

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

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

РУКОВОДИТЕЛЬ

Пушкинская ул., д. 10, г. Оренбург, 460000
тел./факс: (3532) 77-70-71,
e-mail: 56_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

№ _____

На № _____ от _____

О направлении информации

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров

(по списку)

Уважаемые руководители саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области¹ сообщает, что на постоянной основе проводится выборочная проверка в отношении учетно-регистрационных действий, совершенных государственными регистраторами Управления.

В ходе проведения вышеуказанных мероприятий установлены случаи подготовки кадастровыми инженерами технических планов в связи с созданием сооружений – объектов транспортной инфраструктуры - автомобильных дорог, без учета положений статей 48, 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), а также без учета документов, перечень которых содержится в статье 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), пунктах 21.1 - 21.2 Приказа Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее – Требования).

Так выявлены случаи подготовки кадастровыми инженерами технических планов на основании разделов (фрагментов разделов) проектной документации «Проекты рекультивации земельных участков», которые в соответствии с Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87, должны содержать только перечень мероприятий по рекультивации земель.

¹ Далее - Управление

Особенности состава разделов проектной документации для автомобильных дорог и требования к их содержанию установлены приложением № 2 к Положению о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87. Помимо этого в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, на основании которого осуществлен государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на сооружение, содержатся сведения о выданном разрешении на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, копия которого в состав технического плана не включена.

Также имеют место случаи при которых раздел проектной документации содержит сведения о протяженности – 5145 м, однако технический план подготовлен кадастровым инженером с отличной характеристикой, протяженностью – 2243 м или в раздел «Заключение кадастрового инженера» включены сведения об основной характеристики, протяженность – 13 268 м. контур сооружения – надземный, в то же время, основная характеристика сооружения, кадастровым инженером определена как «глубина: 1 метр».

Следует отметить, что кадастровым инженером определяется местоположение сооружения на земельном участке (самостоятельная характеристика, исходя из которой протяженность не определяется), кадастровый инженер не наделен полномочиями на самостоятельное определение протяженности линейных сооружений, в соответствии с частями 8, 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ кадастровый инженер включает в технический план сведения о характеристиках объекта недвижимости (в том числе, сведения о протяженности) на основании разрешения на строительство, проектной документации или декларации об объекте недвижимости.

Более того, в последнее время, к заявлению о снятии с государственного кадастрового учета сооружений, заявителями предоставляются в виде самостоятельного документа «Заключение кадастрового инженера».

Вместе с тем, в соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592, Требованиями к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, Требованиями к подготовке акта обследования, утвержденными приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0217, «Заключение кадастрового инженера» представляет собой один из разделов текстовой части межевого или технического плана, акта обследования, в котором при необходимости кадастровым инженером приводится дополнительное обоснование результата выполненных им кадастровых работ.

Таким образом, кадастровый инженер не уполномочен на подготовку и выдачу в виде самостоятельного документа каких-либо заключений, в том

числе заключений о соответствии или несоответствии объекта понятию «объект недвижимости».

В связи с вышеизложенным, заключение кадастрового инженера само по себе не является основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или для изменения сведений об объекте недвижимости (в том числе, по вопросу соответствия или несоответствия объекта понятию «объект недвижимости»).

Обращаем внимание на то, что с учетом положений статьи 1, пункта 19 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, статей 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация права осуществляется исключительно в отношении недвижимого имущества.

Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» автомобильная дорога – 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 пунктами 2, 3 Правил классификации автомобильных дорог в Российской Федерации и их отнесения к категориям автомобильных дорог, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2009 № 767 (далее – Правила), автомобильные дороги по условиям движения и доступа к ним разделяются на следующие классы: а) автомагистраль; б) скоростная автомобильная дорога; в) обычная автомобильная дорога (нескоростная автомобильная дорога). Для автомобильных дорог класса «обычная автомобильная дорога (нескоростная автомобильная дорога)» могут устанавливаться категории: IB, II, III, IV и V.

Согласно своду правил «СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85*», утвержденному приказом Минстроя России от 09.02.2021 № 53/пр, автомобильные дороги IV категории имеют переходные и облегченные дорожные одежды, в связи с чем имеют следующие виды покрытий: из асфальтобетонных смесей; из органоминеральных смесей; из щебеночных (гравийных) материалов, обработанных органическим вяжущим материалом (облегченная дорожная одежда);

из щебеночно-гравийно-песчаных смесей; из грунтов и малопрочных каменных материалов, укрепленных вяжущими материалами; из грунтов, укрепленных различными вяжущими и местными материалами; из булыжного и колотого камня (мостовые; переходная дорожная одежда).

Таким образом, автомобильные дороги в зависимости от класса, категории, типа покрытия и иных характеристик могут являться как объектом капитального строительства (сооружением), так и неотделимым улучшением земельного участка (замощением, покрытием и другим), которые согласно пункту 10 статьи 1 ГрК РФ не относятся к объектам капитального строительства.

При этом, автомобильные дороги с щебеночно-песчаным покрытием, в том числе грунтовая дорога без покрытия, не являются объектами недвижимости, и государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в отношении таких дорог не осуществляются.

С учетом вышеизложенного, с целью исключения осуществления государственного кадастрового учета на основании технических планов, подготовленных кадастровым инженером на сооружения-объекты транспортной инфраструктуры - автомобильные дороги, содержащих противоречивую информацию и подготовленных без учета положений статей 48, 51, 55 ГрК РФ, а также без учета документов, перечень которых содержится в статье 24 Закона № 218-ФЗ, пунктах 21.1 - 21.2 Требований, просим довести вышеуказанную информацию до кадастровых инженеров, осуществляющих деятельность на территории Оренбургской области.

Управление благодарит Вас за сотрудничество и надеется на дальнейшее взаимодействие.

В.Е. Решетов