

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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.gov.ru>

05.10.2023 № 14-9221-ТГ/23

Территориальные органы
Росреестра

Управление Росреестра
по Северо-Кавказскому
федеральному округу

ППК «Роскадастр»

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с преобразованием ОАО «РЖД» сооружений, относящихся к имуществу ОАО «РЖД» и представляющих собой производственно-технологические комплексы (далее – ПТК), по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, образуемые в связи с преобразованием ПТК без проведения реконструкции таких сооружений, учитывая письма Росреестра от 29.12.2021 № 13/1-9811-АБ/21, от 15.11.2022 № 01-9984-АБ/22, а также решения, принятые в рамках состоявшихся 30.05.2023, 15.08.2023 рабочих встреч с представителями ОАО «РЖД», сообщает.

1. По вопросу, касающемуся отнесения ПТК к неделимым вещам.

Преобразование ПТК осуществляется с соблюдением общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) путем раздела ПТК с учетом положений пункта 1 статьи 133 ГК.

В настоящее время законом не установлено, что ПТК относятся к неделимым вещам. ПТК, как правило, были образованы и права на них зарегистрированы до введения в ГК Федеральным законом от 02.07.2013 № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», вступившим в силу 01.10.2013, понятия «единый недвижимый комплекс».

В этой связи если государственный технический учет и государственная регистрация прав в отношении ПТК осуществлялись до введения в законодательство Российской Федерации понятия «единый недвижимый комплекс», такие ПТК не могут быть отнесены к единым недвижимым комплексам и в отношении них, на наш взгляд, может быть осуществлено преобразование (раздел) (пункт 2 статьи 141³ ГК) по правилам, установленным

ГК и Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

2. Об объектах, образуемых при преобразовании ПТК, и способах преобразования ПТК.

Государственный технический учет ПТК, относящихся к имуществу ОАО «РЖД», осуществлялся в соответствии с Особым порядком подготовки технической документации на объекты недвижимости железнодорожного транспорта, вносимые в уставный капитал ОАО «РЖД», утвержденным приказом Госстроя России от 19.09.2003 № 356, учитывая который объекты, входящие в состав ПТК, могли быть обозначены в технической документации посредством присвоения им литер. При этом в рамках осуществления государственного технического учета ПТК в состав ПТК включались и объекты недвижимости (например, здания, сооружения), и объекты, не являющиеся недвижимыми вещами.

Учитывая статью 130 ГК, статью 1 Закона № 218-ФЗ, принимая во внимание также письмо Росреестра от 15.11.2022 № 01-9984-АБ/22, учетно-регистрационные действия в отношении объектов, ранее входивших в состав ПТК и образуемых из него в результате его преобразования (пункт 2 статьи 141³ ГК), могут быть осуществлены без представления соответствующей разрешительной документации (проектной документации, разрешения на строительство) при совокупности следующих условий:

указанные объекты являются объектами недвижимости;

сведения о таких объектах (в том числе об их характеристиках) содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), а при отсутствии их в ЕГРН – в технической документации, изготовленной в отношении ПТК и использовавшейся при осуществлении государственной регистрации права на этот ПТК; данные объекты обозначены в этой технической документации литерой (совокупностью литер);

параметры (характеристики) образуемых объектов соответствуют параметрам этих же объектов, включенных до преобразования в ПТК.

Как правило, сведения о ПТК, относящихся к имуществу ОАО «РЖД», вносились в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а впоследствии – в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) на основании технической документации с указанием вида объекта недвижимости – «сооружение».

Исходя из ГК выдел объекта недвижимости может осуществляться в счет доли в праве общей долевой собственности на исходный объект недвижимости (статья 252 ГК). При этом использование понятия «выдел» в качестве способа образования объектов недвижимости, находящихся

в собственности одного лица (в частности, ПТК), противоречит пункту 2 статьи 141³ ГК.

Учитывая, что ГК предусмотрен в том числе такой способ образования объектов недвижимости, как раздел, при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в состав ПТК, в отношении исходного ПТК могут быть осуществлены:

снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав, если в результате раздела ПТК все входящие в его состав объекты недвижимости учтены в качестве самостоятельных недвижимых вещей и на них зарегистрировано право собственности; осуществление данных учетно-регистрационных действий, на наш взгляд, возможно в том числе если в результате раздела указанного ПТК в его составе остаются объекты, не обладающие признаками недвижимых вещей;

государственный кадастровый учет изменений исходного ПТК (без изменения его кадастрового номера) в части состава входящих в него объектов (в том числе если в ЕГРН сведения о его составе до преобразования отсутствовали и в результате преобразования этого ПТК в его составе сохраняются объекты недвижимости).

3. О документах, необходимых для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении объектов, образуемых в результате преобразования ПТК, а также особенностях подготовки этих документов.

Учитывая статью 209 ГК, преобразование ПТК осуществляется на основании письменного решения собственника ПТК о разделе ПТК, в котором в том числе указывается на то, что образуемые объекты, ранее входившие в состав ПТК, образуются без проведения работ по реконструкции и в результате раздела ПТК сохраняют свое назначение и иные характеристики.

В целях осуществления учетно-регистрационных действий в отношении объектов, образуемых из ПТК, осуществляется подготовка технического плана, содержащего сведения обо всех образуемых объектах недвижимости (часть 1 статьи 41 Закона № 218-ФЗ).

Сведения об образуемых объектах недвижимости (в том числе о виде объекта недвижимости, его назначении, годе ввода в эксплуатацию (годе завершения строительства), площади, основной характеристике сооружения (если такой характеристикой является протяженность, глубина (глубина залегания), объем, площадь застройки), за исключением сведений о местоположении в границах земельного участка) указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ документов, послуживших основанием для внесения сведений о ПТК в ГКН (ЕГРН),

в частности технической документации. Определение площади или площади застройки в соответствии с приказом Росреестра от 23.10.2020№ П/0393 не осуществляется.

В разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, подготовленного в отношении объекта, образуемого путем раздела ПТК, кадастровым инженерам рекомендуется указывать в том числе следующую информацию:

о соответствии каждого образуемого объекта указанному в технической документации объекту, обозначенному литерой (совокупностью литер);

о соответствии параметров (характеристик) образуемых объектов параметрам этих же объектов, входивших в состав ПТК до его преобразования;

о том, что ПТК (исходный объект) с соответствующим кадастровым номером прекращает свое существование (если осуществляется государственный кадастровый учет в отношении всех входящих в состав ПТК объектов недвижимости), с указанием (при необходимости) информации о том, что оставшиеся в составе ПТК объекты не обладают признаками недвижимых вещей;

о том, что ПТК (исходный объект) с соответствующим кадастровым номером сохраняется с измененным составом, включая сведения об измененном составе такого ПТК¹;

перечень объектов (недвижимых вещей), входивших в состав ПТК и прекративших свое существование (в результате гибели, уничтожения, сноса), если в ЕГРН содержались сведения о составе и характеристиках объектов, включенных ранее в состав ПТК.

Кроме того, в целях идентификации государственным регистратором прав объектов, входящих в состав ПТК (в том числе при отсутствии сведений о его составе в ЕГРН), на наш взгляд, в приложение к техническому плану целесообразно включать перечень (список) объектов, входивших в состав ПТК до его преобразования (в том числе объектов, прекративших свое существование), в котором указывать:

обозначение объекта (литеру) в документах, на основании которых подготовлен технический план;

соответствие этого объекта (их совокупности) определенному (имеющему соответствующее обозначение в техническом плане) образуемому объекту.

¹ В случае если действующая xml-схема для подготовки технического плана не позволяет отразить в техническом плане сведения о составе ПТК как сложной вещи, указанные сведения приводятся в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана.

4. О подготовке технического плана в отношении объекта, образуемого путем преобразования ПТК, если такой объект является сложной вещью (например, железнодорожный путь, включающий в себя различные элементы).

В соответствии со статьей 134 ГК если различные вещи соединены таким образом, который предполагает их использование по общему назначению (сложная вещь), то действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное.

Если в результате преобразования ПТК образуется в том числе сложная вещь, такой объект недвижимости учитывается в ЕГРН с видом – «сооружение».

Пунктом 31 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241, предусмотрено, что в случае, если сооружение представляет собой сложную вещь, в записи реестра объектов недвижимости ЕГРН дополнительно указываются сведения об объектах, входящих в состав такой сложной вещи: вид объекта (здание, сооружение) и (или) вид его использования (например, склад, горячий цех), тип и значение его основной характеристики – протяженность в метрах с округлением до 1 метра; глубина, глубина залегания в метрах с округлением до 0,1 метра; площадь, площадь застройки в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра; объем в кубических метрах с округлением до 1 кубического метра; высота в метрах с округлением до 0,1 метра.

В этой связи, если в результате раздела ПТК помимо иных объектов недвижимости образуется сложная вещь, в техническом плане, необходимом для государственного кадастрового учета образуемых объектов недвижимости, в его разделе «Характеристики объекта недвижимости», подготовленном в отношении сооружения (указанной сложной вещи), должен содержаться состав, включающий все входящие в данное сооружение объекты недвижимости (подпункт 25 пункта 51 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082).

5. О снятии с государственного кадастрового учета исходного ПТК и государственной регистрации прекращения права на него либо осуществления государственного кадастрового учета изменений исходного ПТК.

В рамках проведения правовой экспертизы документов, представленных для постановки на государственный кадастровый учет образуемых из ПТК объектов недвижимости и государственной регистрации права на них, государственному регистратору прав надлежит в том числе провести анализ сведений о ПТК (в частности, о его составе), содержащихся в ЕГРН, а также в техническом плане, в том числе в перечне, включенном в приложение

к техническому плану (при наличии), в документах, на основании которых такой технический план подготовлен (в том числе технической документации), с учетом также информации, указанной в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, на предмет наличия/отсутствия объектов недвижимости в составе исходного ПТК после его преобразования, в зависимости от чего в отношении такого ПТК должны осуществляться одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении образуемых из ПТК объектов недвижимости:

снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на ПТК, если ПТК в результате раздела прекращает свое существование, то есть в составе ПТК (исходного объекта) отсутствуют объекты недвижимости (все они учтены в качестве самостоятельных объектов недвижимости либо прекратили свое существование);

государственный кадастровый учет изменений ПТК в части его состава, если после раздела в его составе сохраняются объекты недвижимости и ПТК в результате раздела сохраняется с измененным составом; в этом случае представление отдельного технического плана в целях осуществления учетных действий в отношении ПТК (исходного объекта) не требуется, измененный состав ПТК приводится в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана без указания сведений об объектах, не являющихся объектами недвижимости согласно действующему законодательству (например, контактные сети, объекты зеленых насаждений, малых архитектурных форм и тому подобное).

Дополнительно направляем согласованный ОАО «РЖД» и Росреестром примерный образец решения о разделе ПТК, а также перечень ПТК, преобразование (раздел) которых запланировано на 2023 г. (далее – Перечень).

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра необходимо:

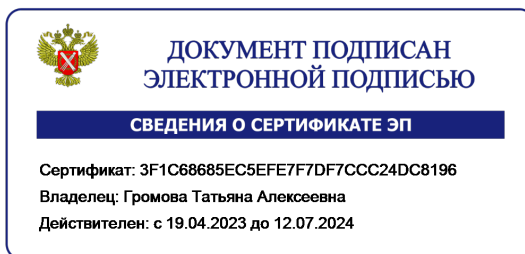
обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации; использовать данные рекомендации при рассмотрении заявлений об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимости, образуемых в результате преобразования ПТК, включенных в Перечень;

при поступлении заявлений ОАО «РЖД» и документов для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимости, образуемых в результате преобразования ПТК, организовать доступным

способом взаимодействие с представителями ОАО «РЖД» для оказания возможного содействия в пределах установленной компетенции.

Копия настоящего письма доведена до Департамента корпоративного имущества ОАО «РЖД».

Приложение: на 16 л.



Т.А. Громова