



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии»**

**по Тульской области
(филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской
области)**

Комсомольская, д.45, Тула, 300002

Тел./факс (4872) 77-33-17

E-mail: filial@71.kadastr.ru

ОКПО 37355459, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/710343001

№ _____
на № _____ от _____

О направлении информации

Ассоциации СРО «ОПКД»
info@profcadastre.ru

Ассоциации СРО
Союз «Кадастровые инженеры»
fsisro@mail.ru

Ассоциации СРО «ГКИ»
info@kadastrsro.ru

Ассоциации СРО «Кадастровые
инженеры»
info@roscadastr.ru

Ассоциации СРО «ПрофЦКИ»
info@profcki.ru

Ассоциации СРО «ОКИ»
info@mysroki.ru

Ассоциации СРО АКИ «Поволжье»
np-okirt@mail.ru

Ассоциации «Союз кадастровых
инженеров»
mail@srokadastr.ru; sro-ski@mail.ru

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области (далее - Филиал) направляет для сведения и дальнейшего учета в работе позицию Министерства экономического развития Российской Федерации по вопросу постановки на государственный кадастровый учет объектов Единого недвижимого комплекса.

В частности, Министерство экономического развития Российской Федерации в письме от 23 ноября 2018 года № Д23и-6307 разъясняет:

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.

Положениями части 1 статьи 46 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» устанавливаются два случая образования ЕНК, а именно:

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, в разъяснительном письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 26 апреля 2017 года № 14-05403-ГЕ/17

описывается порядок образования ЕНК при завершении строительства объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как ЕНК, а именно: на основании технического плана 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 (далее - Требования).

В разъяснительном письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 ноября 2018 года № 14-11456-ГЕ/18 указано, что состав сведений о едином недвижимом комплексе, подлежащих внесению в реестр объектов недвижимости ЕГРН, установлен статьей 8 Закона 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон 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 ЕНК, «сведений об основной характеристике ЕНК и его координатах» действующими нормативными правовыми актами, в том числе Законом о недвижимости, Порядком, Требованиями, не предусмотрено.

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

1) адрес объекта недвижимости (при его наличии) в структурированном в соответствии с ФИАС виде либо местоположение объекта недвижимости в случаях, установленных федеральными законами, а также в случае, если такие сведения были внесены в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона.

При отсутствии присвоенного ЕНК адреса указываются наименования субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов (при наличии), в которых расположен ЕНК, в соответствии с Правилами присвоения адресов;

2) наименование ЕНК, при наличии такого наименования;

3) назначение ЕНК, при наличии такового, в том числе в случае, если ЕНК представляет собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных технологически или физически, включая сведения о содержании такой технологической связи.

Пунктом 50 Требований установлено, что 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 и права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, 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 (пункт 2 Требований).

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).

Данная позиция также содержится в разъяснительных письмах Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 ноября 2018 года № 14-11456-ГЕ/18, от 23.11.2018 № Д23и-6307.

Пунктом 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» установлена обязанность саморегулируемой организации кадастровых инженеров по организации информационного и методического обеспечения своих членов.

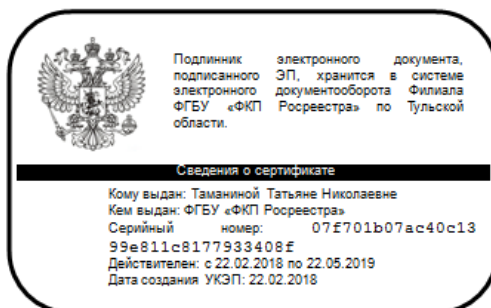
В связи с чем, полагаем целесообразным довести указанную информацию до сведения кадастровых инженеров, в том числе, провести с кадастровыми инженерами дополнительные мероприятия разъяснительного характера, направленные на снижение количества ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества.

Дополнительно информируем о ежемесячном проведении лекций (семинаров) для профессионального сообщества кадастровых инженеров с привлечением сотрудников Управления Росреестра по Тульской области, Министерства имущественных и земельных отношений Тульской области, Управления градостроительства и архитектуры города Тулы.

Информация о проводимых мероприятиях направляется в адрес кадастровых инженеров и размещается на интернет-сайте www.kadastr.ru.

С уважением,
заместитель директора

Исп.: Герасин С.С.
(4872) 77-33-17, доб. 2367



Т.Н. Таманина