

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ПИСЬМО
от 28 декабря 2023 г. N 11-03201/23
О ПРЕДСТАВЛЕНИИ ПОЗИЦИИ

Управление нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений и гражданского оборота недвижимости Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление) в связи с письмом Минфина России рассмотрело обращение и в рамках своей компетенции по вопросу отнесения объектов электросетевого хозяйства к объектам движимого или недвижимого имущества сообщает.

В соответствии с [Положением](#) о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. N 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности, и не наделен полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также на представление заключений об отнесении конкретных объектов к движимому или недвижимому имуществу.

В силу [постановления](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. N 17-П официальное, имеющее силу закона (то есть обязательное для всех) разъяснение или толкование положений федерального закона может быть дано только актом законодательного органа, который должен приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для федеральных законов.

В этой связи по вопросам, поставленным в обращении, Управление может высказать только свою точку зрения, не подлежащую обязательному применению на практике, заключающуюся в следующем.

В силу положений [пункта 1 статьи 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), [части 6 и 7 статьи 1](#) Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, являются объектами недвижимости, в отношении которых осуществляется государственный кадастровый учет и права на которые подлежат государственной регистрации.

Отмечаем, что с 1 сентября 2022 года вступил в силу Федеральный [закон](#) от 21 декабря 2021 г. N 430-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации", которым в часть первую Гражданского кодекса введена новая [глава 6.1](#) "Недвижимые вещи", предусматривающая определение недвижимых вещей, их основные виды, характеристики и порядок образования (например, в новой редакции согласно [пункту 1 статьи 141.3](#) Гражданского кодекса здания и сооружения являются недвижимыми вещами ([статья 130](#)); здания и сооружения, которые создаются в результате строительства).

При этом более четких качественных характеристик объектов недвижимости, а также иных критериев, позволяющих отнести объект к объектам недвижимого имущества либо к объектам, не являющимся таковыми, действующее законодательство не содержит, равно как не наделяет полномочиями по разграничению движимых и недвижимых вещей какие-либо органы власти, организации.

В этой связи и в целях определения возможности отнесения вещи к объекту недвижимости следует обратить внимание на сложившуюся судебную практику.

В соответствии с позицией Верховного Суда Российской Федерации при решении вопроса о признании вещи недвижимостью независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее необходимо установить наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам ([пункт 38](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25). Верховным Судом Российской Федерации отмечается, что для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном

участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации (например, определения Верховного Суда Российской Федерации от 22 декабря 2015 г. [N 304-ЭС15-11476](#), от 2 февраля 2021 г. [N 306-ЭС20-23816](#)).

Обращаем внимание также на правовую позицию Верховного Суда Российской Федерации, изложенную в [определении](#) от 27 июня 2022 г. N 308-ЭС22-9622, согласно которой сами сети не имеют прочной связи с землей, однако подстанции и распределительные пункты, к которым подключены электрические сети, имеют конструктивные особенности и составные элементы (фундамент), позволяющие отнести их к объектам капитального строительства.

Необходимо отметить также положения [пунктов 10, 10.1 и 10.2 статьи 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс), которые определяют:

объекты капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

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

некапитальные строения, сооружения - 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 (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Согласно [статье 3](#) Федерального закона от 26 марта 2003 г. N 35-ФЗ "Об электроэнергетике" объекты электросетевого хозяйства - это линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование.

Таким образом, к объектам электросетевого хозяйства относятся как объекты капитального строительства, так и некапитальные строения, сооружения.

Учитывая изложенное, в случае если объект не отвечает признакам недвижимости, определенным Гражданским [кодексом](#), не является недвижимым в силу прямого указания закона, не способен выступать в гражданском обороте в качестве отдельного объекта гражданских прав, то такой объект не является объектом недвижимости.

Кроме того, согласно [пункту 2 части 2 статьи 29.1](#) Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" кадастровый инженер обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с [Законом](#) N 218-ФЗ.

Дополнительно отмечаем, что в настоящее время в Правительство Российской Федерации внесен проект федерального закона "О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации", которым уточняется понятие объекта недвижимости, устанавливается разграничение движимого и недвижимого имущества.

Начальник Управления
нормативно-правового регулирования
в сфере земельных отношений и
гражданского оборота недвижимости
В.И.КОРЯКИН