

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

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

15.11.2022 01-9984-АБ/22
Пискаревский бульвар, д. 6/18, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 985-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

№ _____

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП
Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с вступлением в силу с 01.09.2022 положений Федерального закона от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» в целях установления единой правоприменительной практики сообщает следующее.

1. Согласно пункту 2 статьи 141.3 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) здания и сооружения могут быть образованы в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса) или в результате объединения нескольких недвижимых вещей (зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении).

Письмом Росреестра от 29.12.2021 № 13/1-9811-АБ/21 (далее - Письмо) ранее доводилась позиция относительно возможности и порядка осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты, входящие в состав сооружения «производственно-технологический комплекс» (далее - ПТК) применительно к объектам, принадлежащим ОАО «РЖД».

Как указано в Письме, основанием его подготовки являлись обращения юридических лиц в отношении так называемых ПТК, по вопросу исключения из их состава объектов, если ранее был осуществлен государственный

технический учет таких объектов как составной части ПТК, сведения о котором до 01.01.2017 были внесены в государственный кадастр недвижимости как о сооружении, и техническая документация, на основании которой сведения о ПТК были внесены в государственный кадастр недвижимости, содержит сведения о таких объектах недвижимости.

Согласно позиции Минстроя России (письма Минстроя России от 06.12.2017 № 45262-СМ/09, от 30.07.2018 № 32804-ОД/08):

преобразование ПТК не является следствием проведения реконструкции такого объекта, поскольку изменений параметров объектов, включенных в ПТК, не осуществляется;

в состав ПТК могли быть включены различные по назначению объекты капитального строительства, которые могут эксплуатироваться самостоятельно, вне зависимости от эксплуатации иных объектов капитального строительства, входящих в состав ПТК.

В Письме указывалось на возможность образования объектов капитального строительства без выполнения строительных работ и соблюдения определенных условий при подготовке технического плана в связи с разделом ПТК, при котором образуется объект недвижимости, исключаемый из состава ПТК, с сохранением ПТК в изменённом составе (не снимается с кадастрового учета, кадастровый номер не изменяется).

При этом такой порядок образования (раздела) ПТК предусматривался именно для объектов ОАО «РЖД», принимая во внимание особенности их формирования, действовавшие в соответствующий период.

В связи с этим до закрепления на законодательном уровне в полном объеме способов образования объектов капитального строительства и последствий (юридических и физических) такого образования применение изложенных в Письме рекомендаций возможно при преобразовании (разделе) ПТК, **относящихся к имуществу ОАО «РЖД»**, с последующим осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрацией прав на отдельные объекты недвижимости, исключаемые из такого ПТК.

Рассмотрение заявлений и документов при преобразовании (разделе) ПТК, **относящихся к имуществу ОАО «РЖД»**, с последующим осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрацией прав на отдельные объекты недвижимости, исключаемые из

такого ПТК, осуществляется территориальными органами Росреестра по территориальному принципу.

При этом в сведениях федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости должны быть «синхронизированы» связи в отношении образованных из ПТК ОАО «РЖД» объектов и ПТК ОАО «РЖД».

Раздел иных ПТК, а также объектов недвижимости, представляющих собой сложные вещи (далее также – исходные объекты), осуществляется в соответствии с частью 3 статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

При рассмотрении заявлений и документов о разделе объектов необходимо принимать во внимание то, как образующиеся объекты были описаны в составе исходных объектов.

Так, например, согласно пункту 4.8 Рекомендаций по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения, введенных в действие с 01.01.1991 г., каждому строению, пристройке и сооружению присваивается литера. Основные строения литеруются заглавными буквами русского алфавита А, Б, В и т.д. (кроме использования литеры Г, предназначенной для служебных строений и сооружений).

Как представляется, исходные объекты могут быть разделены (без представления соответствующей разрешительной документации) на объекты, которые были обозначены соответствующими литерами в технической документации, подготовленной органами (организациями) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, использовавшейся при осуществлении государственной регистрации права на них, с сохранением своих характеристик, если они прочно связаны с землей, имеют самостоятельное функциональное назначение.

При этом образованные объекты недвижимости должны иметь возможность эксплуатироваться автономно, то есть независимо от иных образованных в результате такого раздела объектов. Образованные объекты недвижимости согласно действующему законодательству после осуществления их государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на них становятся самостоятельными объектами гражданских прав.

2. Согласно пункту 3 статьи 141.5 ГК при разделе линейного объекта, в том числе при осуществлении которого не производится его реконструкция, могут быть образованы один или несколько линейных объектов, включая линейный объект, раздел которого осуществлен, с измененными параметрами.

В соответствии с пунктом 10.1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

В случае поступления заявления и документов в отношении линейных объектов, образованных в соответствии с пунктом 3 статьи 141.5 ГК, в том числе когда не производится реконструкция исходного линейного объекта, при проведении правовой экспертизы необходимо принимать решение с учетом функциональных особенностей того или иного линейного объекта, в том числе его класса опасности.

Законом могут быть установлены запреты или ограничения на образование отдельных видов недвижимых вещей либо условия, при соблюдении которых допускается образование таких недвижимых вещей (часть 1 статьи 141.5 ГК).

Согласно позиции Минэнерго России (письмо от 05.09.2022 № ЕГ-12522/05) к условиям, позволяющим осуществить раздел линейного объекта, при соблюдении которых возможно образование нескольких линейных объектов можно отнести следующее:

- наличие отключающих задвижек между частями тепловой сети, входящими в состав линейного объекта;
- наличие промежуточных камер;
- наличие промежуточного теплоэнергетического оборудования (теплообменники, насосы, счетчики), которые не входят в состав объекта недвижимости и фактически сеть представляет собой несколько самостоятельных участков (разводящих сетей, тепловых вводов), объединенных в один объект недвижимости.

Кроме того, как установлено пунктом 7 Технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 29.10.2010 № 870:

«сеть газораспределения» - единый производственно-технологический комплекс, включающий в себя наружные газопроводы, сооружения, технические и технологические устройства, расположенные на наружных газопроводах, и предназначенный для транспортировки природного газа от отключающего устройства, установленного на выходе из газораспределительной станции, до отключающего устройства, расположенного на границе сети газораспределения и сети газопотребления (в том числе сети газопотребления жилых зданий);

«сеть газопотребления» - единый производственно-технологический комплекс, включающий в себя наружные и внутренние газопроводы, сооружения, технические и технологические устройства, газоиспользующее оборудование, размещенный на одной производственной площадке и предназначенный для транспортировки природного газа от отключающего устройства, расположенного на границе сети газораспределения и сети газопотребления, до отключающего устройства перед газоиспользующим оборудованием.

Статс-секретарь –
заместитель руководителя

А.И. Бутовецкий

