



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

Копия: Росреестр

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65  
E-mail: minceconom@economy.gov.ru  
<http://www.economy.gov.ru>

*26.04.2018 № 123-1049*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
Вх. № Д23-1049 от 28 марта 2018 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России совместно с Росреестром рассмотрел обращение относительно отказа в государственной регистрации прав на инженерные сети и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

По информации, представленной Росреестром, в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) содержатся сведения о сооружениях, расположенных по адресу: Московская область, с назначением - «7.7 Сооружения трубопроводного транспорта»:

- с кадастровым номером \_\_\_\_\_, состоящем из 31 контура, отображенных в техническом плане, на основании которого данное сооружение поставлено на государственный кадастровый учет, наземной окружностью с радиусом (16 контуров) и подземной разомкнутой линией (15 контуров), и находящемся в границах земельных участков с кадастровыми номерами

- с кадастровым номером \_\_\_\_\_, состоящем из 2 контуров, отображенных в техническом плане, на основании которого данное сооружение поставлено на государственный кадастровый учет, подземной разомкнутой линией, спроецированной на горизонтальную плоскость, и находящемся в границах земельных участков с кадастровыми номерами

101932  
03.05.2018  
6

Как сообщил Росреестр, в Управление Росреестра по Московской области поступили документы на государственную регистрацию права собственности на указанные сооружения, по результатам проведения правовой экспертизы которых было принято решение о приостановлении государственной регистрации прав, поскольку не представлен правоустанавливающий документ на земельный участок с кадастровым номером

(в ЕГРН содержатся сведения о зарегистрированном праве третьего лица), в том числе на котором расположено сооружение с кадастровым номером а также на земельный участок с кадастровым номером (в ЕГРН содержатся сведения о зарегистрированном праве третьего лица), в том числе на котором расположено сооружение с кадастровым номером

в связи с неустранимостью причин, препятствующих проведению государственной регистрации, в проведении государственной регистрации прав на вышеуказанные сооружения было отказано.

Согласно представленной Росреестром информации (в частности, содержащейся в технических планах, на основании которых вышеуказанные сооружения поставлены на государственный кадастровый учет) сооружение с кадастровым номером является полностью подземным.

В соответствии с частью 10 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о недвижимости) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданное сооружение, для строительства которого в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, осуществляются в том числе на основании технического плана такого сооружения и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположено такое сооружение, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ) возможность размещения таких созданных сооружений без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Согласно пункту 6 статьи 90 ЗК РФ в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для размещения наземных объектов системы нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; а также размещения наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта.

Исходя из положений статьи 39.36 ЗК РФ, использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов осуществляется на основании соответствующих документов, предусмотренных утвержденными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации порядками и условиями размещения объектов, включенных в Перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300 (далее - Перечень).

При этом в Перечень включены в том числе подземные линейные сооружения, а также их наземные части и сооружения, технологически необходимые для их использования, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК):

здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек, являются объектами капитального строительства;

линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения относятся к линейным объектам.

Частью 2 статьи 51 ГрК установлено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 данной статьи, согласно которой выдача разрешения на строительство не требуется в том числе в случаях, если в соответствии с ГрК, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

В соответствии со статьей 24 Закона о недвижимости:

сведения о сооружении, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке, площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости (часть 8);

если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены

подготовка и (или) выдача указанных в частях 8—10 статьи 24 Закона о недвижимости разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости (часть 11).

На основании части 1 статьи 48 ГрК архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с частью 12.2 статьи 48 ГрК. В случае, если документацией по планировке территории предусмотрено размещение объекта транспортной инфраструктуры федерального значения либо линейного объекта транспортной инфраструктуры регионального значения или местного значения, архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к такому объекту и его частям, строящимся, реконструируемым, в том числе в границах не принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка.

Таким образом, ГрК предусмотрена подготовка проектной документации при осуществлении строительства объектов капитального строительства. Исключение для линейных сооружений ГрК не установлено.

Требования к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений утверждены приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее - Требования), согласно пункту 20 которых, если для строительства сооружения в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдача разрешения на его строительство и в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации допускается размещение такого сооружения на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельного участка или установления сервитута, сведения о сооружении, если такое сооружение является объектом недвижимости, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке или землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения и документа, подтверждающего техническую приемку объекта

в эксплуатацию, если разработка проектной документации и такая приемка предусмотрены законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 43 Требований в раздел «Характеристики объекта недвижимости» технического плана включаются в том числе сведения о кадастровом номере земельного участка (земельных участков), на котором (которых, под которым, которыми) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс; в случае подготовки технического плана линейного сооружения указываются сведения в отношении всего линейного сооружения и в отношении каждой условной части линейного сооружения (номер кадастрового округа, кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположена условная часть линейного сооружения). Указанное правило также применяется в отношении линейного сооружения, строительство которого не завершено.

При этом в силу пункта 34 Требований в случае, если здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.) такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли.

Таким образом, если из документации, на основании которой осуществлялось строительство объекта недвижимости, а также на основании которой подготовлен технический план сооружения следует, что такое сооружение представляет собой совокупность наземных и подземных элементов, полагаем, что представленные на государственную регистрацию прав на такие объекты недвижимости правоустанавливающих документов на земельные участки, под поверхностью которых размещаются подземные части такого сооружения (то есть, подземные конструктивные элементы сооружения не имеют примыкания к поверхности земли), либо соответствующего документа, предусмотренного утвержденными нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации порядком и условиями размещения указанных в Перечне объектов, не требуется, независимо от того, находятся ли такие земельные участки в государственной, муниципальной собственности либо в частной собственности, а также независимо от того, предусмотрено ли возведение сооружения в соответствии

с разрешением на строительство либо на основании иных, предусмотренных законодательством документов.

Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав установлен статьей 29 Закона о недвижимости и включает в себя в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом о недвижимости оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Обращаем внимание, что решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов.

При этом письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

В соответствии с частью 12 статьи 29 Закона о недвижимости приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Дополнительно обращаем внимание, что Определением Верховного Суда Российской Федерации от 17 января 2017 г. № 310-КГ16-15209 по делу № А35-11613/2015 отказано в пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о признании недействительным решения об отказе в государственной регистрации прав на недвижимое имущество (трассы газопроводов высокого и низкого давления), поскольку заявителем были представлены все документы необходимые для государственной регистрации.

Директор  
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий