

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

А СРО «Кадастровые инженеры»

info@roscadastre.ru

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

18.05.2021 № 14-07279/21@

на № _____ от _____

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение А СРО «Кадастровые инженеры» от 19.04.2021 № 473 (вх. от 19.04.2021 № ОП/011888/21), учитывая, что в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр не уполномочен разъяснять и толковать законодательство Российской Федерации, сообщает.

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, которые:

1) либо неразрывно связаны физически или технологически, в том числе линейные объекты (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие);

2) либо расположены на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность соответствующих объектов в целом как одну недвижимую вещь;

к единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Если различные вещи соединены таким образом, который предполагает их использование по общему назначению (сложная вещь), то действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное (статья 134 ГК).

Исходя из положений статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), статей 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются в отношении недвижимого имущества, к которому, в частности, относятся здания, сооружения, единые недвижимые комплексы.

Согласно части 1 статьи 46 Закона № 218-ФЗ 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.

Таким образом, совокупность нескольких объектов недвижимости – зданий, сооружений, объединенных единым назначением, государственный кадастровый учет которых осуществлен в ЕГРН и права на которые зарегистрированы в ЕГРН, по заявлению их собственника может быть поставлена на государственный кадастровый учет в качестве единого недвижимого комплекса с одновременным осуществлением государственной регистрацией права собственности на этот единый недвижимый комплекс. Учитывая пункт 50 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, в случае, предусмотренном пунктом 2 части 1 статьи 46 Закона № 218-ФЗ, технический план, необходимый для постановки на государственный кадастровый учет единого недвижимого комплекса, должен содержать в разделе «Заключение кадастрового инженера» сведения, характеризующие единый недвижимый комплекс (при этом сведения о содержании технологической связи объединенных единым назначением зданий, сооружений ввиду ее отсутствия не указываются).

Также отмечаем следующее.

Порядок создания объектов капитального строительства установлен Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК) и предусматривает в том числе подготовку проектной документации (статья 48), выдачу разрешения на строительство (статья 51), а после его завершения – выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55).

Необходимо отметить, принимая также во внимание положения статей 1, 14, 24 Закона № 218-ФЗ, что государственный кадастровый учет подтверждает существование того или иного объекта недвижимости с определенными характеристиками, включая вид объекта недвижимости (сведения о которых содержатся в том числе в проектной, разрешительной документации), и не может подменять собой иные процедуры, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (архитектурно-строительное проектирование, получение разрешения на строительство, создание объекта капитального строительства, ввод (приемка) этого объекта в эксплуатацию).

Также отмечаем, что Законом № 218-ФЗ не предусмотрено такое учетно-регистрационное действие, как «выдел» здания, сооружения, входящего

в состав иного объекта недвижимости, например, производственно-технологического комплекса, учтенного в ЕГРН в качестве сооружения. Кроме того, на наш взгляд, учитывая положения статьи 133 ГК, проведение кадастровых работ для целей внесения в ЕГРН сведений об объектах недвижимости, образованных в результате преобразования объекта капитального строительства, допускается только в случае, если такой объект является делимой вещью и его преобразование допустимо в соответствии с федеральным законом.

Начальник Управления
методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета



Ю.В. Куницына