

УДК 711.143

КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА

Королёва А. С., студент гр. ГКб-161, IV курс
Вазетдинова А. П., старший преподаватель
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

Недвижимость – это неотъемлемая часть экономических отношений современной России, которую люди используют в любой сфере их деятельности. Современная потребность в недвижимости и интересы ее участников определяют необходимость решения комплекса объектов недвижимости на законодательном уровне.

В рамках реформы гражданского законодательства 1 октября 2013 г. вступили в силу поправки, внесенные в Гражданский кодекс РФ 1 Федеральным законом от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ 2 было введено новое понятие – «единый недвижимый комплекс» (далее – ЕНК), являющийся особым объектом недвижимости, поэтому в первую очередь необходимо проанализировать содержание понятия «недвижимость» [1].

Актуальность данной работы обусловлена рядом факторов. Во-первых, в отличие от многих других объектов недвижимости, ЕНК включает в себя как движимые, так и недвижимые вещи, что указывает на сложную структуру, требующую специального регулирования.

Частично решается вопрос регистрации прав собственности на объекты путем внедрения единого недвижимого комплекса. Работа ЕНК позволит существенно упростить процедуру учета таких объектов, что будет полезно как владельцам, так и в целом в сфере гражданского оборота.

Целью исследования является комплексный анализ единого недвижимого комплекса в соответствии с действующим законодательством. Для достижения поставленной цели в работе решаются следующие задачи:

1. Изучить понятие единого недвижимого комплекса.
2. Выявить основные признаки, которые помогли идентифицировать объект как ЕНК.
3. Определить порядок государственной регистрации и кадастрового учета ЕНК, учитывая все законодательные нововведения.

Правовое определение недвижимости закреплено в статье 130 ГК РФ, к вещам недвижимого имущества относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, соору-

жения, объекты незавершенного строительства, воздушные и морские судна, судна внутреннего плавания и другие объекты [2].

Одной из основных особенностей недвижимости является ее прочная связь с землей. Однако применение этой характеристики на практике в настоящее время может вызвать значительные трудности. Благодаря всем современным технологиям многие здания и сооружения могут перемещаться с одного места на другое, сохраняя при этом свою целостность и назначение.

Земельный кодекс также раскрывает взаимосвязь объекта с землей, в котором прописан принцип единства судьбы земельного участка и связанных с ней объектов. В соответствии со статьей 6 Гражданского кодекса Российской Федерации земельный участок считается неотъемлемой частью недвижимого имущества, которое также определяется отдельно как недвижимая вещь [3].

Для объединения нескольких объектов в единый недвижимый комплекс необходимо установить неразрывную физическую или технологическую связь между ними или их расположение на одном земельном участке. Физическое объединение включает в себя неразрывную связь нескольких элементов, что делает их доступными только совместно. Технологический подход заключается в объединении объектов в единый объект для общей целей использования.

После объединения объектов в единый недвижимый комплекс, они образуют определенную структуру. Части ЕНК могут:

- 1) иметь четкую связь, т. е. стоять на едином фундаменте;
- 2) не иметь явного соединения, находясь на удалении, но функционируя только совместно.

Выделение ЕНК в качестве самостоятельного, особого вида недвижимости состоит в том, что совокупность составляющих его частей признаются одной вещью. Например, ЕНК является рукотворным объектом, поскольку инициатива по объединению объектов в комплекс, зависит от собственника. Право собственности на такой объект должно быть зарегистрировано в целом как одну вещь. Статус единого недвижимого комплекса можно получить только после государственной регистрации.

Подводя итог вышесказанного, можно выделить следующие характеристики ЕНК: 1) единый недвижимый комплекс – это сложный объект, состоящий из недвижимого и движимого имущества; 2) объекты, входящие в состав ЕНК, объединены единым целевым назначением; 3) единый недвижимый комплекс может находиться на одном обособленном земельном участке либо на разных территориальных границах; 4) юридическое признание единого недвижимого комплекса связано с его государственной регистрацией в качестве одной недвижимой вещи, вне зависимости от совокупности входящих в него объектов; 5) к единому недвижимому комплексу применяются правила о неделимых вещах; 6) ЕНК является рукотворным объектом недвижимости, так как его появление напрямую связано с инициативой собственника.

Единый недвижимый комплекс как юридический объект уникален, который требует специального правового регулирования, поэтому важно выяснить, какие его свойства учитываются законом. В первую очередь правовая структура ЕНК регулируется гражданским законодательством.

В соответствии со статьей 133.1 ГК РФ единый недвижимый комплекс представляет собой совокупность зданий, сооружений и иных объектов единого назначения, которые неразрывно связаны физически или технологически, либо расположены на одном земельном участке, в том числе линейные объекты, к которым применяются правила о неделимых вещах.

При регистрации права собственности ЕНК возникает вопрос о правовой судьбе земельного участка, находящейся под ней. Несмотря на то, что нормы Земельного кодекса РФ решительно указывают на то, что земельный участок следует за судьбой находящегося на нем недвижимого имущества, данное правило не является законно закрепленным в едином недвижимом комплексе. Поэтому нет оснований говорить, что находящийся под ним участок земли является одним объектом. Поэтому на практике часто делается вывод о том, что участок, в котором находится ЕНК, не входит в ее состав.

Можно отметить следующее, что на сегодняшний день уровень законодательства о «едином недвижимом комплексе» достаточно низок и имеет ряд пробелов. Нормативно правовые акты не полностью адаптированы под внесенные изменения. Гражданский кодекс РФ содержит только общие положения о комплексе. Иные нормативно-правовые акты, в том числе: ФЗ РФ «О государственной регистрации недвижимости», Земельный кодекс РФ и другие, также не дают четкого представления об общих вопросах правового регулирования ЕНК. Поэтому необходимо дополнить законодательство специальными нормами, более детально регламентирующими порядок обращения с ЕНК.

В структуру единого недвижимого комплекса помимо недвижимых вещей входят также «иные вещи», предполагается, что это - движимые вещи. Но в нормативных актах нет точной расшифровки понятия «иные вещи». В связи с этим существенно затрудняется правовое регулирование ЕНК.

С 01.01.2017 года вступил в силу Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Предметом регулирования закона являются: порядок регистрации прав на недвижимое имущество, государственный кадастровый учет, ведение Единого государственного реестра недвижимости. Статья 1 закона предусматривает, что единый недвижимый комплекс подлежит государственной регистрации и государственному кадастровому учету. Специфика выполнения этих процедур регламентируется ст. 46 закона, в частности, государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на ЕНК осуществляются: 1) в связи с завершением строительства объектов недвижимости, в проектной документации которых предусмотрена их эксплуатация в качестве ЕНК; 2) в связи с объединением нескольких указанных объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых осуществляется в Едином государственном реестре недви-

жимости и права, зарегистрированные в государственном реестре недвижимости, осуществляется по заявке его собственника [4].

Таким образом, регистрация единого недвижимого комплекса является обязательным условием для присвоения ему соответствующего статуса. В то же время он устанавливает правила применения о неделимых вещей к ЕНК, отмечая, что государственная регистрация осуществляется только для одной недвижимой вещи, которая представляет собой целостность всех составляющих объектов в целом. Таким образом, государственная регистрация прав ЕНК полностью исключает последующую продажу отдельных элементов. Так как они утрачивают свойство самостоятельных вещей и раздел комплекса в натуре невозможен.

Решение об объединении отдельных объектов в ЕНК принимается собственником земельного участка и собственником объекта. Именно собственник обращается с соответствующим заявлением в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии. В заявлении о государственной регистрации необходимо определить состав ЕНК (все, что подлежит включению в комплекс), указать дополнительную информацию, определить объект регистрации как единый комплекс. После подачи заявления, процедура государственной регистрации будет считаться юридическим объединением нескольких вещей в единое целое, путем внесения сведений в Единый государственный реестр.

В соответствии со статьей 133.1 ГК РФ элементы единого недвижимого комплекса могут располагаться на одном или нескольких земельных участках. Отказ в регистрации права собственности только на основании отсутствия единого расположения, не соответствует положениям о ЕНК. Установление иной правовой системы земельного участка и ЕНК, нарушает основополагающие принципы земельного законодательства о единстве судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов.

Помимо государственной регистрации недвижимого имущества, существует и не маловажная процедура кадастрового учета. Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества считается действие уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, подтверждающих наличие такого отдельно определенного объекта. До внесения изменений в законодательство о недвижимом имуществе существовали спорные моменты о введении в кадастр единого недвижимого комплекса. Таким образом, формирование единого недвижимого комплекса предусматривалось не с момента государственного кадастрового учета, а с момента государственной регистрации права собственности. Это противоречило общим принципам законодательства и создавало неравномерное развитие законодательства, поскольку предусматривалась государственная регистрация ЕНК, а кадастровый учет нет. Именно поэтому возникали проблемы с формированием технического плана и паспорта такого объекта, с расчетом кадастровой стоимости объекта. С 2017 года кадастровый учет был упрощен, так как утвержден состав сведений Единого государствен-

ного реестра недвижимости, которые будут указываться. К ним относятся: кадастровые номера объектов, площадь и их контур, категория земель, к которой отнесен земельный участок, назначение объектов, информация о форме собственности, кадастровая стоимость и другие.

В соответствии со статьей 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» кадастровый учет ЕНК осуществляется на основе технического плана. Наличие технического плана станет юридическим основанием для подачи документов на учет и последующую регистрацию. Технический план предусматривает: информацию о едином недвижимом комплексе, а также информацию о его частях. В частности указываются кадастровые номера объектов недвижимости, включенного в ЕНК, и другая информация: наименование здания, сооружения или помещения единого недвижимого комплекса; назначение ЕНК или иной критерий объединяющий соответствующие объекты.

Технический план единого недвижимого комплекса должен состоять из графической и текстовой частей. В графической части воспроизводится информация о кадастровом плане соответствующей территории или выписка из ЕГРН с указанием местоположения объекта. Эта информация основана на проектной документации, предоставленной заказчиком. После выяснения всех необходимых параметров единого недвижимого комплекса, полученные данные вносятся в технический план. Технический план, подготовленный в соответствии со всеми требованиями, подписывается квалифицированной подписью кадастровым инженером. Текстовая часть технического плана по существу представляет индивидуальные характеристики, необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующего комплекса [6].

Зарегистрировать право собственности на ЕНК уполномочена служба Росреестра в лице ее подразделений.

Согласно новым правилам процедура регистрации объекта недвижимости занимает до 7 рабочих дней, а общий срок осуществления государственного кадастрового учета до 5 рабочих дней. При этом сроки могут увеличиваться, в зависимости от способа подачи документов и фактических обстоятельств. Одновременное осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав производится в срок 10/12 рабочих дней. Если объектом недвижимости является ЕНК, и собственник имущества соблюдает процедуру подачи заявления, то соответствующие сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в срок не более пяти рабочих дней с момента поступления заявления.

Учитывая все вышесказанное можно сделать вывод о том, что в отношении государственной регистрации единого недвижимого комплекса многое еще требует доработки, поскольку именно от таких нюансов зависит правильное использование и правильная регистрация ЕНК, а значит и оборот недвижимости в целом. Введение в действие Федерального закона N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не в полной мере регулирует

правоотношения по ЕНК. Необходимо внести соответствующие изменения в земельное и градостроительное законодательство, а также в правила ведения Единого государственного реестра недвижимости. Поскольку существующие на данный момент требования о неделимости ЕНК может ограничить сферу интересов собственников на такой объект. Необходимо разрешить вопрос о единстве единого недвижимого комплекса и земельного участка под ним.

Введение в Гражданский кодекс РФ нового объекта вещных прав единого недвижимого комплекса обусловлено необходимостью создания наиболее простой процедуры регистрации прав. Государственная регистрация объектов в качестве ЕНК, в целом соответствует интересам собственника и упрощает гражданский оборот соответствующих объектов недвижимости. Наличие зарегистрированного права собственности на ЕНК способствует всесторонней защите права собственности на недвижимое имущество в целом. Поэтому федеральные органы исполнительной власти и их территориальные подразделения, осуществляющие государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, должны быть всегда готовы к проведению любых операций с ЕНК.

Правовой режим представляет собой совокупность законодательно закрепленных правил, регулирующих общественные отношения, направленных на формирование благоприятных условий для всех субъектов права. Установление особого правового режима в отношении единого недвижимого комплекса обусловлено необходимостью формирования единой системы оборота недвижимости.

Особенностью единого недвижимого комплекса является его структура, которая представляет собой совокупность взаимосвязанных между собой элементов, образующих единое целое. Единый недвижимый комплекс является недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект. Правовой статус единого недвижимого комплекса регулируется общими положениями.

Предполагается, что для простоты обращения, правовой режим единого недвижимого комплекса должен быть предельно упрощен и позволять его собственнику самостоятельно определять судьбу ЕНК.

Можно сказать, что введение в гражданское законодательство такого понятия, как «ЕНК», предназначено для того, чтобы упростить процедуру оформления комплексных инфраструктурных объектов, повысить эффективность их использования в гражданском обороте, а также минимизировать расходы на регистрацию в ЕГРН. До настоящего времени при определении статуса таких объектов возникали большие трудности, их регистрация была невероятно затянута. Еще одним плюсом введения термина «единый недвижимый комплекс» является то, что при объединении нескольких движимых и недвижимых вещей в единый имущественный комплекс становится невозможным признание права собственности на одну из них за третьим лицом.

Таким образом, востребованность и эффективность применения конструкции единого недвижимого комплекса будут во многом определяться

уточнением и усовершенствованием соответствующих положений земельного и градостроительного законодательства, законодательства по вопросам кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество. Такое уточнение необходимо для создания понятных и последовательных механизмов использования единого недвижимого комплекса, не приводящих к возникновению дополнительных практических трудностей для хозяйствующих субъектов.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 02.07.2013 № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994г. № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019г.) // СПС «КонсультантПлюс».
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // СПС «КонсультантПлюс».
4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2020) // СПС «КонсультантПлюс».
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // СПС «КонсультантПлюс».
6. Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (ред. от 25.09.2019) «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» // СПС «КонсультантПлюс».