

**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)205-95-59, факс (342) 205-96-63

<http://www.rosreestr.gov.ru>
21.07.2022 № **Исх-2.1-23/27-2022**

на № _____ от _____

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров
(согласно рассылке)

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Направляем Вам информацию по вопросу осуществления кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимого имущества, представляющие собой сложные сооружения, с учетом разъяснений Росреестра, полученных в ответ на запрос Управления Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление).

В соответствии с действующим законодательством осуществление государственного кадастрового учета создаваемых в настоящее время производственно-технологических комплексов в качестве сооружений не предусмотрено.

Учитывая положения ст. 1, 14, 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), государственный кадастровый учет подтверждает существование того или иного объекта недвижимости с определенными характеристиками, включая вид объекта недвижимости (сведения о которых содержатся в том числе в проектной, разрешительной документации), и не может подменять собой иные процедуры, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (архитектурно-строительное проектирование, получение разрешения на строительство, создание объекта капитального строительства, ввод (приемка) этого объекта в эксплуатацию).

Как следует из ст. 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК), недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс, представляющий собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, которые:

- 1) либо неразрывно связаны физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие);
- 2) либо расположены на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность соответствующих объектов в целом как одну недвижимую вещь;

к единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

В этой связи, по мнению Росреестра, вводимый в эксплуатацию объект, в состав которого входят несколько зданий, либо несколько сооружений, либо здание(я) и сооружение(я), объединенные единым назначением, подлежат постановке на государственный кадастровый учет в качестве единого недвижимого комплекса в порядке, предусмотренном ст. 46 Закона № 218-ФЗ, включая необходимость постановки на государственный кадастровый учет каждого из входящих в его состав объектов недвижимости, в том числе внесения в ЕГРН сведений об их площади, иной основной характеристики.

При этом, если в состав такого единого недвижимого комплекса помимо здания(й), сооружения(й) входят иные вещи, не являющиеся объектами недвижимого имущества:

кадастровый учет и государственная регистрация прав в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ, на объекты, не являющиеся объектами недвижимости, не предусмотрены действующим законодательством;

при описании единого недвижимого комплекса, его частей сведения о движимых вещах, входящих в состав такого единого недвижимого комплекса, не отражаются.

Указанные разъяснения подлежат применению в случаях, когда для строительства объекта недвижимости требуется получение разрешения, предусмотренного ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

В отношении сооружений, строительство которых допускается без получения указанного выше разрешения, в Управлении сложилась практика внесения состава такого сооружения с характеристиками входящих в него объектов в реквизит «Наименование» раздела «Характеристики сооружения» технического плана и указания условного значения «1» в реквизите «Основная характеристика сооружения и ее значение».

Данный подход обусловлен следующим.

Согласно пп. 8 п. 30 раздела «III.III. Записи о сооружении» приказа Росреестра от 01.06.2021 № П/0241, определяющего порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, в записи кадастра недвижимости о сооружении вносятся основные сведения, в т.ч., тип и значение основной характеристики сооружения:

протяженность в метрах с округлением до 1 метра;

глубина, глубина залегания в метрах с округлением до 0,1 метра;

площадь, площадь застройки в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра с указанием средней квадратической погрешности определения такой площади;

объем в кубических метрах с округлением до 1 кубического метра;

высота в метрах с округлением до 0,1 метра.

Если сооружение обладает несколькими типами основных характеристик, в кадастр недвижимости вносятся сведения обо всех таких основных характеристиках.

Таким образом, в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) может быть внесено несколько характеристик разных типов, каждой из которых соответствует одно значение. При указании в техническом плане в

формате XML характеристики одного типа несколько раз с различными значениями, в ЕГРН загружается только первое значение.

Суммирование характеристик одного типа в рассматриваемом случае недопустимо, поскольку описание сооружения не будет соответствовать его фактическому состоянию на местности (например, при сложении площади двух трансформаторных подстанций 5 кв.м и 10 кв.м в ЕГРН будет внесена одна характеристика: площадь – 15 кв.м).

Вместе с тем, исходя из позиции Росреестра, сооружения, не отвечающие понятию единого недвижимого комплекса, т.е. для строительства которых не требуется получение разрешения в соответствии со ст. 51 ГрК РФ, подлежат постановке на кадастровый учет и регистрации прав только в качестве самостоятельных объектов недвижимости.

Принимая во внимание изложенное, полагаем, что в рассматриваемом случае кадастровый инженер при подготовке технического плана должен руководствоваться сведениями о сооружении, содержащимися в проектной документации, в частности, наличием технологических связей между объектами и возможностью таких объектов эксплуатироваться независимо друг от друга.

Если по мнению кадастрового инженера кадастровый учет и регистрация прав на сооружение, состоящее из нескольких объектов должны осуществляться в качестве единого объекта недвижимости, допускается внесение в реквизит «Наименование» раздела «Характеристики сооружения» технического плана состава такого сооружения и условного значения «1» в реквизит «Основная характеристика сооружения и ее значение».

Просим довести данную информацию до кадастровых инженеров, являющихся членами подведомственной Вами саморегулируемой организации.

Заместитель руководителя



С.И. Ильиных