

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 23 ноября 2018 г. № Д23и-6307

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел обращение некоммерческой организации ... 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 являемся 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 ЕГРН 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 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 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