

*ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ И ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ В ОТНОШЕНИИ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО  
КОМПЛЕКСА*

**В.А. СПИРЕНКОВ, Д.А. КРЫЛОВ, И.С. ГРИБКОВА**

*Кубанский государственный технологический университет,  
350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. Московская, 2;  
электронная почта: i.s.gribkova@mail.ru*

В данной статье авторами рассмотрены государственная регистрация прав и государственный кадастровый учет в отношении единого недвижимого комплекса. Было рассмотрено правовое регулирование в отношении данного объекта недвижимости после введения в Гражданский кодекс данного объекта. В статье изложены требования к объекту недвижимости, проведено сравнение признаков единого недвижимого комплекса и предприятия как имущественного комплекса. В статье описан порядок проведения кадастровых работ в связи с вступлением в силу с 1 января 2017 года Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ и Приказа Минэкономразвития от 01.11.2016 № 689.

**Ключевые слова:** Объект недвижимости, единый недвижимый комплекс, технический план.

Федеральным законом от 2 июля 2013 г. N 142-ФЗ были внесены поправки в Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) и согласно введённой статье 133.1 недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс (ЕНК) - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов, либо расположенных на одном земельном участке, если в ЕГРП зарегистрировано право собственности на совокупность объектов в целом как одну недвижимую вещь [1]. Таким образом, расположение на одном земельном участке зданий, сооружений и иных вещей, объединенных единым назначением и неразрывно связанных физически или технологически, при объединении в единый недвижимый комплекс не обязательно. Стоит отметить, что заявитель самостоятельно определяет объекты, подлежащие включению в единый недвижимый комплекс, а также сведения о технологической связи, так как иного законодательством не предусмотрено.

Концепции развития гражданского законодательства 2009г. предусматривала, что единый недвижимый комплекс является сложной или

составной вещью[2], однако в настоящее время к комплексу применяются правила о неделимых вещах. Положения, предусмотренные ГК РФ, предусматривают следующие признаки неделимых вещей, представленные на рисунке 1 [3].

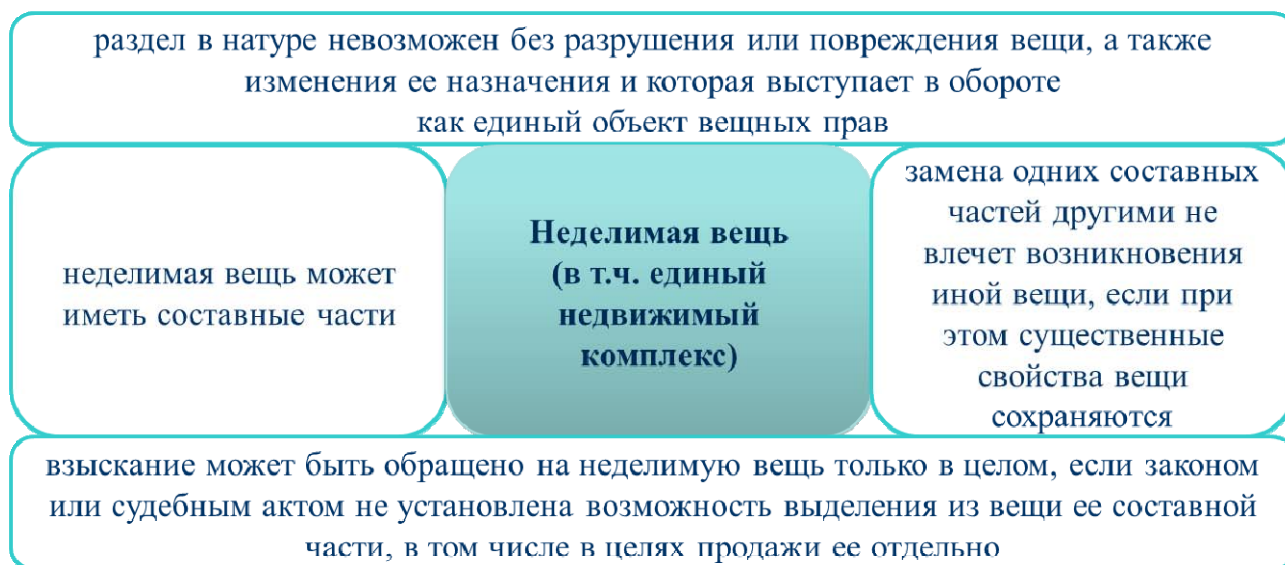


Рисунок 1 – Признаки неделимой вещи

Предполагалось, что единый недвижимый комплекс вытеснит предприятие как имущественный комплекс, но избавление от предприятия, как особого объекта гражданских прав, не произошло, поскольку с теоретической точки зрения данные объекты различны. Их различия представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Сравнение единого недвижимого комплекса и предприятия как имущественного комплекса

Предприятие как имущественный комплекс	Единый недвижимый комплекс
1	2
в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав	только в целом может быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав
должен использоваться предпринимательской деятельности	не важно, какова цель использования, главное, чтобы объекты были объединены общим назначением
может состоять из различных объектов гражданских прав (движимых, недвижимых, индивидуально-определенных и родовых и т.д.),	состоит исключительно из объектов недвижимости

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не содержал норм,

которые препятствовали бы правообладателю объектов недвижимости с зарегистрированными правами в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, объединить такие объекты в единый недвижимый комплекс. Однако до вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» кадастровый учет осуществлялся только в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. Ситуация складывалась таким образом, что если единый недвижимый комплекс не являлся зданием, сооружением, помещением, объектом незавершенного строительства, то кадастровый учет такого объекта не мог быть осуществлен [4]. Однако для государственной регистрации права на единый недвижимый комплекс сведения о входящих в его состав объектах недвижимости должны были содержаться в государственном кадастре недвижимости (быть учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества, например, линейного сооружения, или учтены все вещи, являющиеся объектами недвижимости, составляющими ЕНК) [5]. В судебной практике несколько зданий и сооружений основного либо вспомогательного назначения, которые между собой технологически связаны, квалифицировались как единый объект. Подобный вопрос часто возникал при спорах, касающихся приватизации земли. Признание объектов недвижимости единым объектом сильно влияло на определение общей площади земельного участка, который необходим для использования всех этих объектов, что являлось важным фактором для осуществления права на приватизацию земли. В судебной практике такие объекты квалифицировались как единое недвижимое имущество по результатам проведения анализа технических характеристик данных объектов и нормативных правовых актов, регулирующих их функционирование (в отношении линейно-кабельные сооружений связи, канализационных сетей и др.).

Введение данного объекта недвижимости должно упростить оборот различных комплексных инфраструктурных объектов (коммунальных, энергетических, транспортных, объектов связи). Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу с 1 января

2017 года, определены 2 случая, когда осуществляется кадастровый учет и регистрация права на единый недвижимый комплекс [6]:

- в связи с завершением строительства, если в соответствии с проектной документацией объект - единый недвижимый комплекс;

- в связи с объединением нескольких объектов недвижимости, учет которых осуществлен и права на которые зарегистрированы по заявлению их собственника.

Вместе с Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 1 января 2017 года вступил в силу и Приказ Минэкономразвития от 01.11.2016 № 689, который изложил в новой редакции Приказ Минэкономразвития №953 от 18.12.2015г. «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений». Согласно данной редакции технический план единого недвижимого комплекса содержит информацию обо всех входящих в его состав зданиях и (или) сооружениях и подготавливается в случаях, представленных на рисунке 2.

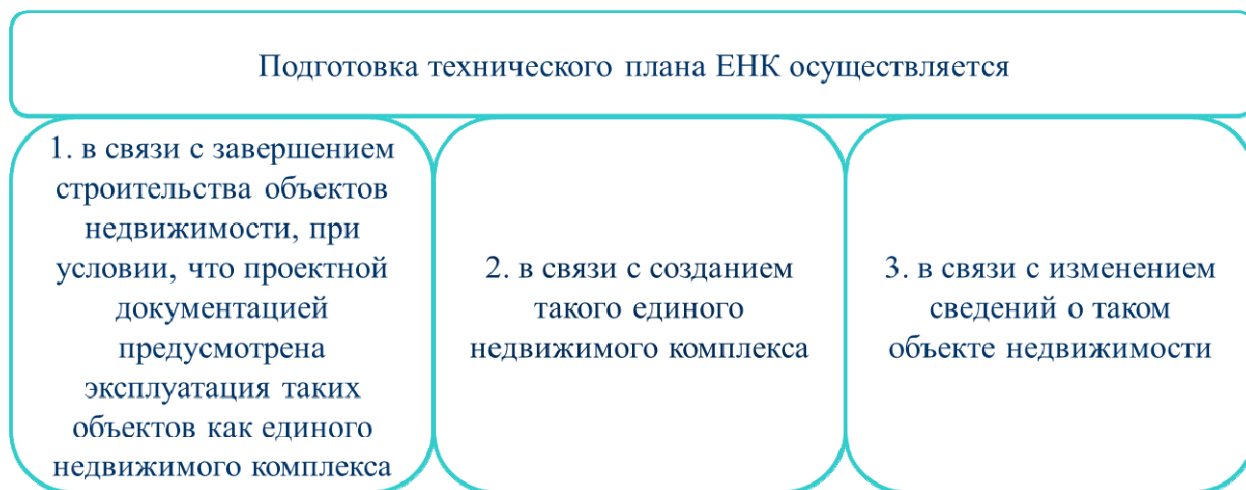


Рисунок 2 – Случаи подготовки технического плана ЕНК

В первом случае в состав технического плана включаются разделы: "Исходные данные", "Сведения о выполненных измерениях и расчетах", "Описание местоположения объекта недвижимости", "Характеристики объекта недвижимости", "Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении", "Сведения о (части) частях объекта недвижимости", "Заключение

кадастрового инженера (при необходимости)", "Схема геодезических построений", "Схема", "Чертеж", "План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения", "Приложение" (при необходимости). То есть образуются блоки разделов технического плана единого недвижимого комплекса, содержащие сведения в отношении каждого входящего в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости. Количество блоков разделов технического плана единого недвижимого комплекса должно соответствовать количеству включаемых в его состав зданий и (или) сооружений. Каждому разделу в блоке разделов технического плана единого недвижимого комплекса присваивается наименование, которое должно содержать сведения о порядковом номере и виде объекта недвижимости, взятых в соответствии с реквизитом "б" раздела "Исходные данные". Включение в технический план ЕНК таких блоков разделов технического плана единого недвижимого комплекса осуществляется последовательно с учётом порядкового номера таких объектов недвижимости в реквизите "б" раздела "Исходные данные" [7].

Во втором случае блоки разделов технического плана ЕНК в отношении учтенных в ЕГРН зданий, сооружений не включаются.

В связи с изменением сведений о едином недвижимом комплексе в состав технического плана включаются блоки разделов в одном из двух случаях:

- в случае изменения зданий, сооружений, учтенных в ЕГРН;
- в случае включения в состав единого недвижимого комплекса зданий, сооружений, учтенных в ЕГРН, взамен исключаемых из него.

Сведения, которые характеризуют ЕНК, в том числе, если ЕНК является таковым, поскольку совокупность составляющих его объединенных единым назначением зданий, сооружений неразрывно связана технологически, а также сведения о содержании такой технологической связи указываются в разделе "Заключение кадастрового инженера" [7].

Контуром такого единого недвижимого комплекса является совокупность контуров зданий, сооружений, которые входят в его состав. Местоположение зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса

подлежат отображению на Схеме технического плана единого недвижимого комплекса, на основании сведений блоков разделов технического плана единого недвижимого комплекса соответствующих зданий, сооружений, а также границы земельного участка (земельных участков), на котором (которых) расположен единый недвижимый комплекс. Также при возможности графически отображаются физические или технологические связи таких зданий, сооружений [7].

Правовая конструкция ЕНК представляет интерес для владельцев сложных промышленных и (или) комплексных инфраструктурных объектов в тех случаях, когда оформление и оборот таких объектов предполагается в виде единого неделимого объекта. Введение в гражданское законодательство такого понятия, как ЕНК, призвано закрепить правовой статус, а значит, и упростить процедуру оформления, а также повысить эффективность использования в гражданском обороте комплексных инфраструктурных объектов.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон от 02.07.2013 № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».
2. Осенняя А.В., Грибкова И.С. Теоретические основы кадастра застроенных территорий. Краснодар: Изд. КубГТУ, 2012. – 223с.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
4. Осенняя А.В., Кадошникова З.Н., Грибкова И.С. Кадастр застроенных территорий // Учебное пособие по изучению дисциплины для студентов всех форм обучения специальности 120303 - Городской кадастр – Краснодар: Изд.: ООО «Издательский Дом – Юг», 2011. – 181 с.
5. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 5 марта 2014 г. № 14-исх/02410-ГЕ/14 Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс – URL: <http://docs.cntd.ru/document/499090226>
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

7. Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы тех. плана и требований к его подготовке, а также декларации»

#### REFERENCES

1. Federal Law of 02.07.2013 No. 142-FL «On Amending Part One of the Civil Code of the Russian Federation».

2. Osennjaja A.V., Gribkova I.S. TEORETICHESKIE Osnovy kadastra zastroennyh territorij. Krasnodar: Izd. KubGTU, 2012. – 223p.

3. The civil code of the Russian Federation. Part I of 30.11.1994 No. 51-FL.

4. Osennjaja A.V., Kadoshnikova Z.N., Gribkova I.S. Kadastr zastroennyh territorij // Uchebnoe posobie po izucheniju discipliny dlja studentov vseh form obuchenija special'nosti 120303 - Gorodskoj kadastr – Krasnodar: Izd.: OOO «Izdatel'skij Dom – Jug», 2011. – 181 p.

5. Letter of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography of 05.03.2014 No. 14-ex/02410-GE/14 On the registration of rights to a single immovable complex – URL: <http://docs.cntd.ru/document/499090226>

6. Federal Law of 13.07.2015 No. 218-FL «On State Registration of Real Estate»

7. Order of the Ministry of Economic Development of Russia of 18.12.2015 No. 953 «On approval of the form of the technical plan and the requirements for its preparation, as well as the declaration»

#### *STATE REGISTRATION OF RIGHTS AND STATE CADASTRE FOR A SINGLE REAL ESTATE COMPLEX*

**V.A. SPIRENKOV, D.A.KRYLOV, I.S. GRIBKOVA**

*Kuban State Technological University,  
2, Moskovskaya st., Krasnodar, Russian Federation, 350072,  
e-mail: i.s.gribkova@mail.ru*

In this article the authors consider the state registration of rights and state cadastre in relation to a single real estate complex. The legal regulation of this real estate object was considered after the introduction of this object into the Civil Code. The article outlines the requirements for the real estate object, compared the features of a single real estate complex and an enterprise as a property complex. The article describes the procedure for conducting cadastral work in connection with the entry into force on January 1, 2017 of the Federal Law No. 218-FZ of July 13, 2015 and Order of the Ministry of Economic Development of 01.11.2016 No. 689.

**Key words:** Real estate object, machine-place, single real estate complex, technical plan.