

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО

от 30.08.2023 № 01-8001-АБ/23

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, принимая во внимание обращения заявителей об особенностях государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на линейные объекты в связи с осуществлением в отношении них капитального ремонта, сообщает.

Особенности государственного кадастрового учета изменений в случае выполнения капитального ремонта линейного объекта или его части (участка) регулируются положениями части 2 статьи 8, пункта 7.3 части 2 статьи 14, части 11 статьи 24, части 35 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ).

Однако при подготовке документов для осуществления государственного кадастрового учета линейных объектов в случае выполнения в отношении таких объектов капитального ремонта необходимо также принимать во внимание положения статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), согласно которой:

строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с проектной документацией, рабочей документацией (часть 1.4);

при осуществлении капитального ремонта линейных объектов, являющихся магистральными газопроводами, нефтепроводами, нефтепродуктопроводами, допускается повышение их категории, в том числе влекущее изменение охранных зон, установленных в связи с их размещением (часть 10);

при осуществлении капитального ремонта автомобильных дорог (за исключением защитных дорожных сооружений, искусственных дорожных сооружений, производственных объектов, элементов обустройства автомобильных дорог и иных дорожных сооружений) допускается изменение первоначально установленных показателей их функционирования (в том числе количества полос движения, изменение ширины проезжей части, увеличение пропускной способности), если такие изменения не влекут за собой изменение класса, категории и (или) границ полос отвода (часть 10.1).

В этой связи применение указанных выше положений Федерального закона № 218-ФЗ относительно государственного кадастрового учета в результате капитального ремонта допустимо только в случае капитального ремонта, влекущего изменение основных сведений о таких линейных объектах как магистральные газопроводы, нефтепроводы, нефтепродуктопроводы, автомобильные дороги.

Применение указанных особенностей государственного кадастрового учета к иным линейным объектам, в отношении которых осуществлен капитальный ремонт, не допускается в силу положений ГрК РФ, не предусматривающих изменение параметров в результате капитального ремонта иных линейных объектов.

Также применение указанных особенностей в отношении капитального ремонта линейных объектов необходимо соотносить с информацией об объекте недвижимости, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Так, в ЕГРН могут содержаться сведения о различных линейных объектах, в том числе об объектах с указанием вида объекта недвижимости «сооружение», в отношении которых:

не указаны объекты, входящие в его состав, либо в составе сооружения отсутствуют какие-либо объекты («простая» вещь);

указаны входящие в состав объекты, но не указаны характеристики таких входящих в состав объектов (сложная вещь);

указаны входящие в состав объекты со своими характеристиками (сложная вещь), среди которых также могут быть перечислены линейные объекты;

указано наименование «производственно-технологический комплекс».

Кроме этого, линейный объект может быть учтен в ЕГРН как самостоятельный объект недвижимости с указанием вида объекта недвижимости «единый недвижимый комплекс» или как составная часть такого комплекса.

С учетом изложенного, при подготовке документов для выполнения работ по капитальному ремонту, выполнения кадастровых работ и представления в орган регистрации прав необходимо принимать во внимание следующее.

Если сооружение представляет собой «простую» вещь и при этом является магистральным газопроводом, нефтепроводом, нефтепродуктопроводом или автомобильной дорогой, в отношении таких сооружений возможно выполнение строительных работ, влекущих изменение параметров такого объекта и (или) его охранных зон, как в результате реконструкции, в том числе в результате реконструкции участка или части такого линейного объекта, так и в результате капитального ремонта. Во всех указанных случаях предусмотрена разработка проектной документации, однако получение разрешения на строительство для выполнения указанных строительных работ не всегда является обязательным (с учетом положений части 17 статьи 51 ГрК РФ).

Если сооружение представляет собой сложную вещь и при этом является магистральным газопроводом, нефтепроводом, нефтепродуктопроводом или автомобильной дорогой, в отношении таких сооружений также возможно выполнение строительных работ, влекущих изменение параметров такого объекта и (или) его охранных зон, как в результате реконструкции, в том числе в результате реконструкции участка

или части такого линейного объекта, так и в результате капитального ремонта.

В этом случае необходимо иметь в виду, что установленные законодательством особенности, связанные с выполнением капитального ремонта указанных в частях 10 и 10.1 статьи 52 ГрК РФ объектов, распространяют свое действие только непосредственно на магистральные газопровод, нефтепровод, нефтепродуктопровод или автомобильную дорогу.

Указанные особенности не распространяются на составные части сложной вещи, даже если указанные составные части представляют собой линейные объекты, например, линии связи или линии электропередачи, обслуживающие магистральный трубопровод или автомобильную дорогу. Изменение характеристик составных частей, в том числе их протяженности, не изменяет характеристик, в частности, протяженности основного объекта.

В этой связи если в ЕГРН не указаны характеристики составных частей сложной вещи, то выполнение в отношении составных частей сложной вещи каких-либо работ, изменяющих их параметры (характеристики), не влечет за собой необходимость осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости «сооружение», который является объектом кадастрового учета и объектом прав, что, соответственно, исключает необходимость подготовки и представления каких-либо документов в орган регистрации прав.

Если в ЕГРН содержатся сведения о характеристиках составных частей сложной вещи (площадь, глубина, протяженность), осуществление государственного кадастрового учета в данном случае возможно в связи с уточнением сведений об объекте недвижимости «сооружение» (не основных сведений), но в этом случае особенности, установленные законодательством применительно к капитальному ремонту линейных сооружений не применяются в отношении объектов, являющихся составными частями сложной вещи и не указанных в части 10 или части 10.1 статьи 52 ГрК РФ.

В случае если указанные в частях 10 и 10.1 статьи 52 ГрК РФ объекты входят в состав единого недвижимого комплекса и в отношении них осуществлен капитальный ремонт, также возможно применение обсуждаемых особенностей законодательства о государственном кадастровом учете в связи с выполнением работ по капитальному ремонту.

Относительно производственно-технологических комплексов (далее – ПТК) полагаем возможным отметить следующее.

Приказами Госстроя России от 17.11.2000 № 261 «Об утверждении методических указаний по составлению технической документации энергетических производственно - технологических комплексов ГЭС и ТЭС (гидроэлектростанций и тепловых электрических станций) для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (далее – Указания 1) и от 24.05.2002 № 90 «Об утверждении методических рекомендаций по технической инвентаризации и государственному техническому учету объектов недвижимости нефтегазовой промышленности и составлению технической документации для целей государственной

регистрации прав на них» (далее – Указания 2) утверждены соответствующие методические указания по подготовке технической документации.

Кроме этого, приказом Госстроя России от 19.09.2003 № 356 утвержден Особый порядок подготовки технической документации на объекты недвижимости железнодорожного транспорта, вносимые в уставный капитал ОАО «Российские железные дороги» (далее – Особый порядок для РЖД).

Указаниями 1 и Особым порядком для РЖД не предусматривалась подготовка технической документации в отношении ПТК магистральных газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов или автомобильных дорог, а также включение указанных сооружений в состав ПТК. В этой связи в отношении таких ПТК не применяются обсуждаемые особенности по осуществлению государственного кадастрового учета в результате капитального ремонта объекта.

Согласно Указаниям 2 ПТК в отношении объектов нефтегазовой промышленности представлял собой комплекс зданий и/или сооружений, объединенных общим назначением, организационно и технологически взаимосвязанных, выполняющих единую производственную функцию и расположенных на обособленном земельном участке. Состав ПТК определялся правообладателем.

Исходя из положений Указаний 2 в состав таких ПТК подлежали включению в том числе объекты внешней транспортировки нефти и газа:

- магистральные нефтепроводы (включая нефтепровод с узлами приема и запуска очистных устройств, вдольтрассовую ВЛ, систему телемеханики, электрохимзащиты, промежуточные нефтеперекачивающие станции, связь, вдольтрассовые дороги, вертолетные площадки, площадки для аварийного запаса труб, запорной арматуры и соединительных деталей);

- магистральные газопроводы (включая газопровод с узлами приема и запуска очистных устройств, вдольтрассовую ВЛ, систему телемеханики, электрохимзащиты, промежуточные компрессорные станции, связь, вдольтрассовые дороги, вертолетные площадки, площадки для аварийного запаса труб, запорной арматуры и соединительных деталей, объекты охранной системы).

В этой связи при выполнении капитального ремонта непосредственно магистральных нефтепроводов и газопроводов, входящих в состав таких ПТК либо как основной объект (указанный например, в наименовании ПТК), либо как составная часть ПТК, возможно применение особенностей, связанных с государственным кадастровым учетом изменений основных сведений об объектах, указанных в частях 10 и 10.1 статьи 52 ГрК РФ.

Статс-секретарь –
заместитель руководителя
А.И. БУТОВЕЦКИЙ