны по углам здания, а также по поперечным наружной и продольной внутренним стенам выполнены из прокатного швеллера. У павильона отсутствует самостоятельно возведенный фундамент, а им является существующая монолитная железобетонная плита, ранее являющаяся бетонным покрытием в местах движения автотранспорта и пешеходных дорожек. Апелляционная инстанция не установила наличие главного признака недвижимости - прочную связь с землей и невозможность перемещения указанного павильона без несоразмерного ущерба его хозяйственному назначению. Не являются относимыми доказательствами наличия недвижимости и положительные заключения ЕЭС, Госпожнадзора и других ведомственных органов, так как их выдача обусловлена расположением объекта торговли на привокзальной площади и не зависит от типа строения.

Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 23 октября 2007 г. N Ф08-6765/07

Из протоколов об административных правонарушениях от 18.02.06, 09.03.06 следует, что Асатрян В.А. в нарушение статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации самовольно без разрешения управления муниципального градостроительного контроля производит работы по возведению стен из металлоконструкций на бетонной основе на земельном участке по ул. Мира, 5. При осуществлении строительства бетонного фундамента нарушены обязательные требования строительных норм и правил в части возведения объекта по межевой границе без нормативных отступов от красной линии по ул. Мира.

Согласно сообщению Управления архитектуры и градостроительства от 14.05.07 в результате сноса части жилого дома и возведения спорного объекта его площадь увеличилось более чем в два раза по сравнению с площадью в жилом доме, ранее принадлежащей ответчику.

В соответствии с заключением об обследовании павильона с пристройкой лит. Г14, Г15 по ул. Мира, 5 Управления архитектуры и градостроительства администрации

муниципального образования города-курорта Геленджик от 10.07.07 спорный павильон имеет прочную связь с землей, к нему подведены инженерные коммуникации и в силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации относится к объектам недвижимого имущества. Таким образом, вывод суда об осуществлении строительства объекта с нарушением пункта 6 статьи 52 Градостроительного кодекса соответствует материалам дела.

Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 8 июля 2003 г. N!! А33-3352102-С2-Ф02-2028/03-С2

Как следует из материалов дела, 13 марта 2001 года стороны заключили договор купли-продажи N 15, по условиям которого ЗАО «Управление механизации», именуемое в договоре продавцом, обязалось передать в собственность ООО «Тонок», именуемому покупателем, по передаточному акту крановую эстакаду из металлоконструкций длиной 25 метров, шириной 10 метров, высотой 5 метров, с краном-балкой грузоподъемностью 2,5 тонны и высотой подъема 5 метров (далее – оборудование), а покупатель - заплатить его стоимость в сумме 57.000 рублей.

Арбитражный суд, учитывая то, что право собственности на крановую эстакаду и на кран-балку как на объекты недвижимости не было зарегистрировано до их продажи по договору N 15 от 13 марта 2001 года, а в последующем не был зарегистрирован переход права собственности на это имущество и после его реализации, пришел к выводу, что оборудование не является объектом, который прочно связан с землей, поэтому в силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации оно не относится к недвижимости.

Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 6 марта 2007 г. N2 Ф08-130/07

Поскольку в качестве предмета спора общество заявило о признании права собственности на навес как на недвижимую вещь, суд правильно указал, что требование связано с последующей регистрацией объекта в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Такое требование может быть удовлетворено лишь при условии, что спорный объект отвечает условиям, указанным в статье 1:50 Гражданского кодекса Российской Федерации, т. е. имеет прочную связь с землей и его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к объектам капитального строительства относятся здания, строения, сооружения за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек, на которые в соответствии с пунктом 17 статьи 51 названного кодекса разрешение на строительство не требуется. Спорный объект в технической документации на него официально обозначен как навес, такие объекты, как правило, не относятся к недвижимым вещам и не включаются в реестр недвижимости. Обязанность доказать иное, т. е. не возможность перемещения навеса без несоразмерного ущерба его назначению, лежала на истце в силу статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Наличие у навеса признаков капитальности само по себе не означает наличие условий, названных в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как при отнесении строения к недвижимости судом используются в первую очередь правовые, а не технические категории. В техническом паспорте и заключении специалистов навес описывается как сооружение из металлоконструкций на бетонных столбах, т. е. не сплошных фундаментах, прочно связывающих сооружение с землей, а выполняющих поддерживающую функцию. Истец не предоставил сведений о том, какие затраты требуются при разборке металлоконструкций, из которых состоит навес, и устройстве на новом месте столчатых фундаментах. Имеющиеся в материалах дела данные не позволяют установить, возможно ли воссоздание объекта на новом месте из тех же конструкций. В связи с этим вывод суда о недоказанности заявленных требований не противоречит фактическим обстоятельствам.

Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 1 июня 2004 г. 1'012 Ф08-1926/04

Кроме того, ответчик при оценке использовал данные прайс-листа фирмы «Строй-Консалдинг» о стоимости одного квадратного метра ангара равной 550 рублям. При этом не привел доводы, по которым не учел другие данные. В частности, истец ссылается на прайс-лист «Сходненского завода металлоконструкций», из которого следует, что стоимость одного квадратного метра ангара составляет 1 651 рубль.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимому имуществу относятся прочно связанные с землей объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Ангары представляют собой сборно-разборные конструкции. Поэтому суд первой инстанции в первую очередь должен был установить, что перемещение ангаров невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. Поскольку данное обстоятельство судом не установлено, то факт отражения на балансе истца ангаров как основных средств является недостаточным для отнесения спорного имущества к числу недвижимого.

Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 18 августа 2005 г. N Ф09-2678/05-С

В силу СТ. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

По указанным выше договорам купли-продажи цеха сварки и изоляции труб передаваемое имущество определялось как движимое. Данное обозначение соответствует акту описи и ареста имущества должника от 12.05.2004, поручению от 27.05.2004 N2 000000150 и акту приема-передачи арестованного имущества на реализацию от 31.05.2004 N 245-11/04, где спорное имущество указано как «конструкция здания ангарного типа, разборное». Следовательно, перемещение данного объекта возможно без несоразмерного ущерба его назначению. Таким образом, спорное имущество является движимым.

Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 6 марта 2007 г. N Ф08-130/07

Наличие у навеса признаков капитальности сама по себе не означает наличие условий, названных в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как при отнесении строения к недвижимости судом используются в первую очередь правовые, а не технические категории. В техническом паспорте и заключении специалистов навес описывается как сооружение из металлоконструкций на бетонных столбах, т. е. не сплошных фундаментах, прочно связывающих сооружение с землей, а выполняющих поддерживающую функцию. Истец не предоставил сведений о том, какие затраты требуются при разборке металлоконструкций, из которых состоит навес, и устройстве

на новом месте столбчатых фундаментов. Имеющиеся в материалах дела данные не позволяют установить, возможно ли воссоздание объекта на новом месте из тех же конструкций. В связи с этим вывод суда о недоказанности заявленных требований не противоречит фактическим обстоятельствам.

Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 31 мая 2007 г. N Ф08-1791/07

При таких противоречиях в имеющихся в деле доказательствах суд не принял мер к их устранению. Истец предпринял попытку устранения названных противоречий, обратившись в суд с заявлением о пересмотре решения по вновь открывшимся обстоятельствам и приложив к нему техническое заключение МУП «Институт Горкадастрпроект г. Краснодара». Однако истцу было отказано в пересмотре судебного акта в связи с тем, что представленное заключение является новым доказательством, а не вновь открывшимся обстоятельством. В данном заключении указано, что спорный объект неразрывно связан с землей столбчатыми монолитными бетонными фундаментами глубиной более 1 метра, и перемещение помещений N2 4, 5, 6 без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Данное обстоятельство имеет существенное значение для правильного разрешения спора и без оснований не было установлено и оценено при рассмотрении дела в судах первой и апелляционной инстанций. В принятом судами заключении экспертизы от 30.10.06 филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по краснодарскому краю был поставлен вопрос о возможности демонтажа помещений N 4,5,6 без ущерба остальной части строений, что не входит в предмет доказывания по настоящему делу.

Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 8 августа 2006 г. N А19-1967/06-7-Ф02-3981/06-С2

Более того, согласно справке 000 «Иркутская проектная компания» N2 27/06 от 24.03.06, застройка торговой зоны, расположенная по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, микрорайон 22, пересечение улиц Социалистической и Коминтерна, является объектом капитального строительства и объектом недвижимости, поскольку под конструкции несущего каркаса выполнены монолитные ленточные и отдельно стоящие столбчатые бетонные фундаменты с глубиной заложения 0.6 м.; несущий каркас сооружений застройки соединен с фундаментом посредством сварки элементов каркаса с закладными деталями замоноличенными в фундаменте; конструктивное исполнение: несущих конструкций (связи, стойки, ригеля и т.д.) построеной сборки и соединены между собой сварными швами, то есть выполнены неразборными. Исходя из указанного,

сооружения застройки торговой зоны являются объектом недвижимости, перемещение которой невозможно без нанесения несоразмерного ущерба их назначению.

С учетом вышесказанного суд правомерно пришел к выводу о том, что объект отвечает всем признакам недвижимого имущества, установленным статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации: объект прочно связан с землей и его перемещение без нанесения несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Положение о лицензировании деятельности по строительству зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом, утв. Постановлением правительства РФ от 21 марта 2002 г. N 174.

1. Настоящее Положение определяет порядок лицензирования деятельности по строительству зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом, осуществляемой юридическими лицами независимо от организационно-правовой формы и индивидуальными предпринимателями (при осуществлении строительства, расширения, реконструкции, капитального ремонта и технического перевооружения).

Деятельность по строительству зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом (далее именуется деятельность по строительству зданий и сооружений) включает выполнение строительно-монтажных работ, в том числе общестроительных, отделочных, санитарно-технических, специальных и монтажных работ, а также выполнение работ по ремонту зданий и сооружений, пусконаладочных работ и функций заказчика-застройщика.

Государственный стандарт СССР ГОСТ 27751-88 (а СЭВ 384-87) «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчету», утв. постановлением Госстроя СССР от 25 марта 1988 г. N 48

5.1. Для учета ответственности зданий и сооружений, характеризующейся экономическими, социальными и экологическими последствиями их отказов, устанавливаются три уровня: I - повышенный, II - нормальный, III - пониженный.

Повышенный уровень ответственности следует принимать для зданий и сооружений, отказы которых могут привести к тяжелым экономическим, социальным и экологическим последствиям (резервуары для нефти и нефтепродуктов вместимостью 10000 м³ и более, магистральные трубопроводы, производственные здания с пролетами 100 м и более, а также уникальные здания и сооружения).

Нормальный уровень ответственности следует принимать для зданий и сооружений массового строительства (жилые, общественные, производственные, сельскохозяйственные здания и сооружения).

Пониженный уровень ответственности следует принимать для сооружений сезонного или вспомогательного назначения (парники, теплицы, летние павильоны, небольшие склады и подобные сооружения).

5.2. При расчете несущих конструкций и оснований следует учитывать коэффициент надежности и ответственности $\gamma_{п}$, принимаемый равным: для I уровня ответственности - более 0,95, но не более 1,2; для II уровня - менее 0,95, для III уровня менее 0,95, - но не менее 0,8.

На коэффициент надежности по ответственности следует умножать нагрузочный эффект (внутренние силы и перемещения конструкций и оснований, вызываемые нагрузками и воздействиями).

Строительные нормы и правила СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия», утв. Постановлением Госстроя СССР от 29 августа 1985 г. N2 135 (с изменениями 29 мая 2003 г.)

Приложение 7* Обязательное

Учет ответственности зданий и сооружений"

1. Для учета ответственности зданий и сооружений, характеризующейся экономическими, социальными и экологическими последствиями их отказов, устанавливаются три уровня: I -повышенный, II- нормальный, III- пониженный.

Повышенный уровень ответственности следует принимать для зданий и сооружений, отказы которых могут привести к тяжелым экономическим, социальным и экологическим последствиям (резервуары для нефти и нефтепродуктов вместимостью 10000 м³ и более, магистральные трубопроводы, производственные здания с пролетами 100 м и более, сооружения связи высотой 100 м и более, а также уникальные здания и сооружения).

Нормальный уровень ответственности следует принимать для зданий и сооружений массового строительства (жилые, общественные, производственные, сельскохозяйственные здания и сооружения).

Пониженный уровень ответственности следует принимать для сооружения сезонного или вспомогательного назначения (парники, теплицы, летние павильоны, небольшие склады и подобные сооружения).

*. Данное приложение является разделом 5 ГОСТ 27751-88 с изменениями, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства от 21.12.93 N 18-54.

Определение Кассационной коллегии Верховного Суда РФ от 25 декабря 2003 г. N ДС 03-603

Анализ ст. ст. 740, 743-750 ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что в договоре строительного подряда заказчик принимает на себя обязанность создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ. Кроме того, заказчик представляет техническую документацию, обладает правом вносить в нее изменения, может обеспечивать строительство материалами или оборудованием, исполняет другие обязанности, указанные в статье 747 ГК РФ, а также осуществляет контроль и надзор

за выполнением строительных работ.

Исполнение указанных обязанностей способно оказать влияние на безопасность выполняемых работ и на состояние окружающей среды.

В силу Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности» к лицензируемым видам деятельности относятся виды деятельности, осуществление которых может повлечь за собой нанесение ущерба правам, законным интересам, здоровью граждан, обороне и безопасности государства, культурному наследию народов Российской Федерации и регулирование которых не может осуществляться иными методами, кроме как лицензированием.

Таким образом, лицензирование осуществляемых функций заказчиком-застройщиком отвечает целям, определенным в вышеуказанной норме закона. Уголовный кодекс РФ

Статья 171. Незаконное предпринимательство

1. Осуществление предпринимательской деятельности без регистрации или с нарушением правил регистрации, а равно представление в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, документов, содержащих заведомо ложные сведения, либо осуществление предпринимательской деятельности без специального разрешения (лицензии) в случаях, когда такое разрешение (лицензия) обязательно, или с нарушением лицензионных требований и условий, если это деяние причинило крупный ущерб гражданам, организациям или государству либо сопряжено с извлечением дохода в крупном размере.

наказывается штрафом в размере до трехсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до двух лет, либо обязательными работами на срок от ста восьмидесяти до двухсот сорока часов, либо арестом на срок от четырех до шести месяцев.

2. То же деяние:

а) совершенное организованной группой;

б) сопряженное с извлечением дохода в особо крупном размере;

в) утратил силу

См. текст пункта «В»

наказывается штрафом в размере от ста тысяч до пятисот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до трех лет либо лишением свободы на срок до пяти лет со штрафом в размере до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до шести месяцев либо без такового.

Постановление пленума Верховного Суда РФ от 18 ноября 2007 г. N2 23 «О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве и легализации (отмывании) денежных средств или иного имущества, приобретенных преступным путем»

4. При решении вопроса о наличии в действиях лица признаков осуществления предпринимательской деятельности без специального разрешения (лицензии) в случаях, когда такое разрешение обязательно, судом следует исходить из того, что отдельные виды деятельности, перечень которых определяется федеральным законом, могут осуществляться только на основании специального разрешения (лицензии). право осуществлять деятельность, на занятие которой необходимо получение специального разрешения (лицензии), возникает с момента получения разрешения (лицензии) или в указанный в нем срок и прекращается по истечении срока его действия (если не предусмотрено иное), а также в случаях приостановления или аннулирования разрешения (лицензии) (пункт 3 статьи 49 ГК РФ).

В соответствии со статьей 2 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности» под осуществлением предпринимательской деятельности с нарушением лицензионных требований и условий следует понимать занятие определенным видом предпринимательской деятельности на основании специального разрешения (лицензии) лицом, не выполняющим лицензионные требования и условия, выполнение которых лицензиатом обязательно при осуществлении лицензируемого вида деятельности.

6. Если юридическое лицо, имеющее специальную правоспособность для осуществления лишь определенных видов деятельности (например, банковской, страховой, аудиторской), занимается также иными видами деятельности, которыми оно в соответствии с учредительными документами и имеющейся лицензией заниматься не вправе, то такие действия, сопряженные с неправомерным осуществлением иных видов деятельности, должны рассматриваться как незаконная предпринимательская деятельность без регистрации либо незаконная предпринимательская деятельность без специального разрешения (лицензии) в случаях, когда такое разрешение обязательно.

9. Если федеральным законом разрешено заниматься предпринимательской деятельностью только при наличии специального разрешения (лицензии), но порядок и условия не были установлены, а лицо стало осуществлять такую деятельность в отсутствие специального разрешения (лицензии), то действия этого лица, сопряженные с извлечением дохода в крупном или особо крупном размере либо с причинением крупного ущерба гражданам, организациям или государству, следует квалифицировать как осуществление незаконной предпринимательской деятельности без специального разрешения (лицензии).

10 При осуществлении организацией (независимо от формы собственности] незаконной предпринимательской деятельности ответственности по статье 171 УК РФ подлежит лицо, на которое в силу его служебного положения постоянно, временно или по специальному полномочию были непосредственно возложены обязанности по руководству организацией (например, руководитель исполнительного органа юридического лица либо иное лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени этого юридического лица), а также лицо, фактически выполняющее обязанности или функции руководителя организации.

12. Под доходом в статье 171 УК РФ следует понимать выручку от реализации товаров (работ, услуг) за период осуществления незаконной предпринимательской деятельности без вычета произведенных лицом расходов, связанных с осуществлением незаконной предпринимательской деятельности.

13. При исчислении размера дохода, полученного организованной группой лиц, судом следует исходить из общей суммы дохода, извлеченного всеми ее участниками.

В том случае, когда незаконная предпринимательская деятельность, осуществленная организованной группой лиц, была сопряжена с извлечением дохода в особо крупном размере, действия этих лиц подлежат квалификации по пунктом «а» И «б» части 2 статьи 171 УК РФ с приведением в описательно-мотивировочной части приговора мотивов принятого решения.

Положение МДС 12-3.2000 о заказчике-застройщике (едином заказчике. дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре, утв. Постановлением Госстроя СССР от 2 февраля 1988 г. N 16

1.2. Заказчик-застройщик является юридическим лицом, распоряжается денежными средствами, выделяемыми на финансирование капитальных вложений, а также всеми материальными ценностями, учитываемыми на балансе капитального строительства. Имеет печать со своим наименованием.

1.4. Заказчик-застройщик несет ответственность за ввод в действие в установленные сроки производственных мощностей и объектов, сооружаемых в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, за своевременную подготовку их к эксплуатации, обеспечение высокого уровня архитектуры и градостроительство, проектных решений и качество строительство, определение и соблюдение утвержденной сметной стоимости строительства, договорных цен (не допуская необоснованного их превышения), своевременную поставку оборудования, а также оплоту выполненных строительно-монтажных работ и поставляемого оборудования.

3.1. Заказчик-застройщик наряду с функциями, предусмотренными Правилами о договорах подряда на капитальное строительство. а также Правилами финансирования и кредитования строительство, осуществляет следующие функции

3.1.2. В области обеспечения проектно-сметной документацией:

выдает исходные данные для разработки проектно-сметной документации;

обеспечивает полноту и качество выдачи проектной организацией исходных данных для проектирования;

подготавливает совместно с проектно-изыскательскими организациями задания на разработку проектно-сметной документации, проводит ее согласование в установленном порядке;

заключает с соответствующими организациями договоры на выполнение проектно-изыскательских, конструкторских и при необходимости научно-исследовательских работ;

согласовывает с проектной организацией календарный график разработки и выдачи проектно-сметной документации, осуществляет контроль за его выполнением;

организует проведение в установленном порядке согласования, утверждения и переутверждения проектно-сметной документации (с определением договорной цены), а также внесение в соответствующую документацию исправлений по замечаниям и заключениям подрядных организаций и органов экспертизы.

В области финансирования, учета и отчетности:

определяет и согласовывает с подрядчиком (подрядчиками) с участием проектной организации и субподрядных организаций договорные цены на строительство предприятий, пусковых комплексов и объектов в соответствии с действующими нормативными документами;

оформляет в установленные сроки договоры подряда на капитальное строительство (при строительстве объектов «под ключ» и вахтовым методом - с учетом их особенностей) с генеральным подрядчиком (подрядчиками):

определяет сумму прибыли, передаваемой подрядчику при досрочном вводе в действие производственных мощностей и объектов;

ведет бухгалтерский оперативный и статистический учет, составляет и представляет в установленном порядке соответствующим органам отчетность по всем видам деятельности по утвержденным формам в установленные сроки и несет ответственность за ее достоверность;

проверяет цены и предъявленные к оплате документы подрядных организаций, поставщиков, проектно-изыскательских и других организаций за выполненные работы, поставленную продукцию и оказанные услуги;

учитывает и контролирует расходование сметного лимита по соответствующей структуре капитальных вложений, а также достоверность бухгалтерского учета по объектам строительства и затратам;

своевременно предъявляет претензии к подрядным организациям, поставщикам, проектно-изыскательским и другим организациям об уплате неустойки (штрафа, пени) за невыполнение и ненадлежащее выполнение договорных обязательств;

производит в установленном порядке оплату работ на основании подписанных им документов об объеме и стоимости выполненных работ, а также окончательные расчеты по законченным строительством объектам;

утверждает единичные расценки на работы, потребность в которых возникает в ходе строительства, по согласованию с подрядной организацией, если расценки на эти работы не утверждены в установленном порядке.

3.1.6. В области надзора за строительством: осуществляет контроль и технический надзор за строительством, соответствием объема, стоимости и качества выполняемых работ проектам и сметным расчетам, строительным нормам и правилам на производство и приемку этих работ, а также обеспечивает осуществление проектными организациями авторского надзора;

3.1.7. В области приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов:

представляет (совместно с подрядными организациями при Госприемке) необходимые документы государственной приемочной комиссии (приемочной комиссии) по законченным строительством объектам;

передает после приемки государственной приемочной комиссией (приемочной комиссией) законченные строительством объекты эксплуатирующим организациям, а также проектно-сметную и техническую документацию, разработанную до начала и в процессе строительства, акты рабочей, приемочной и государственной приемочных комиссий со всеми приложениями;

производит расчеты со всеми организациями (поставщиками, подрядчиками и др.) по законченным строительством объектом;

передает для эксплуатации законченные строительством и введенные в действие объекты, общие для групп предприятий (промышленного узла), тем предприятиям (организациям), на которые в установленном порядке возлагается их эксплуатация.

6.2. Основными задачами технического надзора являются:

контроль за соблюдением проектных решений, сроков строительства и требований нормативных документов, в том числе качества строительно-монтажных работ, соответствия стоимости строительства, реконструкции, расширения, технического

перевооружения предприятий (объектов) утвержденным в установленном порядке проектам и сметой.

Письмо Минфина РФ от 30 декабря 1993 г. N 160 «Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций»

1.4. Организация строительства объектов, контроль за его ходом и ведение бухгалтерского учета производимых при этом затрат осуществляются застройщиками. Под застройщиками для целей настоящего Положения понимаются предприятия, специализирующиеся на выполнении указанных функций, в частности предприятия по капитальному строительству в городах, дирекции строящихся предприятий и т.п., а также действующие предприятия, осуществляющие капитальное строительство.

Расходы по содержанию застройщиков (по действующим предприятиям - работники аппарата подразделения капитального строительства) производятся за счет средств, предназначенных на финансирование капитального строительства, и включаются в стоимость вводимых в эксплуатацию объектов.

При выполнении строительных работ подрядным способом застройщик по отношению к подрядной строительной организации выступает в роли заказчика.

Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (с изменениями от 2 января 2000 г. - 22 августа 2004 г. - 2 февраля. 18 декабря 2006 г. - 24 июля 2007 г.)

Статья 4. Субъекты инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений

3. Заказчики - уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов. При этом они не вмешиваются в предпринимательскую и (или) иную деятельность других субъектов

инвестиционной деятельности, если иное не предусмотрено договором между ними. Заказчиками могут быть инвесторы.

Заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дополнительные требования к порядку размещения и строительства некапитальных объектов на территории г. Москвы. утв. Распоряжение Мэра Москвы от 30 марта 1998 г. N2 299-PM (с изменениями от 24 мая. 30 июля 1999 г - 16 октября 2002 г.)

1.1. Настоящие требования распространяются на некапитальные объекты, размещаемые на территории города Москвы: -автостоянки (открытые и с навесами);

-боксовые гаражи;

-ангары, складские и подсобные строения (сооружения);

-объекты торговли и услуг (киоски, палатки, павильоны, ларьки);

-остановочные павильоны, телефонные кабины;

-другие объекты некапитального характера.

1.2. Размещение, проектирование и строительство некапитальных объектов в Г.Москве производится в соответствии с действующими Строительными нормами и правилами, утвержденными постановлением государственного строительного комитета СССР от

16.05.89 N 78 и Временными нормами и правилами проектирования планировки и застройки г. Москвы (МГСН 1.01.-97), утвержденными постановлением Правительства Москвы от 12.08.97 N 592.

Размещение некапитальных (нестационарных) объектов торговли и услуг осуществляется также в соответствии с законом города Москвы от 28 февраля 1997 г. N 7-18 «О порядке подготовки предложений и выдачи разрешений на размещение и дальнейшую эксплуатацию объектов мелкорозничной торговли и услуг» (с изменениями и дополнениями от 12 июля 1996 г. N 25) и распоряжением Мэра от 28.10.96 NQ 429Л-РМ «О введении нового порядка подготовки предложений на размещение и эксплуатацию нестационарных объектов торговли и услуг в г.Москве».

1.3. Любые объекты (независимо от площади и назначения), для возведения которых требуется проведение земляных и строительно-монтажных работ по устройству заглубленных фундаментов, возведению несущих и ограждающих конструкций, подводке инженерных коммуникаций, проектируются и строятся в порядке, установленном для капитальных зданий и сооружений, включая получение заключения по проектной документации в Мосгосэкспертизе, разрешения на производство строительно-монтажных работ в Инспекции Госархстройнадзора г.Москвы и ордера на производство земляных и строительных работ в Объединении административно-технических инспекций.

1.4. Некапитальные объекты могут быть размещены на территории г. Москвы (вне зависимости от ведомственной принадлежности и прав землепользования) только по распоряжению префектов административных округов в порядке, установленном распоряжением Мэра Москвы от 08.04.97 NQ 273-РМ - Об упорядочении подготовки предпроектной документации для проведения строительных работ на территории г.Москвы и о составе пакета документов, передаваемых инвестору для этих целей».

1.5. Проектирование, строительство или установку (сборку) объектов имеют право производить только организации или фирмы, имеющие лицензии на указанные виды деятельности в г.Москве и несущие ответственность за качество проектирования, строительства или сборки конструкций в соответствии с утвержденным проектом.

1.7. Некапитальное строительство - строительство объектов площадью более 20 кв.метров из легких сборных конструкций, не предусматривающих устройство

заглубленных фундаментов и подземных помещений.