



**АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«БАЛТИЙСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

190103, Россия, Санкт-Петербург,
Рижский пр., д.3 лит. Б
Тел.: (812) 251-79-65, 251-31-01
Факс: (812) 251-31-01, 251-79-65
<http://sroboki.ru>
e-mail: info@sroboki.ru

Директору Департамента недвижимости
Министерства экономического развития
Российской Федерации

А.И. Бутовецкому

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, г. Москва,
125039

Исх. № 958/50ки
«04» 04 2019 г.

Уважаемый Алексей Игоревич!

В адрес Ассоциации саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация) от кадастровых инженеров поступают вопросы, связанные с определением критериев отнесения объектов кадастровых работ к недвижимому имуществу. Проблематика вопроса обусловлена следующим.

Согласно п. 2 ч. 2 ст. 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 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 соответствии с ч. 4 ст. 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за внесение кадастровым инженером, заведомо ложных сведений в технический план, если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния.

Учитывая изложенное, вопрос отнесения объекта кадастровых работ к недвижимости должен рассматриваться кадастровым инженером при проведении кадастровых работ.

В соответствии со ст. 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, 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.

В ситуации, когда сведения об объекте указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной и разрешительной документации, указанный вопрос подлежит исследованию лицами, осуществляющими подготовку и выдачу указанных документов (индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования; органом местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений).

При этом, когда действующим законодательством в отношении объекта не предусмотрены подготовка и (или) выдача проектной и разрешительной документации, кадастровый инженер вынужден самостоятельно определять критерии отнесения объектов к недвижимости. Поскольку определение, относящее объекты к недвижимости по признаку их связи с землей, является весьма условным и конкретизируется исключительно судебной практикой, выводы кадастрового инженера по указанному вопросу не всегда согласуются с позицией органа регистрации прав, что в свою очередь ведет к вынесению прокуратурой постановлений о возбуждении дел об административном правонарушении за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в технический план.

С учетом изложенного с целью соблюдения кадастровыми инженерами требований законодательства при осуществлении кадастровой деятельности Ассоциация просит разъяснить основные критерии, ориентируясь на которые кадастровый инженер может однозначно установить, что объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, или документы при наличии которых данные обстоятельства могут считаться установленными, а также круг лиц, которые уполномочены на предоставление таких документов.

Аналогичный вопрос возникает при разделении производственно-технологического комплекса на отдельные объекты недвижимости.

Директор



В.Л. Быков

Исп. Фефилова Е.А.
(812) 251-31-01

