



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых Инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59, e-mail: np-okirt@mail.ru, тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ 364
От «26» 02 2024г.

Кадастровым инженерам,
членам СРО АКИ «Поволжье»

О некоторых особенностях подготовки ТП
в отношении линейных объектов

Уважаемые коллеги!

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров «Поволжья», действуя в рамках своих полномочий по контролю и поддержке профессиональной деятельности кадастровых инженеров, отвечая на конкретные вопросы кадастровых инженеров, сообщает следующее.

1. О включении Акта приемки законченного строительством объекта в состав технического плана.

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (далее - ГрК РФ) определен порядок образования объектов капитального строительства, который предусматривает разработку проектной документации (статья 48 ГрК РФ), получение разрешения на строительство (статья 51 ГрК РФ), за исключением случаев, определенных частью 17 данной статьи, а после окончания строительства - разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55 ГрК РФ).

Обращаем внимание, что Постановлением Правительства РФ от 12 ноября 2020 г. №1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, перечня случаев, при которых для создания горных выработок в ходе ведения горных работ не требуется получение

разрешения на строительство, внесении изменений 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, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (далее - Постановление №1816), утвержден перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство.

Исходя из положений статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее - ЗК РФ), использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута (за исключением объектов, указанных в пунктах 1 и 2 данной статьи) осуществляется на основании соответствующих документов, предусмотренных утвержденными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации порядками и условиями размещения объектов, включенных в Постановление Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» (далее - Постановление № 1300), которыми в том числе являются линейные сооружения канализации (в том числе ливневой) и водоотведения, газопроводы и иные трубопроводы давлением до 1,2 Мпа, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что согласно Письму Росреестра от 16 января 2023 г. №18-00073/23, учетно-регистрационные действия в отношении сооружений, являющихся объектами недвижимости, включенных в Постановление №1816 и Постановление №1300, осуществляются на основании:

- технического плана, подготовленного в соответствии с Приказом Росреестра от 15.03.2022 №П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее - Приказ №П/0082), в том числе на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации соответствующего сооружения;

- правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположено сооружение, либо документа, предусмотренного утвержденным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации порядком и

условиями размещения указанных в Постановлении №1300 объектов, подтверждающего в соответствии с ЗК РФ возможность размещения такого сооружения без предоставления земельного участка или установления сервитута, если это сооружение расположено на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Также СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что Постановлением Госкомстата РФ от 11.11.1999 №100 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ» утверждены две формы актов приемки объектов в эксплуатацию: «Акт приемки законченного строительством объекта» (форма № КС-11) и «Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией» (форма № КС-14).

Указанные акты, в силу положений Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ (далее Закон №218-ФЗ), не являются документами, на основании которых может быть подготовлен технический план сооружения, а также документами, являющимися основаниями для осуществления государственного кадастрового учета созданного сооружения и государственной регистрации прав на него.

Кроме того, согласно пункту 21.2. Приказа № П/0082, сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении такого сооружения в границах земельного участка (земельных участков), его площади или площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ **проектной документации такого сооружения, разрешения на строительство сооружения** (в случае, если для строительства такого сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения).

Таким образом, СРО АКИ «Поволжье» обращает внимание, что Акт приемки законченного строительством объекта не может являться источником сведений об основных характеристиках линейного объекта.

В соответствии с Типовым стандартом осуществления кадастровой деятельности СТО 11468812.009-2023 «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики линейных объектов» (далее- Типовой стандарт), протяженность линейного объекта указывается в техническом плане в метрах с округлением до 1 метра из документов, на основании которых подготавливается технический план. Протяженность объекта не следует отождествлять с контуром линейного объекта. Строительные элементы линейных объектов могут быть

подземными, наземными и надземными, при этом повторяя рельеф земной поверхности, спускаться под земную поверхность и подниматься над земной поверхностью, проходя перпендикулярно или по наклонной к земной поверхности.

Исходя из изложенного, СРО АКИ «Поволжье» полагает, что **требование о включении Акта приемки законченного строительством объекта** является некорректным, **не предусмотрено действующим законодательством.**

2. Об отражении элементов линейных сооружений (трубопроводов) в техническом плане.

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (далее - ГК РФ) к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) 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. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. **Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.**

В соответствии с ГК РФ, объектами капитального строительства являются здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощений, покрытий и других). Согласно ГК РФ, линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), **трубопроводы**, автомобильные дороги, железнодорожные линии и **другие подобные сооружения.**

Некапитальными строениями, сооружениями, в соответствии с ГК РФ,

признаются строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений, что соответствует понятию движимого имущества по ГК РФ.

Согласно статье 1 Закона №218-ФЗ, государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ. Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости.

Пунктом 23 части 2 статьи 2 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ установлено, что 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.

Обращаем внимание, что согласно пункту 10 части 4 статьи 8 Закона №218-ФЗ, в кадастр недвижимости вносятся основные характеристики объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и их значение.

В соответствии с Типовым стандартом, являющимся отраслевым нормативным актом, обязательным для исполнения кадастровыми инженерами, основной характеристикой линейных объектов является протяженность. Также данная характеристика является одним из основных критериев отнесения объекта капитального строительства к линейным объектам, при этом протяженным (линейным) объект считается, если его длина в два или более раза превышает его ширину.

Дополнительно обращаем внимание, что согласно Типовому стандарту, контур сооружения является характеристикой местоположения объекта относительно границ земельного участка. Контур сооружения образуется проекцией внешних границ строительных конструкций на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания сооружения к поверхности земли в виде координат характерных точек контура, который представляет собой замкнутую и (или) разомкнутую линию.

В контур линейного объекта включаются проекции всех его строительных конструкций, предусмотренных проектной документацией, если ее подготовка осуществлялась в предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности случаях, вне зависимости от того, какую функцию такие элементы выполняют.

Согласно Типовому стандарту, «контур оси трубопровода в разделе Чертеж технического плана отображается совокупностью наземных, подземных, надземных разомкнутых линий. При этом наземный тип контура отображает трубопровод, который проложен непосредственно на земной поверхности, подземный тип контура отображает ось трубопровода в подземной прокладке, надземный тип контура отображает трубопровод, расположенный на опорах или на эстакаде. При этом опоры и (или) опоры-эстакады отображаются отдельными наземными контурами в случае, если опоры и эстакада являются строительной конструкцией такого трубопровода, а не отдельным объектом недвижимости».

Наземные строительные элементы трубопроводов (узлы задвижек (запорная арматура), узлы подключения НПС (КС, УЗРГ, ПРГ), узлы пуска и приема СОД и др.) отображаются в техническом плане замкнутыми линиями наземного типа (в виде окружностей и иных геометрических фигур).

Таким образом, СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что **в контур линейного объекта недвижимости включаются все его конструктивные элементы, соответствующие признакам объектов капитального строительства (вне зависимости от расположения объекта (надземный, наземный, подземный)).**

Дублирование абсолютно всех сведений об оборудовании, которым оснащается линейный объект (в частности, трубопровод) в соответствии с проектной и (или) исполнительной документацией является избыточным для целей кадастрового учета и регистрации прав.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

Исполнитель:
Мифтахова А.Р.
8 (843) 590-11-00