

Письмо
“О рассмотрении обращения”

от 23 июня 2014 г.

№ 14-08526/14

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Росреестра (далее - Управление), рассмотрев письмо от 22.04.2014 № 10-0408-АГ, сообщает.

1-2. Пункт 1 статьи 3 Федеральный закон 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» (далее - Закон № 257-ФЗ) устанавливает, что 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.

Исходя из части 3 статьи 16 Закона № 257-ФЗ для строительства, реконструкции автомобильных дорог требуется получение разрешения на строительство и, как следствие, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Пункт 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации относят к линейным объектам линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Исходя из части 8 статьи 41 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении сооружения на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод такого сооружения в эксплуатацию, проектной документации такого сооружения или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта такого сооружения.

В этой связи:

в случае, если подготовка и выдача разрешительной документации (в частности, разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию) предусмотрена действующим законодательством, технический план должен быть подготовлен на основании указанных документов (а не на основании декларации об объекте недвижимости);

типов основной характеристики автомобильной дороги является протяженность, значение которой приводится в техническом плане сооружения в метрах. (Мнение Минэкономразвития России по данному вопросу совпадает с мнением Росреестра.)

Соответственно, контур автомобильной дороги должен быть отображен в техническом плане в виде разомкнутой линии, образуемой точками, расположенными на центральной оси сооружения, между условными начальной и конечной точками сооружения, которые определяются кадастровым инженером. При необходимости контур сооружения может быть отображен на Чертеже (Схеме) комбинированным способом - в виде сочетания замкнутых и разомкнутых линий (пункт 26 Требований к подготовке технического плана сооружения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693, далее - Требования).

Исходя из пункта 46 Требований, раздел технического плана «Заключение кадастрового инженера» оформляется в виде связного текста и включается в состав технического плана в случаях, указанных в Требованиях, а также в иных случаях, когда, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ.

При наличии в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» сведений о характеристиках объекта недвижимости, отличных от сведений, указанных в

разделе технического плана «Характеристики сооружения» (который в рассматриваемом случае может быть заполнен на основании разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации или технического паспорта, выданного до 01.01.2013), и соответствующего обоснования, Управление полагает, что внесению в государственный кадастр недвижимости подлежат сведения, указанные в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера».

Также отмечаем, что с 30.06.2014 вступает в силу приказ Минэкономразвития России от 25.02.2014 № 88 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 23 ноября 2011 г. № 693».

3. В соответствии с пунктом 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии - это линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Градостроительный кодекс Российской Федерации предусматривает возможность установления по красным линиям только границ территориальных зон (часть 2 статьи 34), но не контуров объектов капитального строительства.

С учетом изложенного, а также подпункта «в» пункта 3 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, полагаем, что красные линии не обозначают контур сооружения, а обозначают в том числе границы земельных участков, в пределах которых расположено линейное сооружение.

Начальник Управления
методического обеспечения и анализа
в сфере регистрации прав
и кадастрового учета

Н.С. Лещенко