

ОСНОВНІ КРИТЕРІЇ З ВИЗНАЧЕННЯ КАПІТАЛЬНОСТІ ТА ВІДНЕСЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ДО КАПІТАЛЬНИХ

MAIN CRITERIA FOR DETERMINING EQUITY AND ASSIGNING OBJECTS TO EQUITY

Кириленко С.А., завідувач лабораторії будівельно-технічних досліджень
Національний науковий центр «Інститут судових експертиз
імені Заслуженого професора М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України

Визначення належності об'єкту до капітальних або некапітальних має вирішальне значення у відносинах, пов'язаних з виникненням, переходом та припиненням права власності на ці об'єкти. На теперішній час вступило в дію оновлене законодавство у сфері містобудування, але чіткого та однозначного поняття відносно критеріїв капітальності об'єктів будівництва, нормативні акти не містять.

В Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» до об'єктів будівництва віднесено: будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури. Однією з головних ознак визнання об'єкта будівництва капітальним є віднесення його до нерухомого майна. Правила відмежування нерухомого від рухомого майна визначені законодавчими та нормативними актами. Поряд з цим, аспект розмежування об'єктів капітального будівництва полягає в етапності будівельного процесу, який пов'язаний з отриманням вихідних даних, технічних умов, проектуванням та будівництвом капітальних об'єктів. Будівництво капітальних об'єктів потребує особливої процедури оформлення земельної ділянки для забудови, отримання дозвільних документів, проведення відповідної експертизи. Законодавством встановлений нагляд (контроль) за будівництвом капітальних об'єктів, особливий порядок введення об'єкта в експлуатацію та державна реєстрація в якості нерухомого майна. Для об'єктів некапітального будівництва, така етапність відсутня, але характерний певний порядок їх розміщення, що визначається Законом України «Про благоустрій населених пунктів», «Порядком розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності» та іншими підзаконними актами. Додатковою ознакою розмежування об'єктів капітальних від некапітальних є тимчасовий характер використання останніх.

За результатами аналізу нормативно-правових актів, встановлено, що на сьогоднішній день відсутній норматив, який би містив чітко сформульоване визначення поняття «капітальність» та ознак, за якими можливо віднести будівлю чи споруду до відповідного класу капітальності.

Узагальнюючи визначення та поняття, наведені у нормативно-правових актах, можливо надати таке визначення капітальності об'єктів будівництва: капітальність будівель і споруд – комплексна характеристика, що містить показники їх довговічності, вогнестійкості та рівня вимог, тобто це – сукупність основних властивостей, притаманних будівлям в цілому, що визначає їх національно-господарську і містобудівну значимість.

Ключові слова: безпечність, капітальність, нерухоме майно, будівлі, споруди.

Determining whether an object belongs to capital or non-capital is of crucial importance in relations related to the origin, transfer and termination of ownership of these objects. Currently, the updated legislation in the field of urban planning has entered into force, but the normative acts do not contain a clear and unambiguous concept regarding the capital criteria of construction objects.

In the Law of Ukraine «On Regulation of Town Planning Activities» construction objects include: houses, buildings, constructions of any purpose, their complexes, linear objects of engineering and transport infrastructure. One of the main signs of recognition of a construction object as capital is its classification as real property. The rules for distinguishing immovable from movable property are determined by legislative and regulatory acts. Along with this, the aspect of distinguishing objects of capital construction from non-capital construction consists in the phasing of the construction process, which is related to obtaining initial data, technical conditions, design and construction of capital objects. The construction of capital facilities requires a special procedure for the registration of a land plot for development, obtaining permits, and conducting the appropriate examination. The legislation establishes supervision (control) over the construction of capital facilities, a special procedure for putting the facility into operation and state registration as real estate. For objects of non-capital construction, there is no such phasing, but a certain procedure for their placement is characteristic, which is determined by the Law of Ukraine «On the Improvement of Settlements», «The Procedure for Placement of Temporary Buildings for Business Activities» and other by-laws. An additional feature of the distinction between capital and non-capital objects is the temporary nature of the latter's use.

According to the results of the analysis of regulatory legal acts, it was established that today there is no standard that would contain a clearly formed definition of the concept of «capital» and the signs by which it is possible to assign a building or structure to the appropriate class of capital.

Summarizing the definitions and concepts given in the normative legal acts, it is possible to provide the following definition of the capital of construction objects: the capital of buildings and structures is a complex characteristic containing indicators of their durability, fire resistance and the level of requirements, that is, it is a set of basic properties inherent in buildings in general, which determines their national economic and urban planning significance.

Key words: safety, capital, Real Estate, buildings, buildings.

Вступ. На даний час немає будь-яких загальних підходів по визначенню критеріїв капітальності та віднесення об'єктів до капітальних. Відсутність уніфікованого підходу до визначеності об'єктів капітального будівництва, чітких критеріїв у розмежуванні об'єктів капітальних від некапітальних може призвести до помилок та суб'єктивізму при визначенні статусу об'єктів.

Постановка завдання. За мету було поставлено врегулювання вирішення подібних питань та науково-методичного забезпечення судово-експертної діяльності при проведенні судових будівельно-технічних експертиз для поліпшення якості досліджень та уникнення хибних висновків.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про судову експертизу» судово експертиза – це дослідження на основі спе-

ціальних знань у галузі науки, техніки, мистецтва, ремесла тощо об'єктів, явищ і процесів з метою надання висновку з питань, що є або будуть предметом судового розгляду.

Відповідно до статті 3 Закону України «Про судову експертизу» судово-експертна діяльність здійснюється на принципах:

– законності, який полягає в тому, що будь-які дослідження, засновані на використанні спеціальних знань судового експерта, навіть коли вони спираються на найсучасніші досягнення науки і техніки, не мають доказового значення, якщо порушені процесуальні приписи призначення чи проведення судової експертизи;

– незалежності, який має втілюватись у науковому і у процесуальному аспектах. З одного боку, державні

установи судових експертиз повинні володіти достатньою фінансовою, матеріально-технічною, інформаційною і методичними базами, щоб забезпечити використання судовими експертами досягнень науки і техніки при проведенні судових експертиз. При цьому судові експерти мають бути захищені законом від втручання органів або осіб, які здійснюють функції управління судово-експертною діяльністю. З іншого боку, оскільки завдання судової експертизи – забезпечення правосуддя об'єктивною та незалежною експертизою, то судові експерти повинні бути захищені законом також від втручання органів та осіб, які призначають і використовують судову експертизу;

– об'єктивності і повноти дослідження, який полягає у втіленні пізнавальної та процесуальної сторін судово-експертної діяльності. Об'єктивність експертного дослідження полягає саме в тому, що експерт встановлює за допомогою спеціальних знань усі обставини справи в межах інформації, яку містять досліджувані ним об'єкти.

Відповідно до пункту 5.1 розділу II «Інженерно-транспортні експертизи» Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень до головних завдань будівельно-технічної експертизи, поряд з іншим, належить:

– визначення групи капітальності, категорії складності, ступеня вогнестійкості будівель і споруд.

За результатами аналізу документів, можливо зазначити, що на сьогоднішній день відсутній норматив, який би містив чітко сформоване визначення поняття «капітальність» та ознак, за якими можливо віднести будівлю чи споруду до відповідного класу капітальності. Це викликає певні труднощі при проведенні експертиз щодо визначення капітальності будівель і споруд. В ході досліджень і обстежень встановлюється цілий ряд критеріїв, які допомагають віднести будівлі і споруди до нерухомого майна, зокрема встановлюється наявність зв'язку об'єкта з землею та можливість їх перенесення без знецінення та зміни призначення та встановити клас капітальності.

Важливе значення для вирішення судами справ, пов'язаних з виникненням, зміною та припиненням права власності, відповідно до чинного законодавства, має правильне визначення належності об'єкта до рухомого або нерухомого майна.

Дана проблематика неодноразово обговорювалась в широких експертних колах, в тому числі на засіданнях секції судової будівельно-технічної експертизи науково-консультативної методичної ради з проблем судової експертизи при Міністерстві юстиції України.

Результати дослідження. Нормативно-технічна література не дає чітко сформульованого пояснення ознак капітальності будівельних об'єктів. Проте, з цим терміном пов'язують міцність, функціональність і термін експлуатації будівлі чи споруди.

Відповідно до СНІП І-2 [1]:

«Капітальність будівель, споруд – узагальнена характеристика ступеня надійності будівель або споруд».

«Клас будівлі – показник капітальності будівлі, що характеризується ступенем його вогнестійкості, довговічності основних конструктивних елементів і якісним рівнем виконаних будівельних робіт».

В основу класифікації був покладений розподіл будинків і споруд на класи в залежності від їхнього призначення та значимості. Для кожного класу встановлювались:

а) експлуатаційні вимоги, які забезпечують нормальну експлуатацію будівлі або споруди на протязі всього терміну їх служби, які визначались для житлових, громадських і допоміжних будівель – складом приміщень, нормами їх площ та об'ємів, якістю зовнішньої та внутрішньої обробки, технічним обладнанням (кондиціонування повітря, сантехнічні, електротехнічні пристрої та ін.), для промислових будівель – розмірами прольотів

приміщень, технічною оснащеністю, встановленням спеціального обладнання, зручністю монтажу і демонтажу обладнання і ін.;

б) вимоги до довговічності і вогнестійкості конструктивних елементів, які забезпечуються застосуванням відповідних будівельних матеріалів і виробів і захистом їх від фізичних, хімічних, біологічних і інших впливів.

Розподіл на класи будівель і споруд встановлюється окремо для кожної групи їх видів, подібних по призначенню (виробничі будівлі промислових підприємств, житлові будинки, громадські будинки, греблі, мости, лінії електропередач і ін.). Віднесення окремих будівель і споруд до того чи іншого класу проводиться в залежності від наступних ознак:

а) народногосподарського значення, розмірів і потужності комплексного об'єкта (населений пункт, промислове підприємство, залізниця, гідровузол, лінія електропередачі та ін.), у складі якого здійснюється будівництво даної будівлі чи споруди;

б) містобудівних вимог (для об'єктів в населених пунктах);

в) концентрації матеріальних цінностей і унікального обладнання, яке встановлюється в будівлі чи споруді.

Кожен вид будівель і споруд розподілявся на чотири класи, причому до I класу відносяться будівлі і споруди, до яких пред'являються підвищені вимоги, а до IV класу відносяться будівлі і споруди, до яких пред'являються мінімальні вимоги.

Вказівки по віднесенню будівель до різних класів, а також експлуатаційні вимоги і необхідний ступінь довговічності і ступінь вогнестійкості основних конструктивних елементів містилися в нормах на проектування будівель і споруд.

Відповідно до ст. 32 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»:

1. Клас наслідків (відповідальності) будівель і споруд (далі – клас наслідків) – це характеристика рівня можливої небезпеки для здоров'я і життя людей, які постійно або періодично перебуватимуть на об'єкті або які знаходитимуться зовні такого об'єкта, матеріальних збитків чи соціальних втрат, пов'язаних із припиненням експлуатації або з втраченою цілісністю об'єкта.

2. Клас наслідків визначається відповідно до вимог будівельних норм, стандартів, нормативних документів і правил, затверджених згідно із законодавством.

3. Клас наслідків визначається для кожного об'єкта – будинку, будівлі, споруди будь-якого призначення, їхніх частин, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, у тому числі тих, що належать до складу комплексу (будови).

4. До складу комплексу (будови) можуть належати об'єкти, будівництво яких здійснюється за єдиною проектно-кошторисною документацією.

5. Усі об'єкти поділяються за такими класами наслідків (відповідальності):

- незначні наслідки – СС1;
- середні наслідки – СС2;
- значні наслідки – СС3.

ДБН В.1.2-14-2009 [2] затверджено загальні принципи надійності та конструктивної безпеки в будівництві, нормативно визначено поняття «клас наслідків (відповідальності) об'єкта будівництва» та встановлено характеристики можливих наслідків від відмови будинків, будівель, споруд, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, а ДСТУ Н Б В.1.2-16:2013 «Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів будівництва» [3] встановлено відповідні вимоги та рекомендації.

В зв'язку з цим, необхідно узагальнити визначення та поняття, наведені у нормативно-правових актах, та надати визначення капітальності об'єктів будівництва

за комплексною характеристикою, що містить показники їх довговічності, вогнестійкості та рівня вимог.

Висновки. У результаті відсутності нормативу, що викликає певні труднощі при проведенні експертиз щодо визначення капітальності будівель і споруд. В ході дослі-

джень і обстежень встановлюється цілий ряд критеріїв, які допомагають віднести будівлі і споруди до нерухомого майна, зокрема встановлюється наявність зв'язку об'єкта з землею та можливість їх перенесення без знецінення та зміни призначення та встановити клас капітальності.

ЛІТЕРАТУРА

1. СНІП І-2 «Строительная терминология». Москва : Стройиздат, 1980.
2. ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ». (Інформація та документація). URL: http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=78683
3. ДСТУ Н Б В.1.2-16:2013 «Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів будівництва». [Чинний від 01.07.2014]. (Інформація та документація). URL: http://online.budstandart.com/ru/catalog/doc-page?id_doc=57790