

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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

Ленина ул., д. 66/2, г. Пермь, 614990
тел. (342) 205-95-56, факс (342) 205-96-93
email: 59_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

20.02.2020 № 2951-2.7@

на № _____ от _____

О кадастровом учете сложных сооружений

Директору филиала ФГБУ «ФКП
Росреестра» по Пермскому краю
Цой Е.Л.

Генеральному директору
СРО А КИ «Содружество»
Долгачёвой И.В.

NP-ZUSKI@mail.ru

Генеральному директору
ООО «ГеоОкс», представителю по
доверенности
Ассоциации СРО «МСКИ»
Талюкину А.В.

sromski59@bk.ru

Генеральному директору
СРО Ассоциация
кадастровых инженеров
Приволжско-Уральского региона
Таранниковой А.М.

ki-rp@yandex.ru

Директору
ГБУ Пермского края «Центр
технической инвентаризации и
кадастровой оценки Пермского
края»
Штейникову А.В.

info@ctipk.ru

Уважаемые коллеги!

В силу части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон № 218-ФЗ) в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) вносятся основные сведения об объекте недвижимости, в том числе, вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид). Аналогичная норма содержится в Порядке ведения ЕГРН, утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943.

В соответствии со статьей 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс, представляющий собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и

иных вещей, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь, и такие здания, сооружения и иные вещи:

- либо неразрывно связаны физически или технологически, в том числе линейные объекты (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие);

- либо расположены на одном земельном участке.

К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Вместе с тем, на практике существуют объекты, не являющиеся по сути единым недвижимым комплексом, поскольку в своем составе содержат объекты, не относящиеся к объектам капитального строительства, учет которых осуществляется согласно Закону №218-ФЗ, однако, выполняющие вспомогательные функции, по отношению к основному объекту. Учет таких сложносоставных объектов осуществляется в качестве сооружений.

При этом, по мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, обозначенному в письме от 27.03.2017 № Д23и-1631, при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации на такие объекты, необходимо учитывать следующее.

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 (п. 23 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

Более четких количественных и качественных характеристик таких объектов, как сооружения, а также иных критериев, позволяющих отнести их к объектам недвижимого имущества, либо к объектам, не являющимся объектами недвижимого имущества, действующее законодательство не содержит.

Установление характеристик объекта, позволяющих отнести объект к объекту недвижимости, осуществляет кадастровый инженер при проведении кадастровых работ, исходя из имеющихся документов (в том числе разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), фактической связи с землей и руководствуясь положениями действующего законодательства.

Исходя из Постановления Президиума ВАС РФ от 20.10.2010 N 6200/10 по делу N А56-50083/2008, сооружение может представлять собой единый объект, состоящий из разнородных элементов, объединенных общим функциональным назначением, который служит для удовлетворения потребностей граждан, в целом не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Учитывая изложенное, вопрос отнесения сложных сооружений (технологических комплексов) к объектам недвижимости, учет которых может быть осуществлён согласно требованиям Закона №218-ФЗ, должен рассматриваться на стадии получения разрешительной документации, а также при проведении кадастровых работ.

К подобным сооружениям относятся, например, стадионы, включающие в себя специально оборудованные площадки для занятия различными видами спорта и вспомогательную инфраструктуру при них, в том числе объекты недвижимости и иные элементы, сооружения нефтяных месторождений, автозаправочные станции.

Таким образом, если в ходе кадастровых работ установлено, что объекты кадастровых работ представляют собой единое сооружение, прочно связанное с землей и имеющее в своем составе объекты недвижимости вспомогательного характера, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав могут быть осуществлены в порядке, установленном ч. 1 ст. 14 Закона № 218-ФЗ.

В соответствии с п. 2 ч. 3 ст. 14 и п. 3 ч. 1 ст. 15 Закона № 218-ФЗ, постановка на государственный кадастровый учет объекта, являющегося сложным сооружением, производится одновременно с государственной регистрацией права по заявлению собственника исходных объектов недвижимости с представлением на них правоустанавливающих документов и технического плана, подготовленного по результатам выполнения кадастровых работ.

Перечень документов, необходимых для подготовки технического плана определен п. 20 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования).

Информация об объектах, содержащихся в ЕГРН, и входящих в состав сооружения, включается в реквизит «Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости» раздела «Исходные данные» технического плана.

Обращаем внимание, в целях корректного расчета кадастровой стоимости указанных сооружений для целей налогообложения, при подготовке технического плана сложного сооружения (технологического комплекса) в реквизите «Наименование» раздела «Характеристики сооружения» в рассматриваемом случае требуется указывать состав такого сооружения с характеристиками входящих объектов, при этом в реквизите «Основная характеристика сооружения и ее значение» в графу – «глубина, глубина залегания в метрах с округлением до 0,1 метра» вносится условное значение – «1».

В силу п. 50 Требований, если, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся обоснование значения характеристик объекта недвижимости, определение которых осуществлено, в том числе результаты необходимых измерений и расчетов.

В связи с чем, в разделе «Заключение кадастрового инженера» дополнительно приводится состав сооружения с характеристиками всех входящих объектов с учетом документов, предусмотренных п. 20 Требований.

Просим довести данные разъяснения до сведения кадастровых инженеров в целях их применения при подготовке технически планов сооружений.

С уважением,
Заместитель руководителя



Л.В. Пьянкова