

## **Новый закон о регистрации недвижимости. С января 2017 года кадастровый учет и регистрация прав на единый недвижимый комплекс осуществляются по новым правилам**

Понятие единого недвижимого комплекса введено в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ЕНК, ГК РФ) Федеральным законом от 02.07.2013 № 142-ФЗ, вступившим в силу с 01.10.2013 г.

Согласно ст. 133.1 ГК РФ недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться ЕНК – 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 недвижимости (далее – ЕГРН) зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К ЕНК применяются правила о неделимых вещах.

При этом до 01.01.2017 Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации прав) не содержал специальных норм о порядке государственной регистрации прав и сделок в отношении ЕНК. Вместе с тем, Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Правила ведения ЕГРП), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765, позволяли и одновременно устанавливали особенности внесения в ЕГРП записей о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права на ЕНК.

Однако кадастровый учет ЕНК до 01.01.2017 не осуществлялся, так как Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ не относил ЕНК к объектам недвижимости, в отношении которых осуществлялся государственный кадастровый учет.

Поскольку иное не было установлено ГК РФ, Законом о регистрации прав государственная регистрация прав на ЕНК и сделок с ним осуществлялась в порядке, установленном Законом о регистрации прав. Указанные правовые акты не содержали норм, препятствующих правообладателю объектов недвижимости, права на которые были зарегистрированы в ЕГРП, объединить данные объекты в ЕНК, причем сделать это могли как физические, так и юридические лица.

С 01.01.2017 вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в котором особенностям осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении ЕНК посвящена отдельная статья (46).

Данная норма предусматривает возможность осуществления и кадастрового учета, и государственной регистрации права собственности на такой объект.

При этом государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на ЕНК могут осуществляться в связи с завершением строительства объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как ЕНК, либо в связи с объединением нескольких указанных в статье 133.1 ГК РФ 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. Порядок ведения ЕГРН утвержден приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943, которым в том числе установлены правила внесения записей в кадастр недвижимости в отношении ЕНК.

Однако предположить, какие сложности могут возникнуть в правоприменительной практике в свете нового Закона о регистрации, пока не представляется возможным.

**Анжелика Иванова,  
заместитель начальника отдела  
государственной регистрации  
недвижимости  
Управления Росреестра  
по Омской области,  
государственный регистратор.**