

02.12.2022

**Управление Росреестра об особенностях регистрации линейных объектов недвижимости**

**В рамках рубрики «Вопрос-ответ» Управление Росреестра по Челябинской области разъясняет особенности государственной регистрации линейных объектов недвижимости. Дополнительные пояснения о понятии линейного объекта, проведении правовой экспертизы и порядке предоставления документов на кадастровый учет и госрегистрацию прав на земельные участки, на которых возведены линейные объекты, требуются заинтересованным лицам. Тема актуальна и для представителей бизнес-сообщества региона.**

«*В виду специфического характера линейных объектов вопросы правового регулирования осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на линейные объекты недвижимости являются одними из наиболее сложных, юридические аспекты иногда требуют дополнительных пояснений. Управление Росреестра оказывает такую правовую помощь, выходит с разъяснениями, проводит встречи с предпринимателями*», - комментирует начальник отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере Управления Росреестра по Челябинской области **Юлия Коваленко**.

Понятие линейных объектов содержится в Градостроительном кодексе Российской Федерации. Так к линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Государственный кадастровый учет *(ГКУ)* и государственная регистрация прав *(ГРП)* на линейные объекты недвижимости осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В частности, ст. 40 ФЗ № 218-ФЗ устанавливает общие правила проведения регистрации на вновь созданные объекты недвижимости:

В отношении объектов недвижимости, для строительства которых требовалось получение разрешения на строительство, ГКУ и ГРП осуществляются на основании:

1) разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

2) правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости, в том числе соглашения об установлении сервитута, решения об установлении публичного сервитута

В отношении объектов недвижимости, для строительства которых не требовалось получение разрешения на строительство:

1) технический план объектов недвижимости

2) правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

При проведении правовой экспертизы документов, представленных для ГКУ и ГРП на линейные объекты, государственным регистратором проверяется наличие признаков отнесения таких объектов к объектам недвижимого имущества.

При решении вопроса отнесения линейного объекта к объектам недвижимости учитываются:

- соответствие объекта понятию недвижимого имущества, содержащемуся в ст. 130 ГК РФ;

- наличие нормативно-правовых актов, устанавливающих правовой режим линейных объектов (ФЗ «О связи»; ФЗ «Об автомобильных дорогах»)

- судебная практика, заключающаяся в том, что вопрос об отнесении конкретного имущества к недвижимому разрешается на стадии его создания (в соответствии с положениями ГрК РФ, применяемыми в отношении объектов капитального строительства), то есть на стадии подготовки проектной документации;

- факт того, что в ходе кадастровой деятельности согласно пункту 2 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" кадастровый инженер обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Законом N 218-ФЗ, а за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в технический план кадастровый инженер несет предусмотренную законом ответственность.

Как отмечает, Департамент недвижимости Минэкономразвития России (письмо от 29.07.2019 N Д23и-25714) сооружения, построенные и введенные в эксплуатацию с получением разрешительной документации, т.е. как объекты капитального строительства, с большей степенью вероятности относятся к объектам недвижимости.

Еще одним важным вопросом, устанавливаемым при проведении правовой экспертизы, является определение необходимости получения разрешительной документации для строительства линейных объектов.

Объекты для строительства которых не требуется получения разрешения на строительство, перечислены в п. 5 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ. В отношении линейных объектов – это объекты, предназначенные для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно, а также иные объекты в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности.

В настоящее время таким нормативно-правовым актом Правительства РФ является постановление Правительства РФ от 12.11.2020 N 1816 "Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации".

В указанном документе перечислены виды линейных объектов, для строительства которых не требуется получение разрешений на строительство. Это:

- линии связи и сооружения связи, не являющиеся особо опасными, технически сложными объектами связи;

- линии электропередачи классом напряжения до 35 кВ включительно, а также связанные с ними трансформаторные подстанции, распределительные пункты;

- тепловые сети, транспортирующие водяной пар с рабочим давлением до 1,6 мегапаскаля включительно или горячую воду с температурой до 150 °C включительно;

- водопроводы и водоводы всех видов диаметром до 500 мм;

- линейные сооружения водоотведения диаметром до 1000 мм;

- линейные объекты, размещаемые пользователем недр в целях проведения работ по геологическому изучению недр и (или) разведки и добычи полезных ископаемых в границах участков недр, при условии, что такие объекты не являются особо опасными, технически сложными и уникальными объектами и одновременно строительство, реконструкция таких объектов осуществляются за пределами границ населенных пунктов;

- автомобильные дороги IV и V категории;

- объекты, предназначенные для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно

При проведении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав для установления факта необходимости получения разрешения на строительство либо возможности строительства объектов без получения такого разрешения государственными регистраторами учитываются сведения о линейном объекте, содержащиеся в техническом плане, подготовленном кадастровым инженером.

В свою очередь, кадастровые инженеры при подготовке технических планов должны использовать проектную документацию линейного объекта.

Информация о технико-экономических характеристиках проектируемого линейного объекта (категория, протяженность, проектная мощность, пропускная способность, грузонапряженность, интенсивность движения, сведения об основных технологических операциях линейного объекта в зависимости от его назначения, основные параметры продольного профиля) указывается в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана.

Учитывая, что в настоящее время исключена необходимость представления для осуществления учетно-регистрационных действий проектной документации, ответственность за внесение в технический план сведений, позволяющих определить отсутствие необходимости получения разрешительной документации для строительства линейного объекта, полностью несет кадастровый инженер, подготовивший такой технический план.

Представление на ГКУ и ГРП документов на земельные участки, на которых возведены линейные объекты.

По общему правилу для регистрации права собственности на линейный объект необходимо предоставить правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута или документ, подтверждающий в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Решение об установлении публичного сервитута может быть принято в целях (ст. 39.37 ЗК РФ):

- строительства объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения;

- размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях;

Перечень объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержден постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 N 1300. В частности, к таким объектам относятся:

- подземные линейные сооружения, а также их наземные части и сооружения, технологически необходимые для их использования, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;

- водопроводы и водоводы всех видов, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;

- линейные сооружения канализации (в том числе ливневой) и водоотведения, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;

- линии электропередачи классом напряжения до 35 кВ, а также связанные с ними трансформаторные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для осуществления передачи электрической энергии оборудование, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;

- нефтепроводы и нефтепродуктопроводы диаметром DN 300 и менее, газопроводы и иные трубопроводы давлением до 1,2 Мпа, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;

- тепловые сети всех видов, включая сети горячего водоснабжения, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.

В качестве документа, подтверждающего возможность размещения таких созданных сооружений, без предоставления земельного участка или установления сервитута, представляется разрешение уполномоченного органа.

На территории Челябинской области порядок и условия размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утверждены приказом Министерства имущества Челябинской области от 30.06.2015 № 178-П.

В отношении использования лесов для строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов действует приказ Минприроды России от 10.07.2020 N 434 «Об утверждении Правил использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов и Перечня случаев использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов без предоставления лесного участка, с установлением или без установления сервитута, публичного сервитута».

В техническом плане объекта недвижимости, подготовленном на линейный объект недвижимости, должны быть указаны сведения обо всех земельных участках, под (над) поверхностью которых размещены линейные объекты, а также земельные участки, на которых расположены наземные части линейного объекта.

Основными замечаниями, выявляемыми при осуществлении ГКУ и ГРП на линейные объекты, являются:

- не представлены документы, подтверждающие право заявителя на использование земельные участки, на которых находятся опоры линейного объекта;

- не представлены документы на использование земельных участков в лесничестве,

- создаваемый линейный объект расположен в границах охранных зон, при этом отсутствует согласование сетевых организаций на строительство объекта;

- в техническом плане объекта недвижимости не указаны все земельные участки, на которых размещен линейный объект.

*Начальник Еткульского отдела*

*Управления Росреестра по Челябинской области*