



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

Саморегулируемым организациям

(по списку)

**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

14 ОКТ 2019

№ Цех/08506

На № \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 13.08.2019 № ОГ-Д23-7440 по вопросу, касающемуся осуществления учетно-регистрационных действий в отношении дорог, имеющих грунтовое покрытие.

Приложение: на 4 л.

Директор филиала

Д.А. Осипов

Федоров Д.Е.  
(812) 630-20-74

## Письмо № ОГ-Д23-7440 от 13.08.2019

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее — Департамент недвижимости) рассмотрел обращение относительно государственной регистрации права собственности на указанные в обращении автодороги и в рамках своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее — Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практика его применения.

Вместе с тем, в пределах компетенции департамента недвижимости отмечаем следующее.

В соответствии со статьей 128 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) к объектам гражданских прав относятся вещи.

Исходя из положений пункта 1 статьи 130 ГК РФ следует, что к недвижимым вещам 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.

Согласно пункту 1 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН).

Таким образом, право собственности может быть зарегистрировано лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

Так, при решении вопроса об отнесении объектов к объектам недвижимости, государственный учет и государственная регистрация прав, на которые должны осуществляться в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Законом № 218-ФЗ),

следует руководствоваться:

- наличием у таких объектов признаков, способных относить их в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым вещам;
- наличием самостоятельного функционального (хозяйственного) назначения;
- возможностью выступать в гражданском обороте в качестве самостоятельного

объекта гражданских прав.

Определение объекта в качестве объекта недвижимости и подтверждение его существования в качестве такового осуществляется органом кадастрового учета при рассмотрении документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, с учетом положений нормативных правовых актов, составляющих правовую основу регулирования кадастровых отношений.

Индивидуализация недвижимого имущества осуществляется в процессе кадастрового учета, в результате чего объект получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей.

Исходя из пункта 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие), являются объектами капитального строительства.

Согласно пункту 23 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сооружение - это результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Учитывая, что в обращении указано, что «дорога имеет грунтовое покрытие», отмечаем, что в определении Верховного Суда Российской Федерации от 8 декабря 2016 г. № 303-ЭС16—16486, от 10 января 2017 г. № 304-ЭС16-18316, в том числе, указано на то, что дорога, представляющая собой грунтовое основание, покрытое щебнем, не является объектом недвижимости.

В связи с изложенным неотделимое улучшение земельного участка, которым, в частности, являются замощение, асфальтовое покрытие, не является, по мнению Департамента недвижимости, объектом недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на который осуществляется в соответствии с Законом № 218—ФЗ.

Следует отметить, что решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов.

Отмечаем также, что в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221—ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровый инженер обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик

кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Законом № 218—ФЗ.

При этом, как указано в обращении, рассматриваемый вопрос являлся предметом судебного рассмотрения.

В этой связи отмечаем, что Минэкономразвития России не вправе вмешиваться в деятельность судебной власти и давать правовую оценку действиям, являвшимся предметом судебного разбирательства, и судебным решениям.

Одновременно сообщаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение администрации Солигаличского сельского поселения Солигаличского муниципального района Костромской области от 12.07.2019, учитывая ранее направленное в Минэкономразвития России мнение Росреестра по вопросу, касающемуся осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие «объекты», как, например, замещение, асфальтовое покрытие, представляющие собой неотделимое улучшение земельного участка (письмо Росреестра от 01.10.2018 №9 14—09840-МС/18), сообщает, что дополнительные предложения отсутствуют.

Учитывая уточнение в обращении о том, что дорога «имеет грунтовое покрытие», также отмечаем, что, например, в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 08.12.2016 № 303—ЗС16-16486, от 10.01.2017 № 304—ЭС16-18316 в том числе указано на то, что дорога, представляющая собой грунтовое основание, покрытое щебнем, не является объектом недвижимости.

Просим проинформировать Росреестр о позиции Департамента недвижимости Минэкономразвития России по рассматриваемому в обращении вопросу.