

ПИСЬМО

от 4 марта 2016 г. № 6013-ПК/Д23и

О ПОРЯДКЕ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ  
НА СООРУЖЕНИЯ, СОЗДАННЫЕ С ПРИМЕНЕНИЕМ ТЕХНОЛОГИИ  
ГОРИЗОНТАЛЬНО-НАПРАВЛЕННОГО БУРЕНИЯ

В целях формирования единой правоприменительной практики осуществления государственной регистрации прав на сооружения, созданные с применением технологии горизонтально-направленного бурения, а также устранения практики принятия решений об отказе в осуществлении такой регистрации по причине отсутствия прав на земельные участки, под поверхностью которых размещаются подземные части таких сооружений, Минэкономразвития России направляет позицию по комментируемому вопросу.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 16](#) Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения.

Согласно [пункту 2 статьи 17](#) Закона о регистрации не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением предусмотренных Законом о регистрации, если представленные им документы отвечают требованиям [статьи 18](#) Закона о регистрации и если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

По общему правилу, для государственной регистрации права собственности на созданный объект недвижимого имущества, согласно [пункту 1 статьи 25](#) закона о регистрации необходимы:

- разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, которое в силу [части 1 статьи 55](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка;
- правоустанавливающий документ, подтверждающий, что в период строительства земельный участок, на котором расположен данный объект недвижимого имущества, принадлежал или был предоставлен для указанных целей создавшему его лицу. При этом следует обратить внимание, что содержание данного положения указывает на распространение его действия в отношении наземных объектов недвижимости.

Кроме того, [пунктами 6, 8 статьи 90](#) Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта земельные участки могут предоставляться исключительно для размещения наземных объектов, в том числе необходимых для строительства подземных сооружений. На земельные участки, где размещены подземные объекты трубопроводного транспорта, относящиеся к линейным объектам, оформление прав собственников объектов трубопроводного транспорта в порядке, установленном Земельным [кодексом](#) Российской Федерации, не требуется.

Следует также отметить, что исходя из приведенных положений Земельного [кодекса](#) Российской Федерации, образование земельных участков для эксплуатации объектов

недвижимого имущества осуществляется только в случае, если эти объекты являются наземными.

Принимая во внимание изложенное, необходимость оформления прав на земельные участки собственником подземного сооружения, в том числе сооружения, созданного с применением технологии горизонтально-направленного бурения, части которого находятся под поверхностью земельных участков, земельным законодательством не предусмотрена.

Указанная позиция также поддержана на межведомственном совещании, состоявшемся в Минэкономразвития России 19 февраля 2016 г. с участием представителей Минтранса России, Минэнерго России, Росреестра, Росавтодора и Роснедр (протокол совещания от 19 февраля 2016 г. № 11-ПК).

Таким образом, если из проектной документации, заключений органов, уполномоченных выдавать разрешение на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, следует, что сооружение представляет собой совокупность наземных и подземных элементов, то представление на государственную регистрацию прав на такие объекты недвижимости правоустанавливающих документов на земельные участки, под поверхностью которых размещаются подземные части такого сооружения, не требуется.

Установить указанные характеристики объекта недвижимости государственный регистратор может, в том числе на основании документов, представляемых для осуществления его государственного кадастрового учета, содержащих сведения о характеристиках такого сооружения, свидетельствующих о его создании с применением технологии горизонтально-направленного бурения и о нахождении части (частей) такого сооружения под поверхностью земельных участков. В указанных целях государственному регистратору следует запрашивать такие данные одновременно с данными о сооружении, содержащимися в государственном кадастре недвижимости, в органе кадастрового учета.

В частности, [пунктами 26, 27](#) Требований к подготовке технического плана сооружения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2011 г. № 693, предусмотрен порядок включения в технический план координат характерных точек контура сооружений, в том числе подземных.

При этом полагаем, что внесение указанных сведений в документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сооружений, созданных с применением технологии горизонтально-направленного бурения, должно быть обеспечено заказчиком кадастровых работ.

Учитывая изложенное, при осуществлении государственной регистрации прав на сооружения, созданные с применением технологии горизонтально-направленного бурения, необходимо обеспечить взаимодействие органа, осуществляющего регистрацию прав, и органа кадастрового учета в целях получения необходимой для проведения такой регистрации информации.

Прошу учесть указанную позицию в работе, а также обеспечить доведение настоящего письма до сведения территориальных подразделений Росреестра и ФГБУ «ФКП Росреестра», его филиалов.

П.Э.КОРОЛЕВ