



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Санкт-Петербургу

Суворовский пр., д. 62, Санкт-Петербург, 191124
тел. (812) 630-20-73, тел./факс (812) 630-20-73
e-mail: filial@78.kadastr.ru; www.kadastr.ru

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/784243001

13.05.2019 № Исх/03972

На № _____ от _____

Саморегулируемым организациям

(по списку)

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу направляет для сведения и возможного учета в работе копии писем ФГБУ «ФКП Росреестра» от 15.02.2019 №11-0326-МС и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 22.03.2019 №19-02866-ВС/19 об охранной зоне объектов электросетевого хозяйства.

Приложение: на 6 л.

Директор филиала

Д.А. Осипов

Федоров Д.Е.
(812) 630-20-74

Письмо № 11-0326-МС от 15.02.2019

Уважаемый !

В ответ на письмо Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее — ФГБУ «ФКП Росреестра») от 20.11.2018 №11N-0982-КЛ Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии» (далее - Росреестр) письмом от 11. 12. 2018 № 19-12396-ВС/18 направлены разъяснения о том, что до утверждения Правительством Российской Федерации положения об охранной зоне объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) для объектов электросетевого хозяйства, введенных в эксплуатацию до 17.03.2009, внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН) сведений об их охранных зонах возможно на основании заявлений организаций, владеющих такими объектами на праве собственности или ином законном основании, без согласования с Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору (далее— Ростехнадзор).

Вместе с тем от филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации и юридических лиц в ФГБУ «ФКП Росреестра» поступают обращения с рядом вопросов в отношении внесения/исключения в/из ЕГРН сведений об охранных зонах объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии), а именно:

1. О возможности подтверждения права законного владения сетевой Организацией объектом электросетевого хозяйства, в отношении которого устанавливается охранный зона, такими документами как справка о балансовой стоимости, справка о балансовой принадлежности, инвентарная карточка учета объекта основных средств по форме № ОС-1 и № ОС-б.

Согласно письму Минэкономразвития России от 27.11.2017 № Д23и-6764, в целях выработки единой практики применения пункта 3 постановления Правительства Российской Федерации от 26.08.2013 № 736 «О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства» (далее — Постановление № 736) в части подтверждения законного владения сетевой организацией объектом электросетевого хозяйства Департаментом недвижимости Минэкономразвития России направлен соответствующий запрос в Минэнерго России.

С учетом изложенного ФГБУ «ФКП Росреестра» просит сообщить о поступлении в Росреестр из Минэкономразвития России ответа Минэнерго России на вышеуказанный запрос, либо выразить позицию Росреестра по вышеуказанному вопросу с целью выработки единой практики применения норм законодательства.

2. О возможности истечения из ЕГРН сведений об указанной охранный зоне на основании заявления правообладателя объекта электросетевого хозяйства, введенного в эксплуатацию до даты вступления в силу Правил установления охранных

зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (далее — Постановление № 160, Правила № 160), и внесенного в ЕГРН на основании заявления правообладателя объекта электросетевого хозяйства, в отношении которого установлена охранный зона.

Постановлением № 736 установлено, что:

согласование границ охранных зон объектов электросетевого хозяйства, введенных в эксплуатацию до даты вступления в силу Постановления № 160 с Ростехнадзором не требуется;

сведения о границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, введенных в эксплуатацию до даты вступления в силу Постановления № 160, вносятся в государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 ЕГРН) на основании заявления организации, владеющей такими объектами на праве собственности или на ином законном Основании.

Вместе с тем, с учетом позиции Росреестра, изложенной в письме от 11.12.2018 № 19-12396-ВС/ 18, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», Исключение из ЕГРН сведений об указанной охранный зоне объекта электросетевого хозяйства возможно на основании документа, поступившего в орган регистрации прав от заинтересованных лиц, владевших объектом электросетевого хозяйства на праве собственности или ином законном основании, с учетом представленного акта обследования, подтверждающего прекращение существования объекта недвижимости, в отношении которого была установлена указанная охранный зона или на основании решения суда.

3. О возможности исключения из ЕГРН сведений об охранный зоне объекта электросетевого хозяйства, установленной в соответствии с решением о согласовании границ охранный зоны, принятым Ростехнадзором в соответствии с Правилами № 160.

В соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» органы государственной власти И органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями Использования территорий.

Вместе с этим Правилами № 160 и Постановлением № 736 не определён порядок прекращения существования охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

По мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», исключение из ЕГРН сведений об охранный зоне объекта электросетевого хозяйства возможно на основании решения Ростехнадзора.

С учетом изложенного ФГБУ «ФКП Росреестра» просит направить позицию Росреестра по вышеизложенным вопросам.

Также ФГБУ «ФКП Росреестра» просит высказать мнение Росреестра о необходимости согласования охранный зоны объекта электросетевого хозяйства

с Ростехнадзором в случае реконструкции объекта электросетевого хозяйства (введенного в эксплуатацию до даты вступления в силу Правил № 160, а также введенного в эксплуатацию после вступления в силу Правил № 160), повлекшей необходимость внесения изменений в границы охранной зоны, содержащиеся в ЕГРН.

Письмо № 19-02866-ВО/19 от 22.03.2019

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее — Управление), рассмотрев обращение ФГБУ «ФКП Росреестра» о предоставлении позиции Росреестра по вопросам, связанным с охранными зонами объектов электросетевого хозяйства, сообщает.

1. По вопросу подтверждения законного владения сетевой организацией объектом электросетевого хозяйства, в отношении которого устанавливается охранный зона.

По мнению Росреестра, балансовые справки или инвентарные карточки учета объекта основных средств являются формами бухгалтерской (учетной) документации, а не правоустанавливающими документами.

Позиция Минэнерго России по указанному вопросу в Росреестр и Минэкономразвития России не поступала.

Вместе с тем проектом постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения об охранных зонах объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) и о признании утратившими силу постановления Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» и постановления Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», подготовленным Минэнерго России в соответствии с требованиями статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации и поступавшего на рассмотрение в Росреестр, предусматривалось в составе документов, направляемых в уполномоченный орган с заявлением об установлении, изменении, прекращении существования охранной зоны в отношении ранее введенных в эксплуатацию объектов электроэнергетики, предоставление, в том числе справок о балансовой принадлежности объекта электроэнергетики.

Однако до утверждения Правительством Российской Федерации в установленном порядке Положения об охранных зонах объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) балансовые справки или инвентарные карточки учета объекта основных средств, полагаем, не могут рассматриваться филиалами ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации в качестве документов, подтверждающих права сетевых организаций на объекты электросетевого хозяйства, при внесении в ЕДИНЬЙ государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН) сведений об охранных зонах объектов электросетевого хозяйства.

2. По вопросу исключения из ЕГРН сведений об охранный зоне объекта электросетевого хозяйства.

В соответствии с требованиями пункта 1 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации утверждает положение в отношении каждого вида зон с особыми условиями использования территорий (далее — ЗОУИТ), за исключением ЗОУИТ, которые возникают в силу федерального закона (водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны

объектов культурного наследия), в котором должны быть определены в том числе:

порядок подготовки и принятия решений об установлении, изменении, о прекращении существования указанных зон;

срок, на который устанавливаются указанные зоны, за исключением случаев установления зон бессрочно.

Пунктом 17 статьи 106 ЗК РФ установлено, что в решении о прекращении существования ЗОУИТ указываются сведения о прекращении существования данной зоны и прекращении действия ограничений использования земельных участков, расположенных в границах данной зоны.

При этом согласно пункту 22 статьи 106 ЗК РФ в случае, если ЗОУИТ установлена на определенный срок, а также в случае, если положением о ЗОУИТ соответствующего вида предусмотрено прекращение существования такой зоны одновременно с прекращением существования объекта, в связи с размещением которого она установлена, по истечении указанного срока, со дня прекращения существования указанного объекта данная зона прекращает существование, при этом принятие решения о прекращении существования ЗОУИТ не требуется.

В соответствии с частью 1 статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон 218-ФЗ) органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов), в том числе об установлении, изменении или о прекращении существования ЗОУИТ.

Постановление Правительства Российской Федерации от 26.08.2013 № 736 «О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства» предусматривает возможность направления электросетевыми организациями в орган регистрации для внесения в ЕГРН документов об охранных зонах таких объектов, введенных в эксплуатацию до 17.03.2009,

Однако данное постановление, а также Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (далее — Постановление № 160), не определяют порядок прекращения существования охранных зон объектов электросетевого хозяйства, а также направления в орган регистрации прав таких сведений.

Разъяснения Росреестра от 11.12.2018 № 19—12396-ВС/18 касались только порядка внесения в ЕГРН сведений о границах ЗОУИТ.

Таким образом, до утверждения Правительством Российской Федерации Положения об охранных зонах объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) исключение из ЕГРН сведений о границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства (независимо от того, каким образом кем были направлены такие сведения — Ростехнадзором или электросетевой организацией) возможно на основании соответствующего решения суда, а также, по мнению Росреестра, на основании решения Ростехнадзора (прекращении существования ЗОУИТ и действия ограничений использования земельных участков,

расположенных в границах данной зоны.

3. По вопросу необходимости согласования охранной зоны объекта электросетевого хозяйства с Ростехнадзором в случае реконструкции зонообразующего объекта.

В соответствии с частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК) в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 статьи 51 ГрК федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии «Росатом», Государственную корпорацию по космической деятельности «Роскосмос». К указанному заявлению прилагается в том числе копия решения об установлении или изменении ЗОУИТ в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит установлению ЗОУИТ, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению ЗОУИТ или ранее установленная ЗОУИТ подлежит изменению.

Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), в том числе копия решения об установлении или изменении ЗОУИТ, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 7 статьи 51 ГрК, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно (с часть 7.1 статья 51 ГрК).

Порядок установления границ охранных зон объектов электросетевого хозяйства в настоящее время регламентируется Постановлением № 160.

Постановлением № 160 предусмотрено направление документов о границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства на согласование в Ростехнадзор; исключения для установления границ охранных зон реконструируемых объектов электросетевого хозяйства не предусмотрены.

Учитывая изложенное, по мнению Росреестра, при установлении или изменении охранной зоны реконструируемого объекта электросетевого хозяйства необходимо согласование таких границ с Ростехнадзором.