



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. Тверская-Ямская, д. 13, Москва.
ГСП-3, А-47, 123993
Тел. (495) 694-03-55, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mipeco@mipeco.gov.ru
<http://www.ecdvo.ru>

✓ копия: Росреестр

10.06.2017 № 2824 - 15.50

№ _____ от _____

О рассмотрении обращения
от 18 мая 2017 г. исх. № 466
на исх. № 56922 от 19 мая 2017 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев обращение по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на «водопроводящие и сбросные каналы нерестового массива», сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, толкованию нормативных правовых актов.

С учетом изложенного, Минэкономразвития России в рамках установленной компетенции не уполномочено:

осуществлять проверку действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;

проводить правовую экспертизу документов, представленных на государственную регистрацию прав и оценку возможности возникновения (прекращения) права собственности;

*еесеее/10 3д 17
28.06.2017
6*

оценивать законность действий (решений) должностных лиц Росреестра и его территориальных органов при осуществлении регистрационных действий на объекты недвижимого имущества.

Отмечаем также, что решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов.

Вместе с тем отмечаем следующее.

Как доложил Росреестр, в марте 2017 г. поступило заявление о постановке на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права на сооружение производственного назначения – «Водопроводящие и сбросные каналы нерестового массива «Кривобузанский» с приложением технического плана, подготовленного в связи с «созданием сооружения, расположенного по адресу: Астраханская область, Красноярский район, с Кривой Бузан» на основании акта приемки в эксплуатацию государственной приемочной комиссией законченного строительством комплекса сооружений «Мероприятий по обводнению и мелиорации естественных нерестилищ в дельте р. Волги», датированного 1977 г. По результатам проведения правовой экспертизы государственный кадастровый учет и государственная регистрация была приостановлена.

Согласно статьям 15, 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ):

при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственника земельного участка либо лица, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданные или создаваемые ими на таком земельном участке здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс (пункту 1 части 1 статьи 15);

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение, на объект незавершенного строительства в случае, если

в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены такие здание, сооружение, объект незавершенного строительства, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией права заявителя на такой земельный участок, за исключением случая, предусмотренного частью 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ (часть 1 статьи 40).

Пунктом 10 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943, установлено, что запись о созданном здании, сооружении, об объекте незавершенного строительства вносится в реестр объектов недвижимости ЕГРН при наличии записи либо одновременно с записью о земельном участке, на котором расположены такие здание, сооружение, объект незавершенного строительства, если иное не установлено федеральным законом.

По информации, представленной Росреестром, в ЕГРН отсутствуют сведения о земельном участке, находящемся в собственности Российской Федерации и (или) предоставленном вышеуказанной организации для строительства и (или) эксплуатации заявленного на кадастровый учет и государственную регистрацию прав сооружения (такой документ также не был представлен и с заявлением); заявление о постановке на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права на соответствующий земельный участок в орган регистрации права не поступало. Приведенные в разделе «Характеристики объекта недвижимости» технического плана кадастровые номера земельных участков, в границах которых формируется сооружение, по сведениям ЕГРН, предоставлены физическим лицам, их разрешенное использование не связано с назначением заявленного на кадастровый учет и государственную регистрацию прав объекта.

В этой связи, исходя из вышеуказанного, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на сооружение без правоустанавливающего документа на земельный участок не может быть осуществлена. Данный подход соответствует общим принципам гражданского и земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, предусматривающих, что:

1) собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам (статья 263 Гражданского кодекса Российской Федерации);

2) только правообладатель земельного участка вправе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, а также проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями (статья 40, 41 Земельного кодекса Российской Федерации);

3) разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию могут быть выданы только при наличии правоустанавливающих документов на земельный участок (статьи 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

При этом в направленном обращении отмечается, что соответствующие «площади давно оформлены отдельными земельными участками в пользование другим собственникам земли».

По общему правилу 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 (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 7 статья 1 Закона № 218-ФЗ).

Согласно пункту 23 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» 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.

В свою очередь, сооружения относятся к объектам недвижимого имущества (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса), объектам капитального строительства (пункт 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Понятие мелиоративных систем определено статьей 2 Федерального закона от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель», согласно которой ими признаются комплексы взаимосвязанных гидротехнических и других сооружений и устройств (каналы, коллекторы, трубопроводы, водохранилища, плотины, дамбы, насосные станции, водозаборы, другие сооружения и устройства на мелиорированных землях), обеспечивающих создание оптимальных водного, воздушного, теплового и питательного режимов почв на мелиорированных землях.

При этом в соответствии с представленными для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документами предлагается осуществить соответствующие процедуры в отношении «водопроводящих и сбросных каналов нерестовых массивов», которые согласно информации, указанной в обращении, являются гидротехническими сооружениями, на которых производятся мелиоративные работы.

По информации, представленной Росреестром, из представленных для осуществления кадастрового учета и регистрации прав документов, в них отсутствует информация, позволяющая отнести заявленный на кадастровый учет и государственную регистрацию права объект к объектам недвижимости (например, об использовании при создании водопроводящих каналов нерестового массива, представляющих собой прорытые в поверхностном слое почвы канавы определенной глубины, строительных материалов).

Обращаем Ваше внимание, что как отмечено в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 января 2012 года № 4777/08 подобные сооружения (открытые проводящие каналы (канавы, выложенные железобетонными лотками) и закрытая осушительная сеть, состоящая из асбестоцементных труб различного диаметра, уложенных на глубине 0,9 метра, созданы в целях осушения земель сельскохозяйственного назначения, прочно связаны с землей, их перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно)

не имеют самостоятельного функционального назначения, созданы исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживают только земельный участок, на котором они расположены, поэтому являются его неотъемлемой частью и применительно к статье 135 Гражданского кодекса должны следовать судьбе этого земельного участка.

С учетом изложенного, по мнению Департамента недвижимости, в сложившейся ситуации не представляется возможным сделать вывод о том, что заявляемые для государственного кадастрового учета и государственной регистрации объекты являются недвижимыми вещами и имеют самостоятельное хозяйственное значение.

Одновременно сообщаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий