

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

Управление Росреестра
по Ленинградской области

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

25.10.2023 № 14-07851/23

на № _____ от _____

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письмо Управления Росреестра по Ленинградской области от 26.09.2023 № ИСХ/13039, сообщает.

На основании пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) 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, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Согласно статье 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК; государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, а в случаях, установленных федеральным законом, и иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Более четких количественных и 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 соответствии с позицией Верховного Суда Российской Федерации (определение от 22.12.2015 № А27-18141/2014 по делу № 304-ЭС15-11476)

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 с соблюдением градостроительных норм и правил.

Согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК) объект капитального строительства – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

ГрК определен порядок создания объектов капитального строительства, который предусматривает разработку проектной документации (статья 48), необходимость получения разрешения на строительство (реконструкцию) (статья 51, за исключением случаев, определенных частью 17 данной статьи), а после его окончания – разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55 ГрК).

На основании пункта 23 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сооружение – это 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 соответствии с пунктом 19 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ государственный регистратор прав принимает решение о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, если объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом № 218-ФЗ.

В определении Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2016 по делу № 310-ЭС15-16638 в числе прочего отмечено, что:

вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК);

при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Согласно имеющейся судебной практике (в частности, обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13.04.2016, определение

Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2016 по делу № 310-ЭС15-16638, определение Верховного Суда Российской Федерации от 10.07.2017 № 304-ЭС16-18316, пункт 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25,) замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью, грунтовое основание, покрытое щебнем, не является объектом недвижимости.

Учитывая изложенное, определение объекта в качестве объекта недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на который должны осуществляться в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ, проводится органом регистрации прав при рассмотрении документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий, а также кадастровым инженером при заключении договора подряда на выполнение кадастровых работ, в том числе исходя из проектной и разрешительной документации такого объекта, если законодательством Российской Федерации предусмотрена подготовка и выдача такой документации.

Принимая во внимание изложенное выше, поскольку грунтовая дорога не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом № 218-ФЗ, орган регистрации прав при рассмотрении документов, представленных с заявлениям, речь о котором идет в обращении, обосновано принял решение о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий на основании в том числе пункта 19 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

В рассматриваемом случае, указанная выше грунтовая дорога также не может быть учтена в Едином государственном реестре недвижимости в качестве бесхозяйной вещи.

И.о. начальника Управления
методического обеспечения
и анализа в сфере
регистрации прав
и кадастрового учета



И.В. Домрачева