



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Черняеву В.В.

chervit89@mail.ru

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

28.08.2016 № 02-Р23-10049

На № _____ от _____

**Об отнесении мелиоративных систем
к объектам капитального строительства
и объектам недвижимого имущества**

На вх. № 13999-ОГ от 11 августа 2016 г.

Уважаемый Виталий Викторович!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение по вопросу отнесения объекта мелиоративной осушительной системы - открытого мелиоративного канала к объектам капитального строительства и объектам недвижимого имущества, и в пределах компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным по затронутым в обращении вопросам отметить следующее.

По общему правилу, объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, являются объектами недвижимости, в отношении которых осуществляется государственный кадастровый учет, и права на которые подлежат государственной регистрации (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 5 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», статья 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», далее – Гражданский кодекс, Закон о кадастре, Закон о регистрации соответственно).

Кроме того, в соответствии с пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) к объектам капитального

строительства относятся здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Более четких количественных и качественных характеристик объектов недвижимости и объектов капитального строительства, а также иных критериев, позволяющих отнести объект к объектам недвижимого имущества или объектам капитального строительства, либо к объектам, не являющимся объектами недвижимого имущества или объектами капитального строительства, действующее законодательство не содержит.

В то же время, исходя из действующего законодательства, полного тождества между понятиями «объект капитального строительства» и «объект недвижимости» не существует.

Согласно части 3 статьи 1 Закона о кадастре подтверждением существования недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально определенной вещи, признается действие уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе.

Государственный кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (часть 5 статьи 1 Закона о кадастре).

Согласно пункту 23 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» под сооружением понимается 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.

В свою очередь, сооружения относятся к объектам недвижимого имущества (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса) и объектам капитального строительства (пункт 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Понятие мелиоративных систем определено статьей 2 Федерального закона от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель», согласно которой ими признаются комплексы взаимосвязанных гидротехнических и других сооружений и устройств (каналы, коллекторы, трубопроводы, водохранилища, плотины, дамбы, насосные станции, водозаборы, другие сооружения и устройства на мелиорированных землях), обеспечивающих создание оптимальных водного, воздушного, теплового и питательного режимов почв на мелиорированных землях.

С учетом изложенного, по мнению Департамента недвижимости, мелиоративные системы, являющиеся сооружениями, построенными и введенными в эксплуатацию как

объекты капитального строительства в соответствии со статьями 51, 55 Градостроительного кодекса, с большой степенью вероятности относятся к объектам капитального строительства, и соответственно, объектам недвижимости.

Вместе с тем следует отметить, что, по мнению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (постановление от 24 сентября 2013 г. № 1160/13 по делу № А76-1598/2012), по смыслу положений гражданского законодательства право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано в едином государственном реестре лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав. При этом в связи с отсутствием у вещи качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком. Данная позиция поддерживается Верховным Судом Российской Федерации (определение от 23 января 2015 г. № 305-ЭС14-7970 по делу № А40-94643/13).

В связи с изложенным, представляется, что вещь, не отвечающая признакам недвижимой вещи, установленным пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса, в том числе, если она не установлена на фундаменте и может быть перемещена без причинения ущерба ее назначению, не относится к недвижимому имуществу, соответственно, не подлежит государственному кадастровому учету и права на нее также не подлежат государственной регистрации.

В то же время обращаем внимание, что согласно судебной практике, сформулированной, в том числе в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 января 2012 г. № 4777/08 по делу № А56-31923/2006, определении Верховного Суда Российской Федерации от 7 апреля 2016 г. № 308-ЭС15-15218 по делу № А32-25579/2014, постановлении Федерального Арбитражного Суда Дальневосточного округа от 17 сентября 2013 г. № Ф03-4210/2013 по делу № А16-1178/2011, части мелиоративных систем (в том числе системы каналов) не являются объектом, самостоятельно выступающим в гражданском обороте. Согласно указанной правовой позиции такие системы представляют собой систему каналов, коллекторов, гидротехнических сооружений, расположенных на мелиорированных землях, не имеют самостоятельного функционального назначения, предназначены исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживания только земельного участка, на котором они расположены, являются его неотъемлемой частью.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

О.Ф. Потагуева
8 (495) 650 87 00, доб. 2357
Департамент недвижимости



Д.А. Дедова