



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Согласно листу рассылки

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Псковской области**

Рабочая ул., д. 11, г. Псков, 180017
тел. (8112) 649301

E-mail: filial@60.kadastr.ru
ОКПО 49042487, ОГРН 1027700485757,
ИНН / КПП 7705401340 / 602743001

22.03.2019 № 0896- илх.

На _____ от _____

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Псковской области (далее - Филиал) в связи с направляет для сведения и возможного учета в работе следующую информацию об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на единый недвижимый комплекс.

В соответствии со статьей 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ): недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс (далее - ЕНК), представляющий собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь, и такие здания, сооружения и иные вещи:

- либо неразрывно связаны физически или технологически, в том числе линейные объекты (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие);
- либо расположены на одном земельном участке.

К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

В пункте 1 статьи 133 ГК РФ указано, что вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

В этой связи, процедура раздела, выдела объектов недвижимости из состава ЕНК законодательством Российской Федерации не предусмотрена.

Учитывая изложенное, необходимо обратить внимание, что принимая решение об объединении нескольких объектов недвижимости в ЕНК, правообладателю таких объектов

недвижимости следует учитывать, что к ЕНК применяются правила о неделимых вещах, и соответственно, правовые последствия принятия такого решения.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на ЕНК осуществляются:

1. В связи с завершением строительства объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как ЕНК.
2. В связи с объединением нескольких указанных в статье 133.1 ГК РФ объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых осуществлен в Едином государственном реестре недвижимости и права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости по заявлению их собственника.

В первом случае на основании технического плана ЕНК, на государственный кадастровый учет будут поставлены одновременно ЕНК и все входящие в его состав объекты недвижимости.

В связи с тем, что на данный момент отсутствует техническая возможность подготовки единого технического плана на сам ЕНК и входящих в его состав объектов недвижимости, предусматривается подготовка отдельного технического плана на ЕНК - как сооружение и отдельные технические планы на все, входящие в состав ЕНК, объекты.

На каждый объект недвижимости, входящий в состав ЕНК, предоставляется соответствующее заявление о постановке на государственный кадастровый учет, так как каждому объекту требуется присвоение кадастрового номера. При этом, заявления на государственную регистрацию прав на входящие в ЕНК объекты недвижимости, не требуется.

Также отдельно представляется заявление о постановке на государственный кадастровый учет самого ЕНК и заявление на государственную регистрацию прав. Указанные заявления подаются одновременно.

При подготовке технических планов для всех объектов недвижимости, а также и ЕНК, применяются общие требования оформления документов для постановки на государственный кадастровый учет, установленные Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 18.12.2015 № 953.

Внесение в реестр недвижимости ЕГРН, а также указание в техническом плане, необходимом для постановки на государственный кадастровый учет ЕНК, «сведений об основной характеристике ЕНК и его координатах» действующими нормативными правовыми актами не предусмотрено.

В связи с этим в техническом плане указываются только дополнительные сведения, такие как:

- 1) адрес объекта недвижимости (при его наличии) либо местоположение объекта недвижимости;
- 2) наименование ЕНК, при наличии такого наименования;
- 3) назначение ЕНК, при наличии такового.

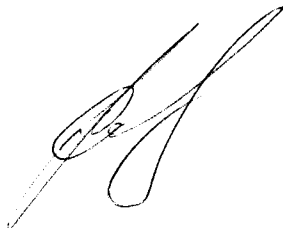
В разделе «Заключение кадастрового инженера», входящего в состав технического плана, дополнительно указывается информация, характеризующая ЕНК, в том числе в случаях, если ЕНК является таковым, поскольку совокупность составляющих его объединенных единым назначением зданий, сооружений неразрывно связана технологически, указываются сведения о содержании такой технологической связи.

Во втором случае при образовании ЕНК в связи с объединением нескольких объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых осуществлен в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и права на которые зарегистрированы в ЕГРН, технический план может быть подготовлен на основании

декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем зданий, сооружений, государственный кадастровый учет которых ранее был осуществлен в ЕГРН и права на которые были зарегистрированы в ЕГРН.

Также технический план должен содержать в разделе «Заключение кадастрового инженера» сведения, характеризующие ЕНК (при этом сведения о содержании технологической связи объединенных единым назначением зданий, сооружений в виду ее отсутствия не указываются).

И.о. директора



В.М. Никин