



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

Росреестр

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mmeconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

24.03.2017 № РДЗУ - 1689

На № _____ от _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России в связи с обращением Росреестра от 3 октября 2016 г. № 14-исх/13969-ГЕ/16 по вопросу возможности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие объекты недвижимого имущества как различного рода площадки, футбольное поле (далее – площадки), сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

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 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.

По мнению Департамента недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации на площадки следует учитывать следующее.

Исходя из положения статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

Согласно статье 55 ГрК РФ удостоверение выполнения строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию.

Таким образом, сооружение должно создаваться с соблюдением ряда условий – наличие земельного участка, предоставленного в установленном порядке, и разрешенное использование которого допускает строительство на нем данного объекта, получение разрешения на строительство, соблюдение строительных норм и правил, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии со статьей 24 Закона № 218-ФЗ документом, в котором указаны сведения о сооружении, необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости, является технический план, который готовится кадастровым инженером.

По мнению Департамента недвижимости, 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.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровый инженер

обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Законом № 218-ФЗ.

Дополнительно необходимо отметить, что в соответствии с часть 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за внесение лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, заведомо ложных сведений в межевой план, акт согласования местоположения границ земельных участков, технический план или акт обследования, если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния.

Учитывая изложенное, вопрос отнесения площадок к объектам недвижимости должен рассматриваться на стадии получения разрешительной документации, а также при проведении кадастровых работ.

Вместе с тем, следует принимать во внимание позицию судов, в соответствии с которой вопрос отнесения подобных объектов к объектам недвижимости рассматривается не только исходя из качественных характеристик объекта, но и исходя из оснований возникновения прав на такие объекты (см. например, определение Верховного Суда Российской Федерации от 8 октября 2015 г. № 305-ЭС15-12931).

Дополнительно обращаем внимание, что Концепцией изменений федерального законодательства, направленных на создание правового режима единого объекта недвижимости, разработанной на основании поручений Правительства Российской Федерации от 4 августа 2014 г. № ИШ-П13-5910, от 4 апреля 2016 г. № ИШ-П13-1858, предусматривается совершенствование оснований отнесения объектов к недвижимому имуществу, в том числе уточнение понятия недвижимости двумя дополнительными признаками: признания за вещь самостоятельного хозяйственного значения и обязательным кадастровым учетом вещи в качестве объекта недвижимости.

Врио директора
Департамента недвижимости



В.А. Спиренков