



РОССИЙСКИЙ СОЮЗ ПРОМЫШЛЕННИКОВ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ

109240, Москва, Котельническая наб., д. 17
Телефоны: (495) 663-04-04, 663-04-31
Факс: (495) 663-04-32, E-mail: rspp@rspp.ru

Исх. № 1368/05
Дата «06» октября 20 21 г.

**Министру строительства и
жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации**

И.Э. Файзуллину

Уважаемый Ирек Энварович!

Градостроительным кодексом Российской Федерации предусмотрена стандартная для всех объектов капитального строительства, являющихся опасными производственными объектами, процедура их ввода в эксплуатацию после завершения строительства и достижения объектом капитального строительства окончательных параметров и выдачи Ростехнадзором заключения о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации.

При этом в процессе регистрации карьеров по добыче полезных ископаемых в государственном реестре опасных производственных объектов территориальные управления Ростехнадзора регулярно требуют у пользователей недр разрешение на строительство, заключение о соответствии построенного объекта, разрешение на ввод в эксплуатацию, а также документы, подтверждающие постановку на государственный кадастровый учет и оформление прав собственности на карьер.

По мнению Российского союза промышленников и предпринимателей, такие процедуры, как получение разрешения на строительство, заключение о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации, подготовка технического плана объекта недвижимого имущества, ввод в эксплуатацию и постановка на государственный кадастровый учет не могут быть реализованы в отношении карьеров, являющихся горными выработками, постоянно меняющими свои геометрические параметры в процессе ведения горных работ, а требование о постановке на государственный кадастровый учет и оформлении прав собственности на карьер является совершенно невыполнимым.

В соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации для получения разрешения на ввод в эксплуатацию необходимо представить технический план объекта недвижимости, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», то есть путем натурного замера объекта капитального строительства, при том, что в соответствии с ч. 8 ст. 1 указанного федерального закона его положения не применяются к государственному учету и регистрации прав на участки недр, а сам карьер достигает своих конечных параметров только по завершению отработки месторождения и вывода его из эксплуатации.

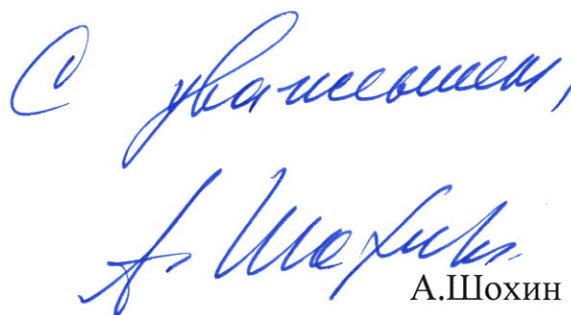
Ранее Министерством экономического развития Российской Федерации в письме от 27.06.2019 г. № Д23и-21633 (прилагается) в адрес РСПП было разъяснено, что осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на карьер (рудник) действующим законодательством не предусмотрено.

Кроме того, требование о необходимости оформления карьера в собственность пользователя недр противоречит статье 1.2 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 «О недрах», в соответствии с которой недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения и не могут отчуждаться в иной форме.

Учитывая изложенное, просим разъяснить необходимость и механизм получения разрешения на ввод в эксплуатацию карьеров по добыче полезных ископаемых в соответствии с порядком, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации, в том числе указать момент завершения строительства и достижения карьером окончательных параметров в пространстве для оформления заключения о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации, а также указать способ и момент его фактического замера с целью подготовки технического плана объекта недвижимости для получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Приложение на 4 л.

Президент Российского союза
промышленников и предпринимателей


А.Шохин



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

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

Российский союз промышленников
и предпринимателей

Котельническая наб., д. 17,
г. Москва, 109240

27.06.2019 № Д23и-21633

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

На вх. от 4 июня 2019 г. № 68195

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение Российского союза промышленников и предпринимателей от 3 июня 2019 г. № 62 и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем в рамках компетенции полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений,

сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

В соответствии с пунктом 23 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.

По общему правилу в соответствии со статьями 48, 49, 51, 55 ГрК РФ для создания объектов капитального строительства необходимы подготовка проектной документации, получение разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно положениям статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ):

государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН (часть 4);

государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Законом № 218-ФЗ сведений об объектах недвижимости (часть 7);

положения Закона № 218-ФЗ не применяются к государственному учету и государственной регистрации прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, участки недр (часть 8).

Таким образом, государственный кадастровый учет призван лишь подтвердить существование того или иного объекта недвижимости с определенными характеристиками и не может подменять собой иные процедуры, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (архитектурно-строительное проектирование, получение разрешения на строительство, создание объекта капитального строительства, ввод (приемка) в эксплуатацию).

Учитывая положения указанных статей ГрК РФ, вопрос о том, является ли объект недвижимостью, решается на стадии разработки проектной документации и получения разрешительных документов.

Согласно сложившейся судебной практике (пункт 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пункт 2.4 Обзора судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 - 2013 год, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 2 июля 2014 г., Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13 апреля 2016 г., пункт 25 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 г.) вопрос об отнесении конкретного имущества к недвижимому должен разрешаться на стадии его создания (в соответствии с положениями ГрК РФ, применяемыми в отношении объектов капитального строительства), а также с учетом наличия самостоятельного назначения этого имущества (по отношению к земельному участку на котором такое имущество расположено) и способности выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

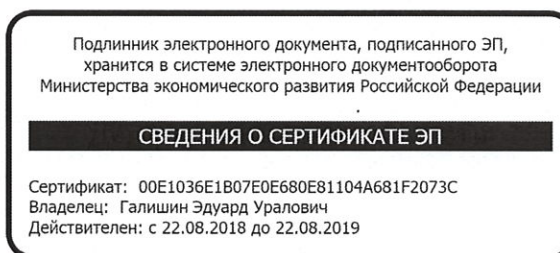
Осуществление государственного кадастрового учета в отношении объектов капитального строительства осуществляется в порядке, определенном статьями 14, 19, 24 Закона № 218-ФЗ, статьей 55 ГрК РФ.

При этом согласно частью 8 статьи 24 Закона № 218-ФЗ сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади,

площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости. При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке (контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 ГрК РФ.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на карьер (рудник) - объект, основные характеристики которого в процессе ведения горных работ в течении срока эксплуатации изменяются, действующим законодательством не предусмотрено. При этом, принимая во внимание статью 25.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах», в отношении земельных участков, сформированных в целях недропользования, в границах которых, в частности, расположены участки недр (например, карьер, рудник), учетно-регистрационные действия должны быть осуществлены в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



Э.У. Галишин