

**Заключение кадастрового инженера по результатам натурного обследования
об отнесении дороги к объектам недвижимости**

Мною, кадастровым инженером Тюриковым А.Е., являющийся членом СРО КИ Союз "Некоммерческое объединение кадастровых инженеров" (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 448). Сведения о СРО КИ Союз "Некоммерческое объединение кадастровых инженеров" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "01" декабря 2016 г. N 18), по заданию ООО «СтройГравийНеруд» проводилось натурное обследование автомобильной дороги об отнесении ее к объектам недвижимости.

Обследуемая дорога расположена по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный округ Новодугинский, с районе деревень Брюхачиха, Ржавец и Воейково. Дорога предназначена для подъезда к месторождениям полезных ископаемых (земельные участки с к.н. 67:13:0030103:517, 67:13:0030103:521, 67:13:0030103:522). Протяженность дороги составляет 5990 метров. Ширина автомобильной дороги от 7 до 10 метров. Дорожное полотно представляет собой песчано-гравийную смесь, которой был замещен плодородно-растительный слой. По своим характеристикам обследуемая дорога относится к дорогам с грунтовым покрытием. Твердого покрытия дорога не имеет.





На основании пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) 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, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Согласно статье 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК; государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, а в случаях, установленных федеральным законом, и иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Более четких количественных и качественных характеристик объектов недвижимости, а также иных критериев, позволяющих отнести объект к объектам недвижимого имущества либо к объектам, не являющимся таковыми, действующее законодательство не содержит, равно как не наделяет полномочиями по разграничению движимых и недвижимых вещей какие-либо органы власти, организации.

На основании пункта 23 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" сооружение - это 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.

Согласно имеющейся судебной практике (в частности, обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2016), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13.04.2016, определение Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2016 по делу N 310-ЭС15-16638, определение Верховного Суда Российской Федерации от 10.07.2017 N 304-ЭС16-18316, пункт 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25) заомощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью, грунтовое основание, покрытое щебнем, не является объектом недвижимости.

Позиция Росреестра по вопросу отнесения грунтовой дороги к объектам недвижимости была изложена в письме от 25.10.2023 N 14-07851/23, согласно которому грунтовые дороги не относятся к объектам недвижимости.

Вывод: Обследуемая автомобильная дорога с грунтовым покрытием не является объектом недвижимости и не подлежит государственному кадастровому учету в соответствии с Законом N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

28 августа 2026 г.

Кадастровый инженер



Тюрников А.Е.