



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра
и картографии» по Забайкальскому краю
Лермонтова ул., д.1, а/я 829, г. Чита 672000
Тел/факс (3022) 32-53-39, Email filial@75.kadastr.ru

СРО
кадастровых инженеров

info@kadastrsro.ru
info@profcadastre.ru
info@sroboki.ru
np_kirs@mail.ru
info@sokin.ru

25.01.2018 № 2018/01-13/0039
на № _____ от _____

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Забайкальскому краю (далее - Филиал) доводит для сведения и учета в работе информацию, поступившую из Росреестра от 11.01.2018г. №14-00108-ГЕ/18, Минэкономразвития России от 27.12.2017 №Д-23и-7434, Минстроя от 06.12.2017 №45262-СМ/09 относительно осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты, входящие в состав сооружения «производственно-технологический комплекс» ОАО «РЖД».

Организационно-правовые особенности приватизации имущества федерального железнодорожного транспорта, а также управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта устанавливает Федеральный закон от 27 февраля 2003г. №29-ФЗ « Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» (далее - Закон №29-ФЗ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 3, пунктами 2 и 4 статьи 4 Закона №29-ФЗ приватизация имущества федерального железнодорожного транспорта осуществляется путем изъятия имущества у организаций федерального железнодорожного транспорта и внесения его в уставный капитал ОАО «РЖД».

Согласно пункту 2 постановления Правительства Российской Федерации от 18.09.2003 №585 «О создании открытого акционерного общества «Российские железные дороги», имущество и имущественные комплексы организаций федерального железнодорожного транспорта, включенные в прогнозный план приватизации, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 11 августа 2003г. №1111-р, подлежат внесению в уставный капитал ОАО «РЖД».

Порядок подготовки технической документации на объекты недвижимости железнодорожного транспорта, вносимые в уставный капитал ОАО «РЖД», установлен приказом Госстроя России от 19 сентября 2003г. №356 «Об утверждении особого порядка подготовки технической документации на объекты недвижимости железнодорожного транспорта, вносимые в уставный капитал ОАО «РЖД». Государственная регистрация прав ОАО «РЖД» производилась в соответствии с Методическими рекомендациями по порядку проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества железнодорожного транспорта утвержденными приказом Минюста России от 22 января 2004г. №12.

В соответствии с указанными документами, а также Сводным передаточным актом на имущество и обязательства организаций федерального железнодорожного транспорта, передаваемые в уставный капитал ОАО «РЖД», утвержденным совместным распоряжением Минимущества России, Федеральной энергетической комиссии Российской Федерации, МПС России от 30 сентября 2003г. №4557-р/6-р/884р более 400 тысяч объектов недвижимого имущества были зарегистрированы в составе более 8 тысяч сооружений-производственно - технологических комплексов (далее -ПТК), которые были образованы в целях обеспечения формирования уставного капитала в годичный срок, установленный Федеральным законом от 26 декабря 1995г. №208-ФЗ « Об акционерных обществах».

Как следует из письма Минстроя от 06.12.2017 №45262-СМ/09, из анализа указанных выше документов, принимая во внимание обширную хозяйственную деятельность ОАО «РЖД», можно сделать вывод, что в состав ПТК были включены различные по назначению объекты капитального строительства (здания, старения, сооружения), которые могут эксплуатироваться самостоятельно, вне зависимости от эксплуатации иных объектов капитального строительства, входящих в состав ПТК.

Также Минстром России отмечено, что в настоящее время порядок осуществления «выдела» отдельных объектов из состава ПТК или раздела ПТК законодательством не урегулирован. По мнению Минстроя России, до законодательного урегулирования соответствующих вопросов реализации подобной процедуры осуществляется с учетом того, что понятие реконструкции объектов капитального строительства или линейных объектов закреплены в Градостроительном кодексе РФ (пункт 14 и 14.1 статьи 1), для последующего самостоятельного участия в гражданском обороте не является реконструкцией , поскольку изменение параметров объектов, включенных в ПТК, не осуществляется.

В соответствии со статьей 133 Гражданского кодекса РФ вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

Таким образом, вещи, являющиеся делимыми, могут быть разделены на составные части. При этом следует учитывать, что в настоящее время законом

не установлено, что ПТК относится к неделимым вещам, а также принимать во внимание, что объекты, входящие в ПТК, не были объединены в единый недвижимый комплекс по правилам, предусмотренным статьей 133.1 Гражданского кодекса РФ и статьей 46 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ « О государственной регистрации недвижимости» (далее -Закон №218-ФЗ).

На основании вышеизложенного, в настоящее время раздел ПТК или « выдел» объектов из состава ПТК допускаются с соблюдением общих положений Гражданского кодекса РФ. С учетом позиции Минстроя России для целей подтверждения возможности раздела ПТК и исключения из ПТК с последующим осуществлением государственного кадастрового учета и регистрации прав на отдельные объекты недвижимости, входящие в состав ПТК, требуется решение ОАО «РЖД» о разделе ПТК или выделе объектов из состава ПТК как собственника соответствующего имущества, а также подготовленное ОАО «РЖД» письменное подтверждение того, что в результате такого раздела (выдела) образуемая вещь (объект, ранее входивший в состав ПТК) сохраняет свое назначение и образуется не в результате реконструкции.

При этом представляется, что в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, подготовленного кадастровым инженером в отношении выделяемого из состава или образуемого в результате раздела ПТК объекта должна содержаться информация о соответствии параметров (характеристик) такого объекта параметрам этого же объекта, на который зарегистрировано право собственности в составе ПТК.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в рассматриваемом случае осуществляется одновременно в порядке, предусмотренном пунктом 2 части 3 статьи 14, пунктом 3 части 1 статьи 15, статьями 24,41 Закона №218-ФЗ.

Заместитель директора



Е.И. Рогов