



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

01.04.2014 № 14-исх/03596-ГЕ/14

на № _____ от _____

Руководителям (и.о. руководителей)
территориальных органов Росреестра

Директору ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

Директорам (и.о. директоров) филиалов
ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам
Российской Федерации

О направлении писем

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии писем Росреестра от 05.03.2014 № 14-исх/02410-ГЕ/14 и Минэкономразвития России от 24.03.2014 № Д23и-900 относительно оформления прав на единый недвижимый комплекс.

Приложение: на 8 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Министерство экономического
развития Российской Федерации

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

Директору Департамента
недвижимости

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

А.И. Ивакину

05.03.2014 № 14-исх/02410-ТЭ/14

на № _____ от _____

Уважаемый Андрей Иванович!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в соответствии с письмом Минэкономразвития России от 18.02.2014 № Д23и-453 обращение ООО « _____ », от 13.02.2014 № ИО-111-166 об оформлении прав на единый недвижимый комплекс, сообщает следующее.

1. Согласно статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) 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 прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Поскольку иное не установлено ГК, Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), государственная регистрация прав на единый недвижимый комплекс сделок с ним осуществляется в порядке, который на данный момент установлен действующей редакцией Закона о регистрации.

ГК, Закон о регистрации не содержат норм, препятствующих правообладателю объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, объединить данные объекты в единый недвижимый комплекс.

При этом необходимо учитывать, что в статье 133.1 ГК отсутствует норма, согласно которой единый недвижимый комплекс и находящийся под ним земельный участок являются одним объектом (то есть земельный участок является частью единого недвижимого комплекса); единый недвижимый

комплекс не является сложной вещью, к единым недвижимым комплексам согласно статье 133.1 ГК применяются правила о неделимых вещах (со всеми вытекающими из этого правовыми последствиями; соответственно впоследствии единый недвижимый комплекс не может быть разделен (преобразован иным способом) на самостоятельные объекты недвижимости).

Поскольку иное не установлено ГК, Законом о регистрации, иным правовым актом, заявитель должен определить состав единого недвижимого комплекса (объекты, подлежащие включению в единый недвижимый комплекс), указав на это в заявлении о государственной регистрации прав. Кроме того, учитывая, что соответствующая информация не может быть получена из других источников, полагаем, что в заявлении о государственной регистрации прав следует отразить иные 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 и иных вещей неразрывно связана технологически, – сведения о содержании такой технологической связи.

2. Согласно статье 22 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) для постановки на кадастровый учет объекта недвижимости (здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства) в орган кадастрового учета лицами, указанными в статье 20 Закона о кадастре, представляются заявление и технический план, оформленный в соответствии с требованиями к подготовке технического плана здания, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403, требованиями к подготовке технического плана сооружения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 23.11.2011 № 693, требованиями к подготовке технического плана помещения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583, требованиями к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 10.02.2012 № 52.

В соответствии со статьей 1 Закона о кадастре:

государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (далее – кадастровый учет) признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Законом о кадастре сведений о недвижимом имуществе;

кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства;

положения Закона о кадастре не применяются в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, предприятий как имущественных комплексов.

Таким образом, если единый недвижимый комплекс не является зданием, сооружением, помещением, объектом незавершенного строительства, в отношении него кадастровый учет осуществлен быть не может.

Однако, принимая во внимание пункт 1.2 статьи 20 Закона о регистрации, для государственной регистрации права на единый недвижимый комплекс сведения о входящих в его состав объектах недвижимости должны содержаться в государственном кадастре недвижимости (быть учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества, например, линейного сооружения, или учтены все вещи, являющиеся объектами недвижимости, составляющими данный единый недвижимый комплекс).

3. Как следует из статьи 133.1 ГК, для отнесения недвижимой вещи, участвующей в обороте как единый объект, 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.

Таким образом, при объединении в единый недвижимый комплекс зданий, сооружений и иных вещей, объединенных единым назначением и неразрывно связанных физически или технологически, расположение их на одном земельном участке не обязательно.

4. Статья 133.1 ГК, Закон о регистрации не содержат норм о том, что для объединения объектов недвижимости в единый недвижимый комплекс необходимо согласие третьих лиц.

Вместе с тем в каждом конкретном случае вопрос о необходимости получения такого согласия должен решаться индивидуально, учитывая правовой статус объекта недвижимости, включаемого в состав единого недвижимого комплекса. Так, например, включаемый в состав единого недвижимого комплекса объект недвижимости может быть предметом ипотеки или аренды. При этом, поскольку к единым недвижимым комплексам согласно статье 133.1 ГК применяются правила о неделимых вещах, должна быть осуществлена замена предмета ипотеки (аренды) (внесены изменения в соответствующий договор).

Просим направить в Росреестр позицию Минэкономразвития России по комментируемому вопросу (копию ответа заявителю).

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова



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

Росреестр

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

24.03.2014 № 0234-900

На № _____ от _____

О направлении копии ответа

На письмо от 5 марта 2014 г.
№ 14-исх/02410-ГЕ/14

Департамент недвижимости Минэкономразвития России направляет копию
ответа на обращение ООО « _____ ».

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Директор
Департамента недвижимости

А.И. Ивакин

О.М. Козина
(495) 690 51 92
Департамент недвижимости

Минэкономразвития России	
Росреестр	
Вх. №	<u>44/12/265</u>
Дата	<u>26.03.2014</u>
Листов	<u>5</u> Прил. <u>4</u>

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ООО « _____ »

ул. Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694 03 33, Факс (499) 251 69 65
E-mail: minecon@mecom.ru
<http://www.ecom.ru>

4052019 № 2234-210

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
На вх. № Д23-535 от 14 февраля 2014 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) совместно с Росреестром рассмотрел обращение ООО « _____ » об оформлении прав на единый недвижимый комплекс и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения.

Вместе с тем по поставленным в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

1. Согласно статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) 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 прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Поскольку иное не установлено ГК, Федеральным законом от 21 июля 1997 г. 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации), государственная регистрация прав на единый недвижимый комплекс сделок с ним осуществляется в порядке, установленном Законом о регистрации.

ГК, Закон о регистрации не содержат норм, препятствующих правообладателю объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, объединить данные объекты в единый недвижимый комплекс.

При этом необходимо учитывать, что в статье 133.1 ГК отсутствует норма, согласно которой единый недвижимый комплекс и находящийся под ним земельный участок являются одним объектом (то есть земельный участок является частью единого недвижимого комплекса).

К единым недвижимым комплексам согласно статье 133.1 ГК применяются правила о неделимых вещах. Таким образом, при решении вопроса об объединении совокупности нескольких объектов в единый недвижимый комплекс собственникам необходимо учитывать, что впоследствии единый недвижимый комплекс не может быть разделен (преобразован иным способом) на самостоятельные объекты недвижимости.

Поскольку иное не установлено ГК, Законом о регистрации, иным правовым актом, заявитель должен определить состав единого недвижимого комплекса (объекты, подлежащие включению в единый недвижимый комплекс), указав на это в заявлении о государственной регистрации прав. Кроме того, учитывая, что соответствующая информация не может быть получена из других источников, в заявлении о государственной регистрации прав следует отразить иные 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 и иных вещей неразрывно связана технологически, – сведения о содержании такой технологической связи.

2. Согласно статье 22 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) для постановки на кадастровый учет объекта недвижимости (здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства) в орган кадастрового учета лицами, указанными в статье

20 Закона о кадастре, представляются заявлением и технический план, оформленный в соответствии с требованиями к подготовке технического плана здания, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403, требованиями к подготовке технического плана сооружения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2011 г. № 693, требованиями к подготовке технического плана помещения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583, требованиями к подготовке технического плана объекта незавершенного строительства, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 10 февраля 2012 г. № 52.

В соответствии со статьей 1 Закона о кадастре:

государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Законом о кадастре сведений о недвижимом имуществе;

кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства;

положения Закона о кадастре не применяются в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, предприятий как имущественных комплексов.

Таким образом, если единый недвижимый комплекс не является зданием, сооружением, помещением, объектом незавершенного строительства, в отношении него кадастровый учет осуществлен быть не может.

Однако, принимая во внимание пункт 1.2 статьи 20 Закона о регистрации, для государственной регистрации права на единый недвижимый комплекс сведения о входящих в его состав объектах недвижимости должны содержаться в государственном кадастре недвижимости (быть учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества, например, линейного сооружения, или учтены все вещи, являющиеся объектами недвижимости, составляющими данный единый недвижимый комплекс).

3. Как следует из статьи 133.1 ГК, для отнесения недвижимой вещи, участвующей в обороте как единый объект, 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);

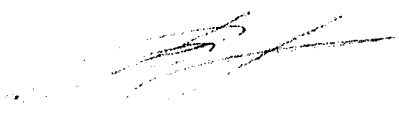
- расположение на одном земельном участке объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей.

Таким образом, при объединении в соответствии с первым из указанных критериев в единый недвижимый комплекс зданий, сооружений и иных вещей, объединенных единым назначением и неразрывно связанных физически или технологически, расположение их на одном земельном участке не обязательно.

4. Статья 133.1 ГК, Закон о регистрации не содержат норм о том, что для объединения объектов недвижимости в единый недвижимый комплекс необходимо согласие третьих лиц.

Вместе с тем в каждом конкретном случае вопрос о необходимости получения такого согласия должен решаться индивидуально, учитывая правовой статус объекта недвижимости, включаемого в состав единого недвижимого комплекса. Так, например, включаемый в состав единого недвижимого комплекса объект недвижимости может быть предметом ипотеки или аренды. При этом, поскольку к единым недвижимым комплексам согласно статье 133.1 ГК применяются правила о неделимых вещах, должна быть осуществлена замена предмета ипотеки (аренды) (внесены изменения в соответствующий договор).

Заместитель директора
Департамента недвижимости



В.А. Яцкий