



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»  
(ФГБУ «ФКП Росреестра»)

Орликов пер., д. 10, стр. 1,  
Москва, 107078,  
тел. (495) 982-79-00

E-mail: [fgbu@kadastr.ru](mailto:fgbu@kadastr.ru)

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757  
ИНН/КПП 7705401340/770801001

21 ФЕВ 2017 № 10-0173-2/11

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Для сведения и учета в работе

Директорам (и.о. директора)  
филиалов  
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя.

Государственный комитет  
по регистрации и кадастру  
Республики Крым

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее также – Учреждение) направляет для учета в работе электронные образы писем Росреестра от 23.12.2016 № 14-11979/16 по вопросу отнесения к объектам недвижимости гидротехнических сооружений, учитывая вступление с 01.01.2017 в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», от 06.09.2016 № 14-исх/12569-МС/16 по обращению ФКУ «Управление федеральных автомобильных дорог «Азов» Федерального дорожного агентства».

Необходимо довести позицию, изложенную в направленных письмах, до сведения работников филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» в соответствии с приказом Учреждения от 21.03.2014 № П/057 «Об ознакомлении сотрудников филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» с письмами методического характера».

Органам, осуществляющим кадастровый учет объектов недвижимости, расположенных на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополь, направляется для сведения.

Приложение: на 8 л. в 1 экз.

И.о. директора

И.Ю. Шурыгин

Исп.: Щедрина И.П.  
Тел.: (495) 982-79-02, доб. 6736

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по Кировской области  
Земцова Т.Е. СЭД 16-09  
№01-04-06/ 0439 от 21.02.2017



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГБУ «ФКП Росреестра»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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.ru

23.12.2016 № 14-11979/16

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Росреестра (далее – Управление) в связи с обращением ФГБУ «ФКП Росреестра» по вопросу отнесения к объектам недвижимости гидротехнических сооружений, учитывая вступление с 01.01.2017 в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), сообщает.

Часть 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ определяет государственный кадастровый учет недвижимого имущества как внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Законом № 218-ФЗ сведений об объектах недвижимости.

Правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК), Закон № 218-ФЗ, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации. В случаях, установленных Законом № 218-ФЗ, актами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации, правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав составляют также нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета

недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (статья 2 Закона № 218-ФЗ).

Документами, на основании которых осуществляется государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на объект недвижимости (здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс), в том числе являются:

разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, направленное в орган регистрации прав уполномоченными органом или организацией в соответствии со статьей 19 Закона № 218-ФЗ;

технический план, подготовленный на основании проектной документации – для зданий, сооружений, единых недвижимых комплексов, на основании разрешения на строительство и проектной документации – для объектов незавершенного строительства (статья 24 Закона № 218-ФЗ), на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, – для объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса), в отношении которых законодательством Российской Федерации не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешений на строительство и проектной документации.

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.

Согласно пункту 1 статьи 130 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.

Пункт 1 статьи 131 ГК устанавливает, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Как отмечено в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012 (далее – постановление), по смыслу указанных положений ГК право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, *способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных (самостоятельных) объектов гражданских прав.*

В определении Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2016 по делу № 310-ЭС15-16638 при рассмотрении вопроса об отнесении к объектам

недвижимого имущества спортивной площадки, представляющей собой асфальтовое покрытие и металлическое ограждение, 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);

по смыслу статьи 131 ГК закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение; при этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 ГК);

замоещение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 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.

Аналогичный вывод сделан в определении Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2016 № 308-ЭС15-15218 по делу № А32-25579/2014 при рассмотрении вопроса об отнесении к объектам недвижимого имущества инженерной рисовой системы, которая «представляет собой прорытые в поверхностном слое почвы канавы, заросшие камышом, незначительной глубины, в некоторых случаях и вовсе пересохшие, без каких-либо признаков воды; границы этих канав или каналов не обозначены, строительные материалы для их обустройства не применялись, в состав оросительной системы не входят магистральный канал, насосное оборудование. Единственным техническим устройством на представленных сторонами фотоматериалах являются установленные в земле ржавые металлические задвижки, через которые вручную можно регулировать подачу воды в канал. В некоторых местах имеются остатки бетонных устройств, какое-либо специальное гидротехническое, механическое оборудование не усматривается».

В указанном определении также отмечено, что инженерная рисовая система как специфичный объект не имеет самостоятельного функционального (хозяйственного) назначения, создана исключительно в целях улучшения качества и обслуживания земельных участков (создание оптимального водного, воздушного, теплового и питательного режимов почв на мелиорированных землях), на которых она расположена, поэтому является их неотъемлемой частью и применительно к статье 135 ГК должна следовать судьбе этих земельных участков.

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации строения и сооружения (за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек) относятся к объектам капитального строительства. (При этом в постановлении отмечено, что термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому

он не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иную отраслевую принадлежность, объем и содержание; поскольку требование о государственной регистрации прав установлено лишь в отношении недвижимости как категории гражданского права, вывод о необходимости распространения в отношении того или иного объекта капитального строительства соответствующего правового режима может быть сделан в каждом конкретном случае только с учетом критериев, установленных нормами ГК.)

Статья 3 Федерального закона от 21.07.1997 № 117-ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений» определяет гидротехнические сооружения как плотины, здания гидроэлектростанций, водосбросные, водоспускные и водовыпускные сооружения, туннели, каналы, насосные станции, судоходные шлюзы, судоподъемники; сооружения, предназначенные для защиты от наводнений, разрушений берегов и дна водохранилищ, рек; сооружения (дамбы), ограждающие хранилища жидких отходов промышленных и сельскохозяйственных организаций; устройства от размывов на каналах, а также другие сооружения, здания, устройства и иные объекты, предназначенные для использования водных ресурсов и предотвращения негативного воздействия вод и жидких отходов, за исключением объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, предусмотренных Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

Учитывая изложенное, при решении вопроса об отнесении гидротехнических сооружений к объектам недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на которые должны осуществляться в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ, необходимо руководствоваться наличием у таких сооружений признаков, способных относить их в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам, а также их возможностью выступать в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта гражданских прав.

Применительно к ограждениям в письмах Управления от 21.01.2016 № 14-00484/16, от 13.05.2016 № 14-03808/16 сделаны выводы о том, что ограждения, не обладая признаками недвижимого имущества, не могут выступать в качестве самостоятельных объектов гражданских прав. При этом указанная позиция основана на положениях ГК, иных нормативных правовых актов, постановления, а не на «такой характеристике объекта, как наименование», на что указано в обращении ФГБУ «ФКП Росреестра».

Начальник Управления методического  
обеспечения и анализа в сфере  
регистрации прав и кадастрового учета



Н.С. Лещенко



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

*06.09.2016 № 14-сех/12569-ис/16*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

На поручение Минэкономразвития России  
от 23.08.2016 № 100479

Министерство экономического  
развития Российской Федерации

Департамент недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение ФКУ «Управление федеральных автомобильных дорог «Азов» Федерального дорожного агентства» от 15.08.2016 № 2044, учитывая информацию, представленную ФГБУ «ФКП Росреестра», сообщает следующее.

В государственном кадастре недвижимости содержатся сведения:

о земельном участке с кадастровым номером 61:18:0600004:820 площадью 566 кв. м, имеющем адрес (местоположение): Ростовская обл, Красносулинский район, СПК «Божковское» в бкм на северо-запад от х. Володарский, участок находится примерно в 6 км. по направлению на северо-запад от ориентира х. Володарский, с категорией земель – «земли сельскохозяйственного назначения», видом разрешенного использования – «для сельскохозяйственного использования», правообладателем которого является Российская Федерация;

о земельном участке с кадастровым номером 34:03:180004:1098 площадью 5640 кв. м, имеющем адрес (местоположение): обл. Волгоградская, Городищенский район, территория администрации Краснопахаревского сельского поселения, с категорией земель – «земли сельскохозяйственного назначения», видом разрешенного использования – «для сельскохозяйственного производства», правообладателем которого является Российская Федерация;

о земельном участке с кадастровым номером 34:03:180004:1134 площадью 46568 кв. м, имеющем адрес (местоположение): обл. Волгоградская, Городищенский район, территория администрации Краснопахаревского сельского поселения, с категорией земель – «земли сельскохозяйственного назначения», видом разрешенного использования – «для сельскохозяйственного использования», правообладателем которого является Российская Федерация.

Указанные в обращении решения о приостановлении осуществления

кадастрового учета приняты органом кадастрового учета в соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 26 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) в связи с отсутствием документов (в том числе не представлен соответствующим органом по межведомственному запросу), подтверждающих в соответствии с федеральным законом отнесение земельных участков к определенной категории земель, по результатам рассмотрения представленных в орган кадастрового учета представителем по доверенности от Росавтодора:

заявления от 07.07.2016 № 61-0-1-179/3101/2016-3206 о государственном кадастровом учете изменений земельного участка с кадастровым номером 61:18:0600004:820 в части категории земель (на «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности или земель иного специального назначения») и приложенных к нему в том числе распоряжений Росавтодора от 16.07.2013 № 1024-р «Об утверждении документации по планировке территории объекта «Реконструкция автомобильной дороги А-260 Волгоград - Каменск-Шахтинский - граница с Украиной на участке км 330+000 - км 343+000, Ростовская область», от 31.03.2015 № 561-р «Об изъятии путем выкупа для нужд Российской Федерации земельных участков в целях обеспечения реализации проекта «Строительство и реконструкция автомобильной дороги М-21 Волгоград - Каменск-Шахтинский до границы с Украиной (на Днепропетровск, Кишинев). Реконструкция автомобильной дороги А-260 Волгоград - Каменск-Шахтинский - граница с Украиной на участке км 330+000 - км 343+000, Ростовская область» с приложением перечня таких земельных участков (решение от 19.07.2016 № 61/006/16-77819 о приостановлении осуществления кадастрового учета);

заявления от 13.07.2016 № 34-0-1-140/3101/2016-594 о государственном кадастровом учете изменений земельного участка с кадастровым номером 34:03:180004:1098 в части категории земель (на «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности или земель иного специального назначения») и приложенных к нему в том числе распоряжений Росавтодора от 11.11.2013 № 1869-р «Об утверждении документации по планировке территории объекта «Строительство и реконструкция автомобильной дороги М-21 Волгоград - Каменск-Шахтинский до границы с Украиной (на Днепропетровск, Кишинев). Строительство путепровода через железную дорогу на км 22+036 автомобильной дороги А-260 Волгоград - Каменск-Шахтинский до границы с Украиной, Волгоградская область» (далее – Распоряжение от 11.11.2013 № 1869-р), от 12.03.2014 № 365-р «Об изъятии путем выкупа для нужд Российской Федерации земельных участков в целях обеспечения реализации проекта «Строительство и реконструкция автомобильной дороги М-21 Волгоград - Каменск - Шахтинский до границы с Украиной (на Днепропетровск, Кишинев). Строительство путепровода через железную дорогу на км 22+036 автомобильной

дороги А-260 Волгоград - Каменск-Шахтинский - граница с Украиной, Волгоградская область» (далее – Распоряжение от 12.03.2014 № 365-р) с приложением перечня таких земельных участков (решение от 25.07.2016 № 3434/16-80340 о приостановлении осуществления кадастрового учета);

заявления от 13.07.2016 № 34-0-1-140/3101/2016-593 о государственном кадастровом учете изменений земельного участка с кадастровым номером 34:03:180004:1134 в части категории земель (на «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности или земель иного специального назначения») и приложенных к нему в том числе распоряжений Росавтодора от 11.11.2013 № 1869-р, от 12.03.2014 № 365-р, от 29.06.2015 № 1120-р о внесении изменений в перечень земельных участков, подлежащих изъятию, являющийся приложением к Распоряжению от 12.03.2014 № 365-р (решение от 25.07.2016 № 3434/16-80341 о приостановлении осуществления кадастрового учета).

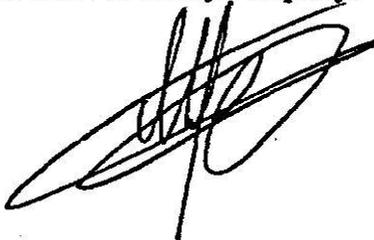
В соответствии с частью 14 статьи 26 Федерального закона от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 449-ФЗ) по заявлению исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, либо организации, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого было принято такое решение, в государственный кадастр недвижимости в отношении земельных участков, предназначенных в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и утвержденным проектом планировки территории для размещения линейных объектов федерального значения, регионального значения или местного значения, независимо от принадлежности таких земельных участков к определенной категории земель вносятся сведения о принадлежности таких земельных участков к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности или земель иного специального назначения, за исключением случаев, если такие земельные участки отнесены к категории земель населенных пунктов. При этом принятие решения о переводе земельного участка из одной категории земель в другую или об отнесении земельного участка к определенной категории земель не требуется.

Исходя из анализа положений пункта 1 статьи 8 Земельного кодекса Российской Федерации, части 14 статьи 26 Закона № 449-ФЗ, пункта 9 части 1 статьи 22 Закона о кадастре, абзаца четвертого пункта 69 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42, подпункта 5.4.1(1) пункта 5 Положения о Федеральном дорожном агентстве, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.07.2004 № 374, на наш взгляд и по

мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», представленные в орган кадастрового учета представителем Росавтодора вместе с вышеуказанными заявлениями документы являются надлежащими документами для изменения сведений государственного кадастра недвижимости о категории земель, к которой отнесены указанные в них земельные участки, на категорию земель - «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности или земельного специального назначения».

Просим проинформировать Росреестр (направить копию ответа заявителю) о позиции Минэкономразвития России по данному вопросу.

Заместитель руководителя



М.С. Смирнов