

## Проблемы определения капитальности торговых павильонов в судебной строительно-технической экспертизе

*Т.П. Шутько, Е.В. Виноградова*

*Донской государственной университет, Ростов-на-Дону*

**Аннотация:** В статье рассматриваются проблемы определения капитальности торговых павильонов в судебной строительно-технической экспертизе. Также рассматривается термин «капитальное строение» и выводятся признаки капитальности.

**Ключевые слова:** капитальное строение, строительство, судебная строительно-техническая экспертиза, торговые павильоны, строительная экспертиза.

Законодательные требования муниципальных властей всех регионов постепенно становятся обязательными в сфере демонтажа торговых павильонов, незаконно установленных на городских землях. Данный фактор стал явным сигналом для владельцев торговых точек. На основе этих фактов становится все больше обращений от владельцев торговых павильонов, киосков и т.д. в судебные органы, а также в частные экспертные организации для проведения экспертизы по вопросам выявления капитальности строения, допущены ли нарушения при возведении строения, возможно ли перенести здание и т.д. Именно поэтому тема статьи является актуальной.

В Ростове-на-Дону власти города опираются на Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 29 марта 2019 года № 234 «Об утверждении порядка выявления, демонтажа и перемещения самовольно размещенных нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» и в 2019 году было снесено 214 нестационарных торговых объектов (НТО). В 2020 году было снесено 240 объектов НТО [1]. В 2021 году уже произошел снос всех торговых павильонов в подземных переходах города, а также большое количество павильонов демонтировано в западном жилом массиве. То есть, приведенные статистические показатели указывают на масштабы проблемы сноса и демонтажа торговых павильонов в городе Ростове-на-Дону.

---

Данная тема мало рассматривается в научной среде, в основном есть работы Бутырина по судебной экспертизе и заключения экспертов по практической деятельности.

Прежде чем выводить признаки капитальности строения, рассмотрим само понятие капитальное строение.

Капитальное строение (КС) – это такие здания (сооружения), или другие строительные объекты, которые обладают рядом нижеприведённых основных характеристик:

- строительные объекты не являются временными;
- постройки привязаны к капитальному основанию;
- на готовый объект выдается документация, подтверждающая право собственности [2].

То есть такое строительство должно включать в себя выполнение следующих работ:

- проектные;
- изыскания [3];
- монтажные;
- ввод в эксплуатацию (пусконаладочные) [4].

По ряду причин различные киоски и нависы нельзя отнести к капитальным постройкам. В соответствии с законодательством РФ, киоск представляет собой здание с площадью для одного продавца, в котором нет торгового зала [5].

Навес – это полузакрытое пространство без стены или стен [6].

Определенного толкования термина «капитальное строение» в государственных стандартах Российской Федерации нет, но есть показатели, указывающие, к какому типу может быть отнесено то или иное здание или сооружение. В зависимости от срока эксплуатации здания делятся на три группы: I – постройки, срок эксплуатации которых превышает 100 лет; II –

---

здания, срок службы которых ограничен 50-100 годами; III – здания сроком эксплуатации 25-50 лет; IV – здания со сроком службы не более 5-20 лет [7].

Чтобы вывести признаки капитальности строения, сравним капитальную структуру и структуру временного здания, и тогда обнаружим различия. Так, капитальная конструкция расположена на фундаменте и прочно связана с землей. А вот у временной конструкции фундамент чаще всего отсутствует.

Кроме того, капитальное строение нельзя возвести без обширного перечня необходимой документации. Также, для капитального строения можно получить документ на право собственности.

А вот для возведения временной конструкции или сооружения документация не требуется. И, естественно, получение документа на право собственности в отношении временного сооружения невозможно.

Еще одним важным отличием капитального строения от временного является срок эксплуатации. Для капитальных строений это срок от 25 лет до более ста лет. А вот для временного сооружения данный срок не должен превышать более 5 лет.

Капитальный объект нельзя демонтировать и перевезти в другое место, а временное сооружение предполагает только демонтаж и перемещение [8].

На практике при проведении такой экспертизы в Ростовской области, с. Самарском, пер. Ленина, 46 столкнулись с проблемой отсутствия исчерпывающего перечня признаков для определения капитальности строения.

Именно поэтому на основании внешнего обследования, требований нормативно-технической и законодательной документации, действующих нормативных документов, а также с учетом информации из интернет-ресурсов можно будет вывести перечень признаков капитальности строения.

Экспертом произведен внешний осмотр конструкций торгового павильона в Ростовской области, с. Самарском, пер. Ленина, 46, а также произведено выборочное фиксирование данных с использованием следующего инструментария:

- фотокамера на мобильном устройстве Xiaomi Mi 9 Lite / Iphone 7;
- лазерный дальномер Leica DISTO A5, 30855-07 Свидетельство о поверке №05.000247.20;
- линейка измерительная металлическая 300 мм, Сертификат о калибровке №К05.00076.20;
- рулетка измерительная металлическая II класса по ГОСТ 7502.

Исследование по поставленному вопросу производится путем анализа и обработки данных, полученных при проведении экспертного осмотра с дальнейшим сопоставлением их с требованиями существующей строительной нормативно-технической документации.

В результате визуального осмотра и сопоставления с нормативной и справочной литературой, эксперты приходят к выводу, что наземный объект, расположенный по адресу: Ростовская область, с. Самарское, предназначен для эксплуатации объектов недвижимого имущества. Здание одноэтажное стационарное – торговый объект. По основным признакам тесно связано с землей, так как это здание имеет фундаментное основание, а фундамент тесно связан с металлическим каркасом всего здания, также к зданию торгового объекта подведены коммуникации – электричество и водоснабжение.

Согласно положениям Кадастрового кодекса, к объектам капитального строительства относят жилые, нежилые здания и сооружения.

Здание – наземный объект, который создан в результате строительства и служит для выполнения определенных функций [9]. Целевое назначение здания при этом может быть очень разным. Это может быть и

---

промышленный, культурный, социальный объект, и также могут быть объекты организационные, административно-управляющего аппарата, хранилища. Кроме того, это могут быть объекты торгового назначения, развлекательные здания. Каждое здание в обязательном порядке состоит из надземной и подземной части. Внутреннее пространство разделено на отдельные комнаты в соответствии с планом и назначением. Помещение включает инженерные и технические сети [10].

Все эти свойства применимы и к объектам капитального строительства. Стандарты определены в Градостроительном кодексе Российской Федерации. Исходя из этого, можно утверждать, что данная недвижимость является капитальным строением, потому что их характеристики одинаковы.

Следовательно, стационарное здание торгового объекта, расположенного по адресу: Ростовская область, с. Самарское, пер. Ленина, является капитальным строением.

Таким образом, на примере обследования торгового павильона по адресу: Ростовская область, с. Самарское, предназначенного для эксплуатации объектов недвижимого имущества, можно выявить, что признаками капитальности являются:

- прочная связь с землей, то есть здание должно быть оборудовано фундаментом;
- фундамент, связанный с остальным зданием, так как, если здание можно разобрать на 80%, то в таких случаях можно говорить о некапитальности здания, поскольку почти все здание можно отделить от фундамента, и, значит, перенести. А этот признак относится к тому, что капитальное здание нельзя демонтировать или перенести;
- срок эксплуатации от 25 лет;
- возможность получения права на собственность;



– оснащенность объекта коммуникациями, которые не могут быть отключены без несоразмерного ущерба назначению строения, например, электричество, теплоснабжение, водоснабжение и т.д.

### Литература

1. Федеральная служба государственной статистики Ростовской области. Официальная статистика. URL: [rostov.gks.ru/statistic](http://rostov.gks.ru/statistic) (дата обращения: 24.05.2021).
2. Виноградова, Е.В., Гагиева З.И., Шанхоев М.Б., Денисенко Ю.С. Строительная техническая экспертиза и исследования, проводимые специалистами в области строительства вне судебной сферы: общие и отличные черты // Инженерный вестник Дона, 2020, №5. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n5y2020/6492/](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n5y2020/6492/).
3. Ганнов С.О. Судебная строительно-техническая экспертиза и государственный строительный надзор: общие черты, различия и основы для взаимодействия // Вестник КГУСТА, 2018. № 3. С. 86-90.
4. Бутырин А.Ю., Статива Е.Б. Сборник примеров заключений эксперта по судебной строительно-технической экспертизе: практическое пособие для экспертов. М.: РФЦСЭ, 2016, 313 с.
5. Бутырин А.Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. М.: Городец, 2006. С. 14-18.
6. Морозов В.Е., Сеферян Л.А., Маилян А.Л., Долгов С.В. Основные аспекты методологии проведения судебной строительно-технической экспертизы // Инженерный вестник Дона, 2019, №6. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/N6y2019/6070](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/N6y2019/6070)
7. Nufazil Altaf, Farooq Ahmad Shah Working Capital and Capital Structure. – Capital Structure Dynamics in Indian MSMEs, 2021. – pp.61-74.

8. Присс, О.Г., Овчинникова С.В. Судебная строительная экспертиза в Российской Федерации // Инженерный вестник Дона, 2014, №3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2014/2505.
9. Luca Sensini, Capital structure. – Università degli Studi di Salerno, 2020.
10. Виноградова Е. В., Вяхирева А.А. Тенденция развития судебной строительно-технической экспертизы // Инженерный вестник Дона, 2018, №4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5395.

### References

1. Federal'naya sluzhba gosudarstvennoj statistiki Rostovskoj oblasti. Oficial'naya statistika. [Federal State Statistics Service of the Rostov Region. Official statistics]. URL: rostov.gks.ru/statistic.
  2. Vinogradova, E.V., Gagieva Z.I., Shanxoev M.B., Denisenko Yu.S. Inzhenernyj vestnik Dona, 2020, №5. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n5y2020/6492/.
  3. Gannov S.O. Vestnik KGUSTA, 2018. № 3. pp. 86-90.
  4. Butyrin A.Yu, Stativa E.B. Sbornik primerov zaklyuchenij eksperta po sudebnoj stroitel'no-texnicheskoj ekspertize: prakticheskoe posobie dlya ekspertov [Collection of examples of expert opinions on forensic construction and technical expertise: a practical guide for experts]. M.: RFCzSE, 2016, 313 p.
  5. Butyrin A.YU. Teoriya i praktika sudebnoy stroitel'no-tekhnicheskoj ekspertizy [Theory and practice of judicial construction and technical expertise]. M.: Gorodets, 2006, pp.13-19.
  6. Morozov V.Ye., Seferyan L.A., Mailyan A.L., Dolgov S.V. Inzhenernyj vestnik Dona, 2019, №6. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N6y2019/6070
-



7. Nufazil Altaf, Farooq Ahmad Shah Working Capital and Capital Structure. Capital Structure Dynamics in Indian MSMEs, 2021. pp.61-74.
8. Priss, O.G., Ovchinnikova S.V. Inzhenernyj vestnik Dona, 2014, №3. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2014/2505](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2014/2505).
9. Luca Sensini, Capital structure. Università degli Studi di Salerno, 2020.
10. Vinogradova Ye. V., Vyakhireva A.A., Inzhenernyj vestnik Dona. 2018, №4. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5395](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5395)