

ПИСЬМО МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 30.04.2014 № Д23и-1518

ПИСЬМО МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 30.04.2014 № Д23и-1518
Действующая редакция

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 30 апреля 2014 года № Д23и-1518

О рассмотрении обращения

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение по вопросу государственного кадастрового учета гравийных и щебеночных дорог и сообщает. В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 года № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения. Вместе с тем полагаем возможным по затронутому в обращении вопросу отметить следующее. Пункт 1 статьи 3 Федерального закона от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливает, что автомобильная дорога - это объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог. Под сооружением понимается 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 (пункт 23 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"). Согласно пункту 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК) линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения являются линейными объектами. В силу положений части 5 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) органом кадастрового учета осуществляется государственный кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. В случае, если имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с Законом о кадастре, орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета на основании пункта 1 части 2 статьи 27 Закона о кадастре.

Таким образом, вопрос отнесения объекта к объектам недвижимости, может быть решен при проведении кадастровых работ. В соответствии со статьей 25 Закона о регистрации право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании: правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен этот объект недвижимого имущества (представление не требуется в случае, если на основании данного документа ранее было зарегистрировано право заявителя (право лица, представителем которого является заявитель, если документы на государственную регистрацию представлены представителем) на указанный земельный участок в установленном Законом о регистрации порядке); разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения (запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе, выдавшем такое разрешение, при условии, что заявитель не представил такое разрешение по собственной инициативе). Статьей 51 ГрК установлено, что для строительства линейных объектов необходимо получение разрешения на строительство, а после завершения строительства - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55 ГрК). Таким образом, автомобильная дорога создается с соблюдением порядка,

установленного для создания объектов недвижимости (отвод земельного участка, получение разрешения на строительство, соблюдение строительных норм и правил, сдача в эксплуатацию). Учитывая изложенное, вопрос отнесения объекта к объектам недвижимости, может быть решен также на стадии получения разрешительной документации. Вместе с тем позиция судов по указанному вопросу (постановления Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 июня 2010 года по делу № А63-17028/09, от 5 марта 2011 года по делу № А63-9195/2010, постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26 октября 2011 года по делу № А63-11904/2010, от 7 марта 2013 года по делу № А63-10604/2012, постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 15 декабря 2010 года по делу № А49-11707/2009, постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 20 ноября 2009 года по делу № А05-3071/2009, от 11 октября 2010 года по делу № А26-2336/2010, постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 13 марта 2012 года по делу № А33-737/2011, и др.) сводится к следующему. Вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, должен разрешаться с учетом назначения этого имущества и обстоятельств, связанных с его созданием. При этом замощение из щебня или гравия и других твердых материалов, используемое для покрытия автомобильной дороги, обеспечивает чистую, ровную и твердую поверхность, но не обладает самостоятельными полезными свойствами, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, на котором оно находится. В отличие от зданий, строений и сооружений твердое покрытие не имеет конструктивных элементов, которые могут быть разрушены при перемещении объекта. Дорожные покрытия из гравия и щебня устраиваются путем россыпи данных материалов непосредственно на земляное полотно, что исключает прочную связь с землей, при их переносе не теряют качеств, необходимых для дальнейшего использования. В связи с этим указанные объекты не являются сооружениями, перемещение которых причинит несоразмерный их назначению ущерб, то есть не обладают признаками, указанными в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, следовательно, права на такие объекты государственной регистрации не подлежат. По информации Росреестра, по результатам анализа сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП), выявлено, что всего по Удмуртской Республике в ЕГРП внесены сведения о государственной регистрации прав на 22 автодороги, в названии которых присутствует характер покрытия (гравий или щебень), регистрация прав осуществлена различными собственниками, в том

числе публичными образованиями. Основаниями для регистрации послужили документы, подтверждающие ввод объектов в эксплуатацию, документы, подтверждающие переход права при приватизации, а также сведения из реестра государственного имущества, подтверждающие разграничение собственности в соответствии с постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020-1. При этом, по информации Управления Росреестра по Удмуртской Республике (далее - Управление), вопрос о государственной регистрации права собственности на гравийные и щебеночные дороги был рассмотрен 14 февраля 2014 года на совместном совещании по вопросам государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости при участии на котором Управлением была высказана позиция о возможности государственной регистрации прав на указанные объекты в случае, если дорога поставлена на кадастровый учет, то есть является ранее учтенным объектом недвижимости, а также при представлении документов, подтверждающих факт создания таких дорог как объектов недвижимости (предоставления земельного участка для строительства, оформления в соответствии со статьей 55 ГрК разрешение на ввод).

Директор
Департамента недвижимости
А.И.Ивакин

Электронный текст документа