

Письмо № Д23и-3986 от 6 июля 2017 г. относительно порядка раздела линейного сооружения – автомобильной дороги без осуществления фактических строительных работ по разделу такого объекта.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение относительно порядка раздела линейного сооружения – автомобильной дороги без осуществления фактических строительных работ по разделу такого объекта, сообщает следующее.

Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 257-ФЗ) и иные нормативные правовые акты не содержат положений, регламентирующих порядок раздела объектов капитального строительства, в том числе автомобильных дорог (в отличие от порядка раздела земельных участков, в отношении которых, кроме того установлены требования к образуемым земельным участкам).

Вместе с тем, до законодательного урегулирования правового механизма раздела объектов капитального строительства в целях обеспечения осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении образованных сооружений в результате раздела иного сооружения, Департамент недвижимости полагает возможным руководствоваться следующим.

Согласно пункту 1 статьи 3 Закона № 257-ФЗ автомобильная дорога это объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог.

В соответствии с пунктом 1 статьи 133 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, само по себе наличие в составе вещи составных частей не свидетельствует о том, что такая вещь является делимой.

На основании вышеизложенного, проведение кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объектах, образованных в результате раздела автомобильной дороги допускается только в случае, если такая автомобильная дорога является делимой вещью. Кроме того, в результате преобразования исходного объекта образуются объекты того же вида, что и исходный объект, то есть в результате раздела автомобильной дороги могут быть образованы только автомобильные дороги.

В соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ при образовании объектов недвижимости государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно.

Согласно части 1 и 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, и необходимых документов, в частности - технического плана.

Как предусмотрено статьей 24 Закона № 218-ФЗ технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о, сооружении, необходимые для государственного кадастрового учета такого сооружения либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

В техническом плане указываются новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о сооружении, которому присвоен кадастровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости (пункт 3 части 2 статьи 24 Закона № 218-ФЗ).

Если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью (часть 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ).

В соответствии с частью 10 статьи 41 Закона № 218-ФЗ основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, образуемые в результате объединения объектов недвижимости или перераспределения объектов недвижимости, находящихся в собственности одного лица, раздела объекта недвижимости, находящегося в собственности одного лица является соответствующее заявление такого лица о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, а также документы, перечисленные в части 8 данной статьи.

Согласно пункту 14.1 статьи 1 Градостроительного кодекса реконструкцией линейных объектов является изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Таким образом, в случае, если раздел автомобильной дороги не требует проведения ее реконструкции, а образуемые в результате раздела объекты имеют тот же класс, категорию, первоначально установленные показатели функционирования автомобильной дороги (грузоподъемность, мощность), что и подлежащая разделу автомобильная дорога, по мнению Департамента недвижимости, отсутствует необходимость подготовки и предоставления какого-либо из документов, предусмотренных частью 8 статьи 41 Закона № 218-ФЗ.

На основании вышеизложенного:

в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при разделе автомобильной дороги, не связанном с ее реконструкцией, в результате которого образуется несколько автомобильных дорог, соответствующий технический план может быть подготовлен на основании декларации, составленной и заверенной собственником (органом, осуществляющим полномочия собственника) объекта недвижимости – автомобильной дороги, раздел которой осуществлен;

приложениями к техническому плану должны являться решение уполномоченного органа о разделе автомобильной дороги и документы, подготовленные данным органом, подтверждающие, что раздел автомобильной дороги не осуществлялся в результате реконструкции;

государственный кадастровый учет и государственная регистрация в отношении образуемых автомобильных дорог осуществляются на основании заявления собственника автомобильной дороги (органа, осуществляющего полномочия собственника).

В отношении необходимости предоставления выписки из Единого государственного реестра автомобильных дорог (далее – ЕГРАД) считаем необходимым отметить, что в соответствии с Правилами формирования и ведения Единого государственного реестра автомобильных дорог, утвержденными приказом Минтранса России от 20 мая 2009 г. № 80, в указанный реестр вносятся в том числе сведения о собственнике, владельце автомобильной дороги, ей протяженности.

В этой связи при подготовке технического плана для целей государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые автомобильные дороги могут быть представлены выписки из ЕГРАД, реквизиты выписки указываются в разделе «Исходные данные» и копия выписки включается в состав приложения технического плана.

Относительно подготовки технического плана сооружений, образуемых в результате раздела автомобильной дороги, учтенной в кадастровом округе «Общероссийский», в результате которого каждая автомобильная дорога будет расположена в пределах разных субъектов Российской Федерации, сообщаем, что в силу части 1 статьи 41 Закона № 218-ФЗ в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

Исходя из пункта 17 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России № 953 от 18 декабря 2015 г. (далее – Требования):

при одновременном образовании объектов недвижимости в результате преобразования объекта недвижимости (объектов недвижимости), в том числе в случае образования объекта недвижимости и (или) образования (изменения) части (частей) здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса технический план оформляется в виде одного документа;

количество разделов технического плана «Описание местоположения объекта недвижимости», «Характеристики объекта недвижимости», «Заключение кадастрового инженера» (при необходимости), «Схема геодезических построений», «Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке», «Чертеж контура объекта недвижимости» должно соответствовать количеству образуемых объектов недвижимости; названные разделы технического плана заполняются в отношении каждого образуемого объекта недвижимости.

Согласно части 4 статьи 6 Закона № 218-ФЗ для ведения Единого государственного реестра недвижимости используются установленные в отношении кадастровых округов местные системы координат с определенными для них параметрами перехода к единой государственной системе координат, а в установленных приказом Минэкономразвития России от 17 марта 2016 г. № 142 случаях используется единая государственная система координат.

Сведения о системе координат, использованной при подготовке технического плана, указываются в разделе технического плана «Исходные данные» (пункт 28 Требований № 953).

Однако Требованиями не предусмотрено включение в состав технического плана, оформляемого в отношении сооружений, образуемых в результате раздела линейного сооружения, учтенного в кадастровом округе «Общероссийский», каждое из которых расположено в пределах соответствующего субъекта Российской Федерации, нескольких разделов «Исходные данные» (либо нескольких реквизитов «2» указанного раздела) по количеству образуемых объектов недвижимости, каждый из которых содержал бы сведения о системе координат соответствующего кадастрового округа.

В этой связи полагаем целесообразным указание в реквизите «2» раздела «Исходные данные» последовательно сведений о системах координат и пунктах геодезической сети, использованных при подготовке технического плана образуемых сооружений, с указанием в строке «Система координат» данного раздела технического плана учетного номера и наименования соответствующего кадастрового округа.

Дополнительно сообщаем, что в целях полноценного вовлечения в гражданский оборот объектов недвижимого имущества, совершенствования вопросов их государственного кадастрового учета и регистрации прав на них, в настоящее время Минэкономразвития России осуществляется разработка проекта федерального закона, предусматривающего нормативное правовое регулирование порядка образования новых объектов недвижимости из существующего объекта недвижимого имущества путем раздела, объединения и выдела объектов.