



## **Единый недвижимый комплекс: актуальные вопросы и особенности осуществления кадастрового учета и регистрации прав**

В 2013г. в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) включена статья 133.1, которая явила миру новый вид объекта гражданских прав. Наряду с уже имеющимися юридическими категориями "имущественный комплекс", "сложная вещь", "неделимая вещь", "предприятие" появился «Единый недвижимый комплекс» (далее - ЕНК).

Согласно определению ЕНК – это 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 прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь (ст. 133.1 ГК РФ).

Введение в гражданское законодательство такого понятия, как ЕНК, вероятно, призвано закрепить правовой статус и, следовательно, упростить процедуру оформления, а также повысить эффективность использования в гражданском обороте комплексных инфраструктурных объектов, таких как АЗС, производственные предприятия, линейные объекты (ж/д, автомобильные дороги, линии электропередач, трубопроводы и т. д.), иные технологические комплексы.

Вместе с тем, появление нового вида объекта недвижимого имущества породило много практических вопросов: необходима ли первоначальная регистрация элементов ЕНК в Едином государственном реестре недвижимости, можно ли включать в ЕНК земельный участок и движимые вещи, что следует понимать под физической или технологической связью, заявленными в законе как варианты необходимых предпосылок образования ЕНК, и т.д.?

Следует отметить, что на сегодняшний день существует два вида комплексных объектов недвижимости — ЕНК и предприятие как имущественный комплекс (ПИК).

Обе вышеуказанные правовые конструкции предполагают, что в их состав могут входить как недвижимые, так и движимые вещи, которые в целом признаются недвижимым имуществом в силу прямого указания закона. Вместе с тем данные конструкции имеют и существенные различия, к которым, в частности, можно отнести следующие:

- ЕНК отнесен законом к неделимым вещам, в то время как предприятие может участвовать в коммерческом обороте и как единый объект, и по частям;
- в отличие от предприятия в состав ЕНК входят только вещи и не входят имущественные права и обязанности, а также исключительные права;
- обязательным признаком предприятия является его использование для осуществления предпринимательской деятельности, в то время как в отношении ЕНК законом такого требования не установлено;

- в отношении предприятия законом прямо установлен порядок совершения отдельных видов сделок, в то время как правовой статус ЕНК регулируется только общими положениями.

В отношении ЕНК применяются правила о неделимых вещах. Под неделимой вещью понимается вещь, выступающая в гражданско-правовом обороте как единый объект вещных прав, который невозможно разделить без разрушения либо повреждения вещи, а также без изменения ее назначения. В отношении неделимых вещей возможна замена составных частей, при условии, что данная процедура не влечет возникновения иных вещей, при сохранении свойств вещи, которая уже существуют. Выделение части неделимой вещи возможно при условии, что в отношении данной вещи это установлено законодательно или в судебном порядке. В отношении единого недвижимого комплекса на сегодняшний день дополнительных законодательных положений о выделе части не установлено, что является законодательным пробелом.

Каким же образом поставить на государственный кадастровый учет и зарегистрировать право на ЕНК?

Порядок проведения учетно-регистрационных действий в отношении ЕНК регламентирован статьей 46 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Во-первых, ЕНК может быть образован из уже учтенных и зарегистрированных объектов недвижимости по заявлению собственника таких объектов. Вторым основанием для учета и регистрации прав на несколько объектов недвижимости как на ЕНК является завершение строительства таких объектов, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена их эксплуатация как ЕНК.

Как показывает практика, в настоящее время в Управлении Росреестра по Волгоградской области участились случаи поступления заявлений о постановке на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на ЕНК на основании разрешения на ввод объекта недвижимого имущества в эксплуатацию. Также поступают заявления об объединении объектов недвижимости в ЕНК.

Учитывая вышеизложенное можно сказать, что норма о ЕНК является совершенно закономерной, и данный вид объекта недвижимого имущества органически вписался в отечественное законодательство. Это стало одним из элементов процесса комплексной оптимизации нормативной базы в сфере кадастрового учета и оборота недвижимости, реализованной в том числе в принятии нового Закона о регистрации, вступившего в силу 1 января 2017 г. и содержащего в числе прочих специальные правила, касающиеся ЕНК.

Автор: Главный специалист-эксперт отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения Управления Росреестра по Волгоградской области А.С. Хмелевская

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02, эл. почта: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)