

Заместителю Министра
экономического развития РФ —
руководителю Росреестра
Абрамченко В.В.

Уважаемая Виктория Валериевна!

Некоммерческая организация

объединяет в своем составе более 60 региональных организаций технической инвентаризации. Большое количество членов осуществляют кадастровую деятельность. Учитывая неурегулированность на законодательном уровне в адрес поступают вопросы от кадастровых инженеров членов []. В частности, связанные с постановкой на кадастровый учет и регистрацией прав в отношении единых недвижимых комплексов.

1. В соответствии со ст. 133.1 Гражданского кодекса РФ единый недвижимый комплекс представляет собой 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, право собственности на совокупность которых зарегистрировано в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в целом как на одну недвижимую вещь.

Согласно пункту 1 статьи 46 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон) единый недвижимый комплекс может быть образован в следующих случаях:

- завершение строительства объектов недвижимости, проектная документация которых предусматривает их эксплуатацию в качестве единого недвижимого комплекса;

- объединение по заявлению собственника поставленных на кадастровый учет и зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости, которые имеют единое назначение и неразрывно связаны физически или технологически, либо расположены на одном земельном участке в единый недвижимый комплекс.

Юридическим лицом в процессе приватизации было оформлено и зарегистрировано право собственности на три летних домика (здания), баню (здание) и навес (сооружение). Все указанные объекты расположены на обособленной территории в пределах одного земельного участка, сведения о них в том числе о координатах характерных точек, внесены в ЕИРН.

Строительство домиков осуществлялось птицефабрикой в 1984 году в качестве объектов, предназначенных для отдыха и восстановления работников предприятия. Наличие бани обусловлено необходимостью соблюдения гражданами санитарных норм.

В настоящее время собственником принято решение об объединении указанных объектов в единый недвижимый комплекс.

Согласно письму Росреестра от 1.04.2014 г. № 14-исх/03596-ГН/14 для отнесения недвижимой вещи к единому недвижимому комплексу необходимо наличие одного из следующих критериев:

неразрывная физическая или технологическая связь объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие);

расположение на одном земельном участке объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей.

Полагая, что регистрация ГИЧ в составе вышеперечисленных объектов, не имеющих технологической и физической взаимосвязи, но имеющих общее назначение и расположенных на одном земельном участке, возможна.

2. Согласно абзацу 1 и 4 п. 50 приказа Минэкономразвития от 18.12.2015 г. № 953 (далее - Приказ № 953) в случае подготовки технического плана единого недвижимого комплекса в разделе "Заключение кадастрового инженера" такого технического плана в виде связанного текста указываются сведения, характеризующие единый недвижимый комплекс, в том числе в случаях, если единый недвижимый комплекс является таковым, поскольку совокупность составляющих его объединенных единым назначением зданий, сооружений неразрывно связана технологически, указываются сведения о содержании такой технологической связи.

Сведения о едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении входящих в состав такого единого недвижимого комплекса зданий, сооружений на земельном участке их площади и площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого единого недвижимого комплекса, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 46 Закона (п. 20 Приказа № 953).

Из чего следует, что включать в технических план, создаваемый в соответствии с п.2 части 1 ст. 46 Закона, каких-либо документов, обосновывающих единство назначения не требуется.

3. Имеет место вопрос по включению в ЕГРН сведений об основной характеристике БНК и его координатах.

Как следует из ст. 8 Закона и раздела 3.7. «Записи о едином недвижимом комплексе» приказа Минэкономразвития РФ от 16.12.2015 г. № 943 (далее – Приказ № 943) включение в записи кадастра недвижимости сведений об основной характеристике (площади, протяженности и т.п.) не предусмотрено. В связи с чем, полагаем, что основания для включения в технический план какой-либо характеристики БНК отсутствуют.

Аналогичная ситуация по внесению в ЕГРН сведений о координатах характерных точек БНК – раздел 3.7. «Записи о едином недвижимом комплексе» Приказа № 943 не содержит записи о местоположении БНК и, в том числе, списки координат. Приказом № 953 не предусмотрено включение в техплан БНК, создаваемого из учтенных в ЕГРН объектов, раздела «Описание местоположения объектов недвижимости».

Кроме того, в соответствии с пунктами 89,90 приказа Минэкономразвития РФ от 25.12.2015 г. № 975 разделы 5, 5.1 «местоположение объекта недвижимости» в составе выписки из ЕГРН об объекте недвижимости заполняется для каждого входящего в состав БНК объекта недвижимости.

В связи с чем, считаем, что технический план БНК, включающий объекты, внесенные в ЕГРН с координатами характерных точек, не должен содержать повторное перечисление координат тех же объектов, но уже в составе БНК.

В целях единообразной практики применения действующего законодательства просим Вас высказать позицию Министерства по изложенным вопросам.

Полагаем, что введение в действие статьи 133.1 Гражданского кодекса РФ было направлено на упрощение процедур и снижение стоимости регистрации прав не только объектов энергетики и коммунальной сферы, но и сельскохозяйственных отраслей производства.



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

14.11.2018 № 14-11456-25/18

Министерство
экономического развития
Российской Федерации

Департамент недвижимости

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии,
рассмотрев в связи с письмами Департамента недвижимости Минэкономразвития
России

обращение
сообщает.

1. В соответствии со статьей 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК):

недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс, 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.

Согласно части 1 статьи 46 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) 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 объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых осуществлен

в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и права на которые зарегистрированы в ЕГРН, по заявлению их собственника.

Учитывая изложенное, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав могут быть осуществлены в том числе в отношении единого недвижимого комплекса, представляющего собой совокупность нескольких объединенных единым назначением расположенных на одном земельном участке зданий, сооружений, государственный кадастровый учет которых осуществлен в ЕГРН и права на которые зарегистрированы в ЕГРН.

2. В соответствии с пунктами 20, 50 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования):

сведения о едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении входящих в состав такого единого недвижимого комплекса зданий, сооружений на земельном участке их площади и площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого единого недвижимого комплекса, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 46 Закона о недвижимости;

в случае подготовки технического плана единого недвижимого комплекса в разделе «Заключение кадастрового инженера» такого технического плана указываются сведения, характеризующие единый недвижимый комплекс, в том числе в случаях, если единый недвижимый комплекс является таковым, поскольку совокупность составляющих его объединенных единым назначением зданий, сооружений неразрывно связана технологически, указываются сведения о содержании такой технологической связи.

Таким образом, в случае, предусмотренном пунктом 2 части 1 статьи 46 Закона о недвижимости, технический план, необходимый для постановки на государственный кадастровый учет единого недвижимого комплекса:

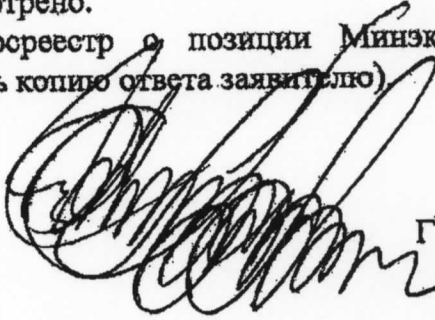
может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем зданий, сооружений, государственный кадастровый учет которых ранее был осуществлен в ЕГРН и права на которые были зарегистрированы в ЕГРН (пункт 2 Требований к подготовке декларации об объекте недвижимости и состава содержащихся в ней сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953);

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

3. Состав сведений о едином недвижимом комплексе, подлежащих внесению в реестр объектов недвижимости ЕГРН, установлен статьей 8 Закона о недвижимости, пунктом 41 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (далее – Порядок). Внесение в реестр недвижимости ЕГРН,

а также указание в техническом плане, необходимом для постановки на государственный кадастровый учет единого недвижимого комплекса, «сведений об основной характеристике ЕНК и его координатах» действующими нормативными правовыми актами, в том числе Законом о недвижимости, Порядком, Требованиями, не предусмотрено.

Просим проинформировать Росреестр о позиции Минэкономразвития России по данному вопросу (направить копию ответа заявителю).



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП 3, А-47, 125963
Тел (495) 694-03-57 Факс (499) 251-69-64
E-mail: minceconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

23.11.2018 № 023и-6307

На № _____ от _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение некоммерческой организации «Федеральный Союз инвентаризаторов России» и 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.

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, 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.

Согласно пункту 1 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.

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

Учитывая изложенное, необходимо обратить внимание, что принимая решение об объединении нескольких объектов недвижимости в единый недвижимый комплекс, правообладателю таких объектов недвижимости следует учитывать, что к единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах, и, соответственно, правовые последствия принятия такого решения.

Вместе с тем по существу поставленных вопросов отмечаем, что согласно части 1 статьи 46 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о недвижимости) 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 Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и права на которые зарегистрированы в ЕГРН, по заявлению их собственника.

Учитывая изложенное, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав могут быть осуществлены, в том числе в отношении единого недвижимого комплекса, представляющего собой совокупность нескольких объединенных единым назначением и (или) расположенных на одном земельном участке зданий, сооружений, государственный кадастровый учет которых осуществлен в ЕГРН и права на которые зарегистрированы в ЕГРН.

При этом обращаем внимание, что осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе в случае, если объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет

которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом о недвижимости (пункт 19 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости).

Таким образом, действующим законодательством государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в порядке, установленном Законом о недвижимости, на объекты, не являющиеся объектами недвижимости, не предусмотрена.

В этой связи, принимая также во внимание положение пункта 10.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которому навесы являются некапитальными строениями, сооружениями, полагаем, что сведения об описываемом в обращении сооружении «навес» не подлежат внесению в ЕРГН и отражению в едином недвижимом комплексе.

В соответствии с пунктами 20, 50 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее - Требования):

сведения о едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении входящих в состав такого единого недвижимого комплекса зданий, сооружений на земельном участке их площади и площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого единого недвижимого комплекса, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 46 Закона о недвижимости;

в случае подготовки технического плана единого недвижимого комплекса в разделе «Заключение кадастрового инженера» такого технического плана указываются сведения, характеризующие единый недвижимый комплекс, в том числе в случаях, если единый недвижимый комплекс является таковым, поскольку совокупность составляющих его объединенных единым назначением зданий, сооружений неразрывно связана технологически, указываются сведения о содержаний такой технологической связи.

Таким образом, в случае, предусмотренном пунктом 2 части 1 статьи 46 Закона о недвижимости, технический план, необходимый для постановки на государственный кадастровый учет единого недвижимого комплекса:

может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем зданий, сооружений, государственный кадастровый учет которых ранее был осуществлен в ЕРГН и права на которые были зарегистрированы в ЕРГН (пункт 2 Требований к подготовке декларации об объекте недвижимости и составу содержащихся в ней сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953);

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

Состав сведений о едином недвижимом комплексе, подлежащих внесению в реестр объектов недвижимости ЕГРН, установлен статьей 8 Закона о недвижимости, пунктом 41 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (далее - Порядок). Внесение в реестр недвижимости ЕГРН, а также указание в техническом плане, необходимом для постановки на государственный кадастровый учет единого недвижимого комплекса, «сведений об основной характеристике ЕНК и его координатах» действующими нормативными правовыми актами, в том числе Законом о недвижимости, Порядком, Требованиями не предусмотрено. Особенности подготовки технического плана в отношении единого недвижимого комплекса определены также абзацем девятым пункта 16, пунктом 33, абзацем десятым пункта 34 Требований.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



Э.У. Галишин