

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

06.07.2023 № **14-6025-ТГ/23**

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

Управление Росреестра
по Северо-Кавказскому
федеральному округу

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

gkreg@gkreg.rk.gov.ru

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

sevreestr@sev.gov.ru

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями и по результатам проведенного анализа решений о приостановлении учетно-регистрационных действий при разделе без осуществления реконструкции и иных строительных работ таких линейных объектов как «автомобильная дорога» (далее – автомобильная дорога), сообщает.

Федеральным законом от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (вступил в силу с 01.09.2022) Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК) дополнен главой 6.1, регулирующей в том числе способы образования недвижимых вещей.

В соответствии с пунктом 2 статьи 141.3 ГК здания и сооружения могут быть образованы в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса) или в результате объединения нескольких недвижимых вещей (зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении).

Пунктом 3 статьи 141.5 ГК установлено, что при разделе линейного объекта, в том числе при осуществлении которого не производится его реконструкция, могут быть образованы один или несколько линейных объектов, включая линейный объект, раздел которого осуществлен, с измененными параметрами.

В соответствии с пунктом 14.1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция линейных объектов – это изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или

при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Поскольку в силу пункта 3 статьи 141.5 ГК раздел линейного объекта может быть осуществлен без выполнения работ по реконструкции, основания для получения разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию в результате такого раздела отсутствуют.

В соответствии с частью 10 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ):

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости, в том числе соглашения об установлении сервитута, решения об установлении публичного сервитута;

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, в том числе соглашения об установлении сервитута, решения об установлении публичного сервитута, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Документы, на основании и в соответствии с которыми могут быть выполнены кадастровые работы и подготовлен технический план в результате таких работ, установлены частями 8 и 11 статьи 24, статьей 71 Закона № 218-ФЗ.

Частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ установлено, что если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ разрешений и (или) проектной документации (в том числе в случае изменения характеристик сооружения в результате капитального ремонта), соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

При этом в случае поступления заявления и документов в отношении линейных объектов, образуемых в соответствии с пунктом 3 статьи 141.5 ГК, включая раздел линейного объекта без выполнения работ по реконструкции исходного линейного объекта, при проведении правовой экспертизы необходимо принимать решение с учетом функциональных особенностей того или иного линейного объекта, в том числе его класса опасности.

С учетом пункта 23 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» функциональной особенностью автомобильной дороги является то обстоятельство, что данный вид сооружений представляет собой поверхностную плоскостную строительную систему, и ее раздел, как правило, не влечет изменение класса, категории, иных первоначально установленных показателей функционирования автомобильной дороги.

Таким образом, в случае, если раздел автомобильной дороги осуществляется без проведения ее реконструкции, а образуемые в результате раздела объекты имеют тот же класс, категорию, первоначально установленные показатели функционирования автомобильной дороги (грузоподъемность, мощность), что и подлежащая разделу автомобильная дорога, в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые в результате раздела автомобильные дороги необходимость предоставления разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, предусмотренного частью 8 статьи 41 Закона № 218-ФЗ, отсутствует. (Данная позиция также изложена в письме Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 06.07.2017 № Д23и-3986 «О разделе линейного сооружения».)

Необходимо при этом отметить, что образуемые в результате раздела объекты недвижимости должны иметь возможность эксплуатироваться автономно, то есть независимо от иных образуемых объектов. Образуемые объекты недвижимости согласно действующему законодательству после их постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на них становятся самостоятельными объектами гражданских прав.

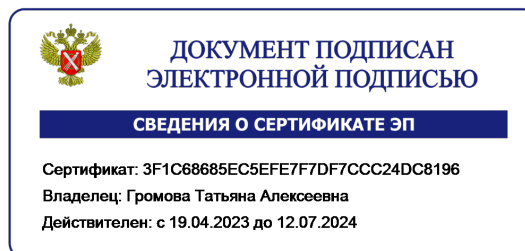
С учетом изложенного полагаем, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в отношении автомобильных дорог, образуемых путем раздела существующей автомобильной дороги, не связанном с ее реконструкцией, могут быть осуществлены на основании заявления собственника автомобильной дороги и технического плана, подготовленного кадастровым инженером с использованием проектной документации линейного объекта, на основании которой осуществлено строительство исходной автомобильной дороги (при ее наличии) или декларации об объекте недвижимости (при отсутствии проектной документации в отношении исходной автомобильной дороги).

В разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана приводится информация, подтверждающая, что категория, класс, протяженность, грузоподъемность, грузонапряженность, проектная мощность, пропускная способность, иные основные параметры образуемых автомобильных дорог не изменяются, а также информация о возможности использования образуемых объектов недвижимости автономно, независимо друг от друга.

Также обязательным приложением к заявлению о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые автомобильные дороги должно являться решение собственника о разделе автомобильной дороги.

Кроме того, вопрос о законности отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в связи с разделом автомобильной дороги был рассмотрен в судебном порядке. Так, решением Арбитражного суда города Москвы от 12.03.2021 по делу № А40-244818/20-72-1640, оставленным без изменения Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2021 № 09АП-21632/2021, оставленным без изменений Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 09.08.2021 № Ф05-17834/2021, суды признали незаконными отказ в осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении линейного объекта, поскольку для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при разделе автомобильной дороги, не связанном с ее реконструкцией, в результате которого образуется несколько автомобильных дорог, соответствующий технический план может быть подготовлен на основании декларации, составленной и заверенной собственником автомобильной дороги, раздел которой осуществлен. Приложениями к техническому плану является решение уполномоченного органа о разделе автомобильной дороги и документы, подготовленные данным органом, подтверждающие, что раздел автомобильной дороги не осуществлялся в результате реконструкции.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.



Т.А. Громова