

Кадастровая палата рассказала о процедуре объединения объектов в единый комплекс

Кадастровая палата по Челябинской области продолжает рубрику «Это полезно знать». На этот раз речь пойдет о едином недвижимом комплексе (ЕНК). Что подразумевается под этим понятием, как осуществить кадастровый учет ЕНК, и какие моменты следует учитывать будущему собственнику комплекса, рассказывает эксперт Кадастровой палаты по Челябинской области Ольга Алексеева.

В настоящее время ни одна сфера деятельности современного общества не обходится без недвижимого имущества. Понятие «недвижимость» при этом включает в себя не только сами объекты, но и права собственности на них. Для эффективного использования недвижимости, а также упрощения процедуры государственной регистрации права собственности, Гражданским кодексом РФ предусмотрено такое понятие, как «единый недвижимый комплекс».

ЕНК представляет собой совокупность зданий, строений и сооружений с единым назначением, неразрывно связанных технологически и физически (железные дороги, линии электропередач, трубопроводы и др.) или расположенных на одном земельном участке. Понятие ЕНК позволяет повысить эффективность использования комплексных объектов инфраструктуры и упростить процедуру регистрации права на них. Проще говоря, несколько объектов будут объединены в комплекс, и после регистрации права собственности на них для совершения сделок понадобится всего один договор. Это позволит значительно сэкономить время и средства, необходимые на оплату госпошлины.

Принимая решение об объединении нескольких объектов недвижимости в единый комплекс, собственнику следует помнить о некоторых нюансах и осознавать правовые последствия такого решения:

- ЕНК участвует в обороте недвижимости как **один** единый объект, и к нему применяются правила о неделимых вещах. Процедура раздела или выдела из состава комплекса законодательно не предусмотрена. Поэтому в дальнейшем, при необходимости возведения дополнительных объектов на участке или продажи части комплекса, не исключены сложности.
- Регистрация права собственности на комплекс подразумевает владение им **в полном объеме**, то есть передача права на один из объектов комплекса третьему лицу невозможна.
- Если ЕНК является предметом ипотеки, то право залога будет распространяться на все объекты в его составе.

«Кадастровый учет и регистрация права собственности на ЕНК проводятся на основании заявления собственника исходных объектов и технического плана на комплекс.

*В настоящее время в реестре недвижимости содержатся сведения о девяти ЕНК, расположенных в Челябинской области. В частности, это животноводческий комплекс, газовые котельные и газопроводы», – уточняет **Ольга Алексеева**.*

**Пресс-служба Федеральной кадастровой палаты
по Челябинской области**

Пресс-служба Федеральной кадастровой палаты
по Челябинской области
Тел. 8 (351) 728-75-00 (доб. 2230, 2291)
E-mail: pressafgu74@mail.ru
Сайт: kadastr.ru (регион - Челябинская область)
ВКонтакте: vk.com/fkp74