

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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

**Отдел по кадастровому учету и государственной
регистрации прав на объекты капитального
строительства**

Маршала Рыбалко ул., д. 12а, г. Пермь, 614101
тел. (342) 205-95-72, (342) 205-95-80,
факс (342) 283-65-88

e-mail: 24@r59.rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

10.03.2021 № 96 - 2.17

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Уважаемый Дмитрий Николаевич!

По результатам рассмотрения Вашего обращения, перенаправленного в адрес Управления Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление) 12.02.2021 (вх. 5823) филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю, по вопросу снятия с государственного кадастрового учета автодороги с кадастровым номером 59:01:4716054:328, расположенной по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Промышленная, д. 98 в связи с отсутствием признаков объекта недвижимости, сообщаем следующее.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) (ч. 1 ст. 1 Закона N 218-ФЗ).

Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит, в том числе из реестра объектов недвижимости, в который вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

В силу ч. 1 ст. 8 Закона N 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений (ч. 2 ст. 8 Закона N 218-ФЗ).

Сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета на основании п. 7 ч. 4 ст. 8 Закона N 218-ФЗ

Представителю по доверенности
АО «Сибур-Химпром»

Д.Н. Волкову

volkovdn@sibur.ru

отнесены к основным сведениям об объекте недвижимого имущества, подлежащим внесению в кадастр недвижимости.

Основаниями для снятия с учета объектов недвижимости являются:

1) объект недвижимости перестал существовать (п. 4 ч. 1, п. 2 ч. 2 ст. 15 Закона N 218-ФЗ);

2) раздел объекта недвижимости, объединение объектов недвижимости (ч. 1, 3 ст. 41 Закона N 218-ФЗ).

Сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 59:01:4716054:328 внесены в унаследованную информационную систему государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) в ГКН 29.05.2012 в рамках реализации Приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 № 1 «О сроках и порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости» в соответствии с техническим паспортом от 22.10.2010, подготовленного ГУП ЦТИ Пермского края.

При внесении объект имел следующие характеристики: вид – сооружение; назначение – транспорта; наименование здания - автодорога; лит. С15.; площадь - 7644.30 кв. м, адрес - Пермский край, г Пермь, ул Промышленная, д 98.

В ЕГРН запись о регистрации права собственности на объект недвижимости - автодороги с кадастровым номером 59:01:4716054:328 внесена 18.04.2012 на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2011 №32/2010.

Следует отметить, что до 01.01.2017 года государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществлялась в соответствии с положениями Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 122-ФЗ).

В соответствии с ч. 1 ст. 2 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

При осуществлении государственной регистрации в соответствии с порядком, установленным ранее статьей 13 Закона № 122-ФЗ, проводилась правовая экспертиза документов, в рамках которой, в том числе осуществлялась проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки), устанавливалось отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав.

В силу ч. 1 ст. 16 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя.

Так, 16.04.2012 в орган регистрации от представителя Закрытое акционерное общество "Сибур-Химпром", действующего на основании доверенности поступило заявление от 16.04.2012 о регистрации права собственности на объект недвижимого имущества – автодорогу, расположенную по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Промышленная, д. 98. К заявлению были приложены: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2011 №32/2010, Разрешение на строительство от 26.03.2010 №RU90303000-32/2010, Письмо от 10.04.2012 №СЭД-22-01-26-295 ДГА, Кадастровый паспорт сооружения от 01.02.2012, выдавший орган: Государственное унитарное предприятие "Центр технической инвентаризации Пермского края".

Государственным регистраторам была осуществлена правовая экспертиза представленных документов, оснований для приостановления не выявлено. Из представленных документов, было установлено, что, объект недвижимости – дорога, обладает признаками недвижимой вещи. В связи с чем принято решение о проведении государственной регистрации права собственности.

Таким образом, Ваши доводы о том, что объект недвижимости – дорога не является объектом недвижимости, не являются основаниями для его снятия с государственного кадастрового учета.

Судебная практика по данному вопросу так же различна: Определение Верховного Суда РФ от 10.01.2017 N 308-КГ16-18411 по делу N A53-8073/2016 – указано, что тот факт, что объект не является объектом недвижимости, не является основанием для его снятия с государственного кадастрового учета. Соответственно орган регистрации прав может отказать в снятии объекта с государственного кадастрового учета и такой отказ является правомерным. Данный факт также не может считаться технической ошибкой. Данная позиция подтверждается судебной практикой (Определение Верховного Суда РФ от 10.01.2017 N 308-КГ16-18411 по делу N A53-8073/2016).

Вместе с тем при схожих обстоятельствах в другом деле судом сделан вывод, что имеются основания для обжалования процедуры постановки на государственный кадастровый учет объекта.

Так, в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.12.2018 по делу N 310-ЭС18-13357, А14-14459/2017 указано, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью независимо от осуществления кадастрового учета или государственной регистрации права собственности на нее следует устанавливать наличие у вещи признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам. В п. 1 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016, закреплена правовая позиция о правомерности отказа органа кадастрового учета в постановке на кадастровый учет объекта, не обладающего признаками недвижимой вещи, поскольку законодательство Российской Федерации не предусматривает осуществления кадастрового учета объекта, не являющегося объектом недвижимости.

На основании изложенного предлагаем Вам, в целях снятия с кадастрового учета автодороги с кадастровым номером 59:01:4716054:328 обратиться к кадастровому инженеру за подготовкой акта обследования, в котором кадастровый инженер с учетом осмотра объекта недвижимости на местности, а также принимая во внимание иные обстоятельства, установит, что данный объект не обладает признаками объекта недвижимости указанными в ст. 130 Гражданского кодекса РФ.

Акт обследования в силу ч. 2 ст. 14 Закона N 218-ФЗ является основанием для снятия с государственного кадастрового учета объекта. Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения объекта с учетом имеющихся сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке акта обследования документов подтверждает прекращение его существования в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости (ч. 1 ст. 23 Закона N 218-ФЗ).

При этом в Письмах Минэкономразвития России от 26.04.2013 N ОГ-Д23-2531, от 27.03.2017 N Д23и-1631 (направлено Письмом Росреестра от 24.05.2017 N 14-06470-ГЕ/17), ФГБУ "ФКП Росреестра" от 20.01.2014 N 08-0128-КЛ прямо отмечено,

что к компетенции кадастрового инженера относится установление характеристик объекта, позволяющих отнести объект к объекту недвижимости.

Следовательно, по результатам осмотра объекта кадастровым инженером также может быть установлено, что данный объект не обладает признаками объекта недвижимости.

Таким образом, по нашему мнению, возможно обращение в орган регистрации прав в целях снятия с государственного кадастрового учета и прекращения прав на объект, который не является объектом недвижимости, в порядке, аналогичном для объекта недвижимости, который прекратил свое существование, то есть на основании соответствующего заявления с приложением акта обследования, подготовленного кадастровым инженером по результатам осмотра объекта, в результате которого будет установлено, что данный объект не обладает признаками объекта недвижимости.

Кроме того, одним из оснований для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав также являются вступившие в законную силу судебные акты (ч. 1 ст. 14 Закона о №218-ФЗ).

Дополнительно сообщаем о возможности получения государственных услуг Росреестра в электронном виде посредством обращения на его официальный сайт rosreestr.ru.

Интересующую информацию по вопросам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав возможно получить на странице социальных сетей Управления Росреестра по Пермскому краю <https://vk.com/public49884202>.

Заместитель начальника отдела



И.В. Копылова