

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

**Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Ленинградской области  
(Управление Росреестра  
по Ленинградской области)**

ул. Блохина, д.8, лит. А, Санкт-Петербург, 197198  
тел. (812) 499-00-34  
e-mail: 47\_upr@rosreestr.ru

Саморегулируемым организациям  
кадастровых инженеров

(по списку)

Главам администраций муниципальных  
районов Ленинградской области

(по списку)

№ \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемые коллеги!

В Управление Росреестра по Ленинградской области (далее - Управление) поступают заявления и технические планы об осуществлении государственного кадастрового учета на грунтовые дороги, которые не являются объектами недвижимости государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав которых может быть осуществлена в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации). По результатам рассмотрения указанных заявлений государственными регистраторами прав были приняты решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета.

Следует отметить, что отношения, возникающие в связи с использованием автомобильных дорог и осуществлением дорожной деятельности в Российской Федерации регулируются Федеральным законом от 08.11.2007 г. N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон N 257-ФЗ), действие которого распространяется на все автомобильные дороги в Российской Федерации независимо от их форм собственности и значения.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона N 257-ФЗ под автомобильной дорогой понимается 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.

Согласно разделу 4 Методологических положений по статистике транспорта, утвержденных Приказом Росстата от 29.12.2017 N 887, в зависимости от типа покрытия автомобильные дороги разделяются на автомобильные дороги с

твердым покрытием и грунтовые автомобильные дороги.

Грунтовая дорога - автомобильная дорога, устроенная из естественного грунта или грунта, укрепленного добавками других материалов, и не имеющая твердого покрытия. Аналогичное понятие грунтовой дороги дано в Приложении N 5 к Приказу Росстата от 29.07.2022 N 534 «Об утверждении форм федерального статистического наблюдения для организации федерального статистического наблюдения за внутренней и внешней торговлей, платными услугами населению, транспортом и правонарушениями в сфере экономики».

Следует отметить, что в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) 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. Сооружением является 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 (п. 23 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

Согласно п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) объектом капитального строительства являются здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Автомобильные дороги в силу п. 10.1 ст. 1 ГрК РФ относятся к линейным объектам.

Соответственно, автомобильные дороги являются объектом капитального строительства.

Статьей 51 ГрК установлено, что для строительства линейных объектов необходимо получение разрешения на строительство, а после завершения строительства - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 ГрК).

Таким образом, автомобильная дорога создается с соблюдением порядка, установленного для создания объектов недвижимости (отвод земельного участка, получение разрешения на строительство, соблюдение строительных норм и правил, сдача в эксплуатацию). В связи с этим вопрос отнесения объекта к объектам недвижимости может быть решен также на стадии получения разрешительной документации (Письмо Минэкономразвития России от 11.07.2014 N Д23и-2426).

Вместе с тем, исходя из сложившейся судебной практики, замощение из щебня или гравия и других твердых материалов, используемое для покрытия автомобильной дороги, обеспечивает чистую, ровную и твердую поверхность, но не обладает самостоятельными полезными свойствами, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, на котором оно находится.

В отличие от зданий, строений и сооружений твердое покрытие не имеет конструктивных элементов, которые могут быть разрушены при перемещении объекта. Дорожные покрытия из гравия и щебня устраиваются путем россыпи данных материалов непосредственно на земляное полотно, что исключает прочную связь с землей, при их переносе не теряют качеств, необходимых для дальнейшего использования.

В связи с этим грунтовая дорога, в том числе покрытая щебнем, не обладают признаками, указанными в ст. 130 ГК РФ.

Согласно статье 1 Закона о регистрации государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, а в случаях, установленных федеральным законом, и иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

С учетом изложенного постановка на государственный кадастровый учет грунтовой дороги не представляется возможной. В рассматриваемом случае Управление полагает возможным рекомендовать заинтересованным лицам осуществить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в отношении земельного участка, на котором расположена такая грунтовая дорога.

Также направляем для сведения и учета в работе ответ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25.10.2023 N 14-07851/23 на письмо Управления по вопросу возможности осуществления государственного кадастрового учета грунтовой дороги.

Приложение: в электронном виде.

Заместитель руководителя

Е.В. Ситникова