**Терминология учёта недвижимости в ЕОРЕСТ**

**Определение понятий «недвижимость», «земельный участок», «здание», «сооружение» и «помещение» в соответствии с федеральным законодательством**

**К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и [иное](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_3219/537f62f36d467cc6916709bae44ec395443966fd/#dst100176) имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений [(машино-места)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/#dst1331), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учёте [порядке](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/f6fe316584e24017e857963f7bbf028432485f08/#dst101004). (Статья 130. Недвижимые и движимые вещи [Гражданского кодекса РФ (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 07.02.2017)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)).

**Земельный участок** является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивиду­ально определённой вещи (ст. 3 Земельного кодекса РФ).

**Здание** – результат строительства, представляющий собой объёмную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и пред­назначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных (ст. 2 Федерального закона 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

**Сооружение** – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскост­ную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную ча­сти, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения про­дукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (ст. 2 Федерального закона 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и соору­жений").

**Помещение** – часть объёма здания или сооружения, имеющая определённое назначе­ние и ограниченная строительными конструкциями (ст. 2 Федерального закона 30.12.2009 № 384- ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

**Определение терминов «храм», «собор», «часовня», «молитвенный (молебный) дом» и «храм-часовня» в целях учёта в ЕОРЕСТ**

**Храм** – это здание или помещение, или временное строение, в котором регулярно совершается (или совершалась, или предполагается, что будет совершаться) Божественная литургия.

**Собор**, если речь идёт о церковном здании, должен учитываться просто в качестве храма.

**Часовня** – это здание или помещение, или сооружение, или временное строение, предназначенное для молитвы, но не для регулярного совершения Божественной литургии.

**Храм-часовня** – это маленький храм. Поэтому храм-часовня должен учитываться просто в качестве храма.

**Молитвенный (молебный) дом** – это здание, фактически являющееся храмом или часовней, но внешне выглядящее, как гражданское здание. Поэтому принадлежащие церковным организациям Московской епархии молитвенные (молебные) дома должны учитываться просто в качестве храмов или, соответственно, часовен.

**Учёт зданий, сооружений и помещений в качестве часовен или молельных комнат в ЕОРЕСТ**

Согласно «Толковому словарю живого великорусского языка» В.И. Даля (М., 1998г., т. 4, стр. 584) часовня это «молитвенный дом, храмик без алтаря, где можно только служить часы (не литургию)». В той же статье далее сказано также, что часовней, кроме того, называется «отдельное маленькое строение или пристрой с иконами и лампадой; часовни этого рода ставятся в виде памятника, или на распутьях, на родниках, или над престолом бывшей церкви».

Для целей учёта рекомендуется относить к часовням только помещения, предназначенные для совершения богослужений, или отдельно стоящие здания, имеющие – пусть небольшое – но помещение для молитвы.

Поклонные кресты, памятники и тому подобные сооружения, не имеющие помещений, учитывать в качестве часовен не рекомендуется, хотя и не возбраняется. При возникновении сомнений в решении вопроса об учёте на епархиальном уровне не имеющего помещений сооружения в качестве часовни и об оформлении юридических прав на него окончательное решение в каждом конкретном случае остаётся за правящим архиереем.

В обязательном порядке подлежит учёту в качестве часовни здание (сооружение), если оно так названо священноначалием (например, есть Указ «такой-то часовне быть приписной к такому-то приходу»).

Кроме того, для целей учёта к часовням следует относить помещения в лечебных и других учреждениях, приспособленные для богослужения, но не имеющие престола для совершения литургии. В таком случае на устройство часовни следует получить благословение правящего архиерея

Имеет место и допустима практика наименования помещений, приспособленных для богослужения, но не имеющие престола для совершения литургии, молельными комнатами. Выбор между терминами «часовня» и «молельная комната» в каждом конкретном случае остаётся за правящим архиереем (по представлению благочинного). Обычно этот выбор происходит, когда благочинный испрашивает благословение правящего архиерея на устройство часовни или молельной комнаты.

**Разграничение понятий «основной храм» и «приписной храм (часовня)», принятое для целей учёта в ЕОРЕСТ**

Основным храмом прихода (монастырского подворья, являющегося юридическим лицом) называется храм, который упомянут в соответствующем Указе правящего архиерея о создании прихода (монастырского подворья, являющегося юридическим лицом) или в юридических учредительных документах. Это положение сохраняется и в тех случаях, когда на самом деле богослужения в основном храме не совершаются[[1]](#footnote-1).

Относительно монастырей (не монастырских подворий, являющихся юридическими лицами) понятие «основной храм» для целей учёта не употребляется.

Есть основания для именования храма (часовни) приписным, если:

* так указано священноначалием (например, есть Указ «такому-то храму (часовне) быть приписным к такому-то приходу» или аналогичная резолюция),
* или так сложилось исторически[[2]](#footnote-2),
* или права прихода на этот храм (часовню) оформлены юридически (например, действующему приходу официально передали ещё один храм).

Кроме того, приписными автоматически называются все храмы (часовни), действующие в воинских частях, лечебных учреждениях и т. п., если при этих храмах (часовнях) не зарегистрированы приходы[[3]](#footnote-3). Если такой храм (часовня) ещё не приписан ни к какой церковной организации, благочинному следует обратиться к правящему архиерею для канонического решения вопроса.

Храм (часовня) может быть приписан к какому-то храму или монастырю, или подворью, только как к организации, а не как к зданию. Соответственно, выражение, например, «Петровский храм приписан к Знаменскому храму» означает, что Петровский храм приписан к приходу,для которого Знаменский храм является основным.

Ни в каком случае один храм (часовня) не может принадлежать двум православным религиозным организациям одновременно, ни в качестве основного, ни в качестве приписного. В частности, если настоятелем двух зарегистрированных приходов (например, Никольского и Успенского) является один и тот же священник, то и Никольский, и Успенский храмы являются основными каждый для своего прихода. Ни один из них не является приписным к другому, независимо от фактического состояния храмов и от того, как часто в них совершаются богослужения.

**Определение терминов «крестильный храм» и «крестильная часовня» в целях учёта в ЕОРЕСТ**

В целях учёта крестильным следует называть храм, который изначально предназначался или фактически используется, или предназначается в будущем для использования, в первую очередь, для совершения таинства крещения и тесно связанных с крещением таинств и священнодействий (миропомазание, воцерковление и другие). Наличие в храме купели для крещения, её размеры и форма сами по себе не имеют значения для определения храма как крестильного в целях учёта.

Храм в обязательном порядке называется в учётных документах крестильным, если так указано священноначалием (например, в Указе о назначении настоятеля или в резолюции о благословении на закладку храма и т. п.). Если такого указания священноначалия нет, а благочинный, в ведении которого находится данный храм, считает правильным официально называть его крестильным, следует представить этот вопрос на рассмотрение правящего архиерея.

Аналогично решаются вопросы с крестильными часовнями.

**Определение терминов «домовый храм» и «домовая часовня» в целях учёта в ЕОРЕСТ**

Для целей учёта домовым рекомендуется называть храм, который архитектурно включён в объём здания, не предназначенного, в первую очередь, для совершения богослужений.

В синодальный период бывали случаи, когда храмы назывались домовыми, хотя фактически являлись отдельно стоящими зданиями. Если за каким-то отдельно стоящим храмом сохранилось историческое наименование «домовый», всё-таки для целей учёта причислять его к домовым не следует.

Храм в обязательном порядке следует называть в учётных документах домовым, если так указано священноначалием (например, в Указе о назначении настоятеля). Если такого указания нет, а благочинный, в ведении которого находится данный храм, считает правильным официально называть его домовым, следует представить этот вопрос на рассмотрение правящего архиерея.

Аналогично решаются вопросы с домовыми часовнями.

**Определения термина «приходский дом» в целях учёта в ЕОРЕСТ**

В целях учёта приходским домом называется здание, если оно предназначено, в первую очередь, для размещения воскресной школы, братской трапезы, кабинета настоятеля, других служебных кабинетов, помещений для отдыха духовенства и сотрудников прихода и т. п.

Разумеется, в архитектурном объёме приходского дома могут находиться санузлы, гаражи, помещения для охраны и т. п., но отдельно стоящие гаражи, туалеты и сторожки называть приходскими домами не следует.

Здание в обязательном порядке называется в учётных документах приходским домом, если так указано священноначалием (например, в письменном благословении на строительство приходского дома). Если такого указания нет, а благочинный, в ведении которого находится данное здание, считает правильным официально называть его приходским домом, следует представить этот вопрос на рассмотрение правящего архиерея.

**Определение термина «монастырский дом» в целях учёта в ЕОРЕСТ**

В целях учёта термин «монастырский дом» применяется для братских (сестринских) корпусов, настоятельских корпусов, монастырских больниц, монастырских трапезных, монастырских гостиниц для паломников, а также иных относящихся к монастырю зданий.

Разумеется, в архитектурном объёме монастырского дома могут находиться санузлы, гаражи, помещения для охраны и прочее. Но отдельно стоящие гаражи, туалеты, трансформаторные подстанции и т. п. называть монастырскими домами не рекомендуется.

Во всех случаях вопрос о признании для целей учёта здания монастырским домом решается настоятелем (настоятельницей) данного монастыря в согласии с благочинным монастырей. Окончательное же решение остаётся за правящим архиереем.

**Стадии строительства здания**

Для целей учёта в ЕОРЕСТ употребляются следующие термины для обозначения стадии строительства здания:

* Строительство здания предполагается.
* Выделен земельный участок под строительство здания, ведутся проектные работы.
* Имеется согласованный проект здания, строительные работы не начаты.
* Ведётся строительство нулевого цикла. К нулевому циклу относятся все строительные работы до уровня пола 1 этажа.
* Выполнены общестроительные работы. К общестроительным работам относится создание строительного объёма: стены, окна, двери, кровля.
* Выполнены отделочные и специальные работы. К специальным работам относятся: работы по электроснабжению, монтаж системы отопления, устройство водоснабжения и канализации, устройство вентиляции и кондиционирования воздуха, а также организация слаботочных систем (телефон, охранная сигнализация, пожарная сигнализация).
* Здание построено и сдано в эксплуатацию.
* Выполнены художественные работы. Эти работы могут предшествовать сдаче здания в эксплуатацию, но не обязательно. Стоимость же их бывает сравнимой со стоимостью других этапов строительства.

**Определение для целей учёта в ЕОРЕСТ понятий «строящееся здание» и «построенное здание»**

Для целей учёта здание считается строящимся, если фактически начаты строительные работы или если выделен земельный участок под строительство здания и ведутся проектные работы.

Для целей учёта здание считается построенным,

* если оно официально сдано в эксплуатацию или
* если выполнены все общестроительные, отделочные и хотя бы основные специальные работы (устроены электроснабжение, водоснабжение и канализация, смонтирована система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха).

**Оценка состояния храма с богослужебной точки зрения**

Для целей учёта в ЕОРЕСТ употребляются следующие термины для обозначения состояния храма с богослужебной точки зрения:

* Здание храма считается в удовлетворительном состоянии, если имеются стены, кровля, двери, окна, полы; устроено освещение и отопление; возможно – пусть нечасто – регулярное богослужение.
* Здание храма считается в неудовлетворительном состоянии, если нет чего-нибудь из того, что характеризует удовлетворительное состояние.
* Здание храма считается в хорошем состоянии, если состояние храма удовлетворительное, и при этом:
  + стены и потолок побелены, или окрашены, или расписаны, или иное;
  + полы выложены плиткой или камнем, или паркетные, или деревянные крашеные, или иное;
  + устроен иконостас, по крайней мере, в приделе, где совершается служба.
* Здание храма считается в отличном состоянии, если здание в хорошем состоянии, и, при этом:
  + все основные работы завершены,
  + выполнены качественно;
  + общий вид здания изнутри и снаружи соответствует церковной традиции.

**Стадии восстановления принадлежащего Церкви здания (сооружения), разрушенного или повреждённого в годы гонений**

Для целей учёта в ЕОРЕСТ употребляются следующие термины для обозначения стадии восстановления принадлежащего Церкви здания (сооружения), разрушенного или повреждённого в годы гонений:

* Объект полностью разрушен.
* Объект в аварийном состоянии.
* Заказан проект первоочередных противоаварийных работ.
* Ведутся первоочередные противоаварийные работы.
* Проведены первоочередные противоаварийные работы.
* Заказан проект ремонтно-реставрационных работ.
* Ведутся ремонтно-реставрационные работы.
* Часть ремонтно-реставрационных работ проведена, но необходимо продолжение ремонтно-реставрационных работ.
* Здание храма восстановлено для богослужения. Для целей учёта здание храма считается восстановленным для богослужения, если оно не нуждается в первоочередных противоаварийных работах и стабильно находится в удовлетворительном (или хорошем, или отличном) состоянии.
* Здание храма полностью восстановлено. Для целей учёта здание храма считается полностью восстановленным, если оно стабильно находится в отличном состоянии:
* все основные работы завершены,
* выполнены качественно;
* общий вид здания изнутри и снаружи соответствует церковной традиции.

1. Например, в приходе Никольского храма г. Красногорска рядом находятся 2 храма: Никольский и Боголюбский. Права прихода на оба храмовых здания оформлены одинаковым образом. Никольский храм готовится к реставрации, и богослужения совершаются не в нём, а в никогда не закрывавшемся Боголюбском. Однако основным храмом прихода называется Никольский храм (в соответствии с Указами священноначалия и учредительными документами), поэтому Боголюбская церковь называется приписной. [↑](#footnote-ref-1)
2. Смотри приведённый выше пример Боголюбской церкви на территории Никольского храма г. Красногорска). [↑](#footnote-ref-2)
3. Согласно Закону о свободе совести и о религиозных объединениях (ст. 6, п. 3) «создание религиозных объединений в органах государственной власти, других государственных органах, государственных учреждениях и органах местного самоуправления, воинских частях, государственных и муниципальных организациях запрещается». Но возможна, и такие случаи имеют место, регистрация прихода, юридически «обычного», у которого, однако, нет других храмов, кроме больничного или воинского. [↑](#footnote-ref-3)