

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости), рассмотрев обращение 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 полагаем возможным отметить следующее. Исходя из статьи 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

В соответствии с частью 1 статьи 46 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на единый недвижимый комплекс осуществляются:

в связи с завершением строительства объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как единого недвижимого комплекса:

в связи с объединением нескольких указанных в статье 133.1 ГК РФ объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых осуществлен в ЕГРН и права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, по заявлению их собственника.

При этом в обоих случаях к единому недвижимому комплексу применяется правила о неделимых вещах (статья 133.1 ГК РФ).

В силу статьи 133 ГК РФ: 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:

замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.

Статьей 8 Закона № 218-ФЗ. пунктом 41 Порядка вступления в Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (далее - Порядок), определен состав сведений ЕГРН о едином недвижимом комплексе, к которым в том числе относятся сведения о Кадастровых номерах объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса.

В соответствии с пунктом 169 Порядка в случае замены составной части единого недвижимого комплекса - объекта недвижимости - другой составной частью - объектом недвижимости в запись реестра объектов недвижимости раздела ЕГРН, открытого на единый недвижимый комплекс, в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, вносятся изменения, в которых указываются:

содержание изменений — вид, кадастровый номер объекта недвижимого имущества, замена которого осуществляется, слова «заменен на», вид, кадастровый номер объекта, на который осуществляется замена:

наименование и реквизиты правоустанавливающего документа на объект недвижимого имущества, на основании которого осуществляется замена составных частей единого недвижимого объекта.

Кроме того, как следует из пункта 169 Порядка, если ранее в ЕГРН был открыт раздел на объект недвижимости, который прекратил существование и замена которого осуществляется, записям реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества которого в связи с государственной регистрацией прав на единый недвижимый комплекс был присвоен статус «погашенная», осуществляются следующие действия:

объект недвижимости снимается с учета в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка:

разделу ЕГРН, записям реестра объектов недвижимости и реестра прав, ограничения прав и обременении недвижимого имущества присваивается статус «архивные».

Таким образом, в отношении прекратившего существование объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса, Порядком предусмотрены снятие его с кадастрового учета с одновременной заменой его на новую составную часть единого недвижимого комплекса - другой объект недвижимости, что не влечет возникновения иного единого недвижимого комплекса, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.

В противном случае (отсутствии объекта недвижимости, на который может быть заменен прекративший существование объект недвижимости), учитывая пункт 170 Порядка, как представляется, речь должна идти:

о снятии с кадастрового учета и прекращении прав на единый недвижимый комплекс в связи с прекращением его существования как единого неделимого объекта (если единый недвижимый комплекс представлял собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов):

об учете изменений единого недвижимого комплекса в части исключения сведений о кадастровом номере входящего в его состав объекта недвижимости, прекратившего существование (если единый недвижимый комплекс представляет собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, расположенных на одном земельном участке).