

Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

Научная статья

Original article

УДК 332.2:347.2(075.8)

DOI 10.55186/02357801\_2022\_7\_4\_11



**ОСОБЕННОСТИ ВНЕСЕНИЯ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ СВЕДЕНИЙ О ЕДИНОМ НЕДВИЖИМОМ  
КОМПЛЕКСЕ**

**FEATURES OF ENTERING INFORMATION ABOUT A SINGLE IMMOVABLE  
COMPLEX INTO THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE**

**Яроцкая Елена Вадимовна**, кандидат экономических наук, профессор, заведующая кафедрой землеустройства и земельного кадастра Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина (350090, г. Краснодар, проезд им. Репина д.1, кв. 37), тел. 8(918) 045-52-02, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-3539-7522>, [yarockaya\\_ev@mail.ru](mailto:yarockaya_ev@mail.ru)

**Шеуджен Заира Руслановна**, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент, кафедры землеустройства и земельного кадастра ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина» (385141 Россия, пгт Яблоновский, ул. Тургеневское шоссе 1Г, корп. 1, кв. 14), тел. 8(989) 827-77-02, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4581-3131>, [7cheuzh7@mail.ru](mailto:7cheuzh7@mail.ru)

**Матвеева Анна Васильевна**, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина (350031, г. Краснодар, с/т Северное, ул.

Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

Айвовая, 322), тел. 8 (918) 234-01-18, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-1750-7479>, [nevmienko@yandex.ru](mailto:nevmienko@yandex.ru)

**Yarotskaya Elena Vadimovna**, Candidate of Economic Sciences, Professor, Head of the Department of Land Management and Land Cadastre Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin (350090, Krasnodar, proezd im. Repina d.1, sq. 37), tel. 8(918) 045-52-02, ORCID: [http://orcid.org / 0000-0003-3539-7522](http://orcid.org/0000-0003-3539-7522), [yarockaya\\_ev@mail.ru](mailto:yarockaya_ev@mail.ru)

**Sheudzhen Zaira Ruslanovna**, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor, Department of Land Management and Land Cadastre, Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin (385141 Russia, Yablonovsky village, Turgenevskoe Highway 1G, building 1, sq. 14), tel. 8(989) 827-77-02, ORCID: [http://orcid.org / 0000-0002-4581-3131](http://orcid.org/0000-0002-4581-3131), [7cheuzh7@mail.ru](mailto:7cheuzh7@mail.ru)

**Matveeva Anna Vasilyevna**, Senior Lecturer of the Department of Land Management and Land Cadastre, I. T. Trubilin Kuban State Agrarian University (350031, Krasnodar, Severnoye village, 322 Aivovaya Street), tel. 8 (918) 234-01-18, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-1750-7479>, [nevmienko@yandex.ru](mailto:nevmienko@yandex.ru)

**Аннотация.** Рассмотрено понятие единого недвижимого комплекса на законодательном уровне. В работе изложены результаты исследования по внесению в единый государственный реестр недвижимости сведений о единых недвижимых комплексах. На примере занесенных в Единый государственный реестр недвижимости сведений о единых недвижимых комплексах, рассмотрены проблемы отображения информации о них на публичной кадастровой карте. Приведена структура записи о едином недвижимом комплексе в кадастре недвижимости. Рассмотрены порядок государственного кадастрового учета и регистрации прав на единый недвижимый комплекс, а также порядок подготовки технического плана. Приведен перечень дополнительных сведений о едином недвижимом комплексе вносимых в Единый государственный реестр недвижимости. Сделан вывод о том, что при

## Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

объединении объектов недвижимости, неразрывно связанных физически или технологически в единый недвижимый комплекс, участвующий в обороте как единый объект к нему применяются правила о неделимых вещах. В связи с чем представляется невозможным совершение сделок с одним объектом в составе единого недвижимого комплекса.

**Abstract.** The concept of a single immovable complex at the legislative level is considered. The paper presents the results of a study on the introduction of information about single immovable complexes into the unified state register of real estate. Using the example of information about single immovable complexes entered in the Unified State Register of Real Estate, the problems of displaying information about them on a public cadastral map are considered. The structure of the record of a single immovable complex in the real estate cadastre is given. The procedure of state cadastral registration and registration of rights to a single immovable complex, as well as the procedure for preparing a technical plan, are considered. The list of additional information about a single immovable complex entered into the Unified State Register of Real Estate is given. It is concluded that when combining real estate objects that are inextricably linked physically or technologically into a single immovable complex participating in turnover as a single object, the rules on indivisible things apply to it. In this connection, it seems impossible to make transactions with one object as part of a single real estate complex.

**Ключевые слова:** единый недвижимый комплекс, единый государственный реестр недвижимости, технический план, запись кадастра недвижимости, государственный кадастровый учет, регистрация прав

**Keywords:** unified real estate complex, unified state register of real estate, technical plan, real estate cadastre record, state cadastral registration, registration of rights

**Введение.** В соответствии со ст. 133.1 ГК РФ под единым недвижимым комплексом (ЕНК) понимается совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные

## Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

дороги, линии электропередачи, трубопроводы), 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. Расположение на одном земельном участке является обязательным критерием, однако объекты, расположенные на разных участках должны функционировать совместно [1].

При этом ЕНК признается недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, и к нему применяются правила о неделимых вещах. Право собственности на ЕНК в ЕГРН регистрируется на совокупность указанных выше объектов в целом как на одну недвижимую вещь. Согласно пункту 1 ст. 133 ГК РФ вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части. В связи с этим процедура раздела, выдела объектов недвижимости из состава ЕНК законодательством РФ не предусмотрена. Предметом гражданского оборота может быть только весь комплекс в целом, ни одна часть не может выступать отдельно.

Согласно ст. 8 ФЗ №218 сведения о виде объекта недвижимости, в том числе ЕНК являются дополнительными сведениями об объекте недвижимости. Назначение ЕНК относится также к дополнительным сведениям кадастра недвижимости. Из основных сведений кадастра недвижимости о ЕНК являются кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав ЕНК [2].

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на ЕНК осуществляются:

– в связи с созданием 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 Гражданского кодекса Российской Федерации объектов недвижимости,

## Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости и права на которые, зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, по заявлению их собственника.

В соответствии со ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» кадастровый учет ЕНК осуществляется на основе технического плана. Его наличие является юридическим основанием для представления документов на учет и всех последующих регистрационных действий. В техническом плане указываются: сведения о едином недвижимом комплексе, а также сведения о его частях. Такими сведениями являются наименование здания, сооружения или помещения единого недвижимого комплекса; назначение ЕНК или иной критерий объединяющий соответствующие объекты.

Технический план единого недвижимого комплекса состоит из графической и текстовой частей. В графической части приводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН, указывается местоположение объекта. Эти сведения должны, в качестве основания иметь представленную заказчиком проектную документацию. Если, на момент выполнения кадастровых работ, отсутствует возможность визуального осмотра, используется исполнительная документация. За установлением всех необходимых параметров единого недвижимого комплекса, следует внесение полученных данных в технический план. Подготовленные в соответствии со всеми требованиями, технические планы, закрепляются квалифицированной подписью кадастрового инженера.

**Результаты и их обсуждения.** На рисунке 1 показан пример нахождения ЕНК на публичной кадастровой карте. Из рисунка видно, что сервис публичной кадастровой карты обладает таким слоем как «Единый недвижимый комплекс», однако сведений по данному слою нет, есть сведения отдельно о земельном участке, судя из сведений ПКК входящем в состав Единого недвижимого сельскохозяйственного комплекса – «Фабрика продуктов «Заряница».

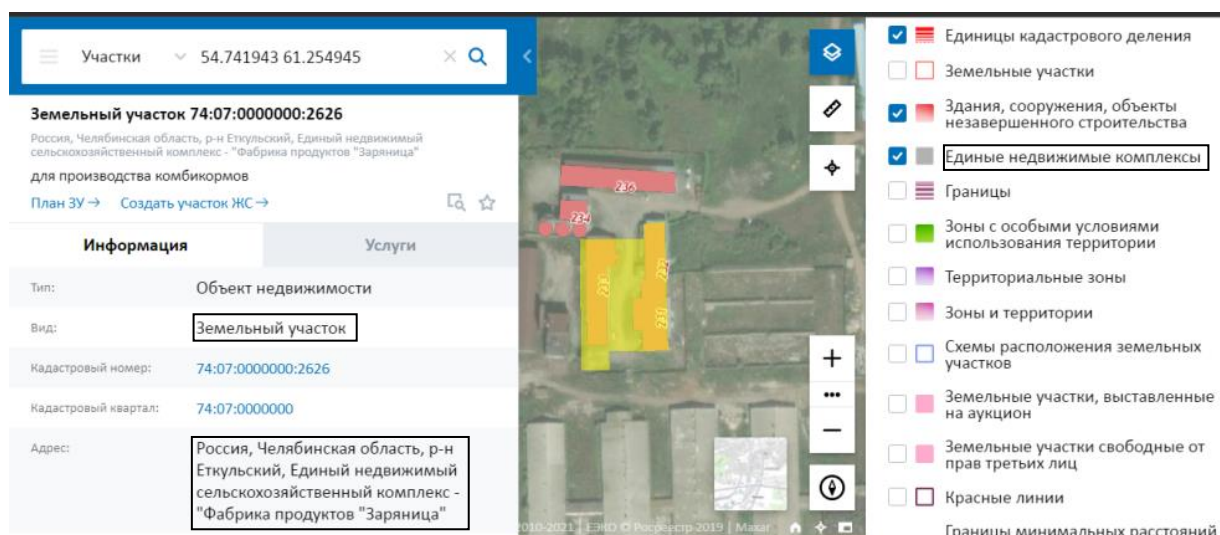


Рисунок 1 – Единый недвижимый сельскохозяйственный комплекс – «Фабрика продуктов «Заряница»» (земельный участок)

Если обратиться к сведениям ПКК по ОКС данного ЕНК, информация выдается в виде кадастровых номеров трех объектов без границ, но судя по адресу, все три ОКСа относятся к Единому недвижимому сельскохозяйственному комплексу – «Фабрика продуктов «Заряница» (рисунок 2).

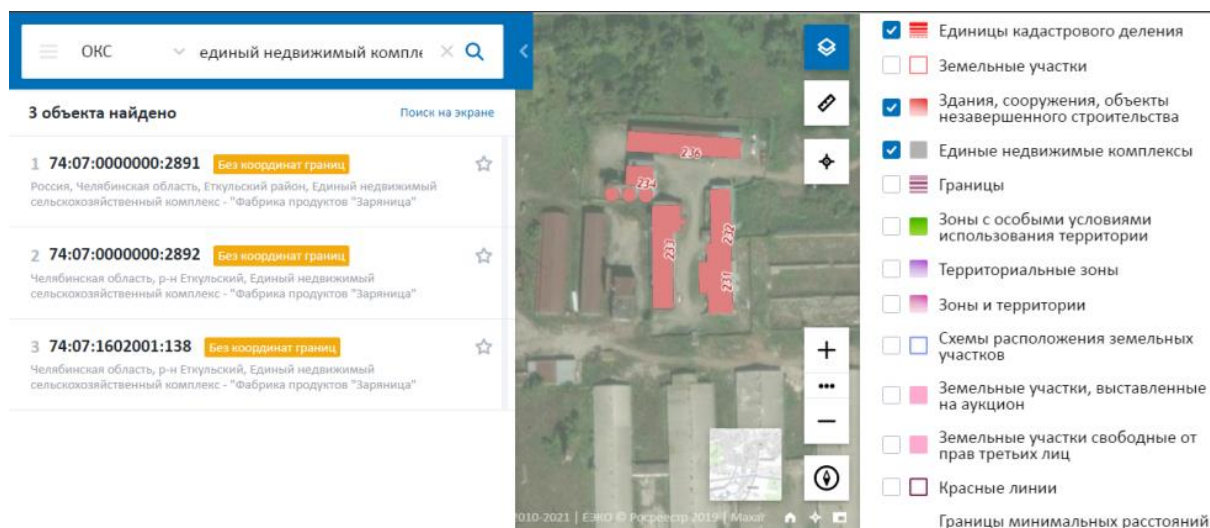


Рисунок 2 – Единый недвижимый сельскохозяйственный комплекс – «Фабрика продуктов «Заряница»» (ОКС)

Согласно Приказу Росреестра №П/0241 от 01.06.2021 г. ФГИС ЕГРН должно обеспечивать взаимосвязь разделов ЕГРН содержащих сведения о едином недвижимом комплексе, и разделов ЕГРН, содержащих сведения о

## Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, входящих в его состав, а также о земельном участке, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке [3]. Однако, исходя из приведенного примера ЕНК, такой принцип ведения ФГИС ЕГРН пока полноценно не действует.

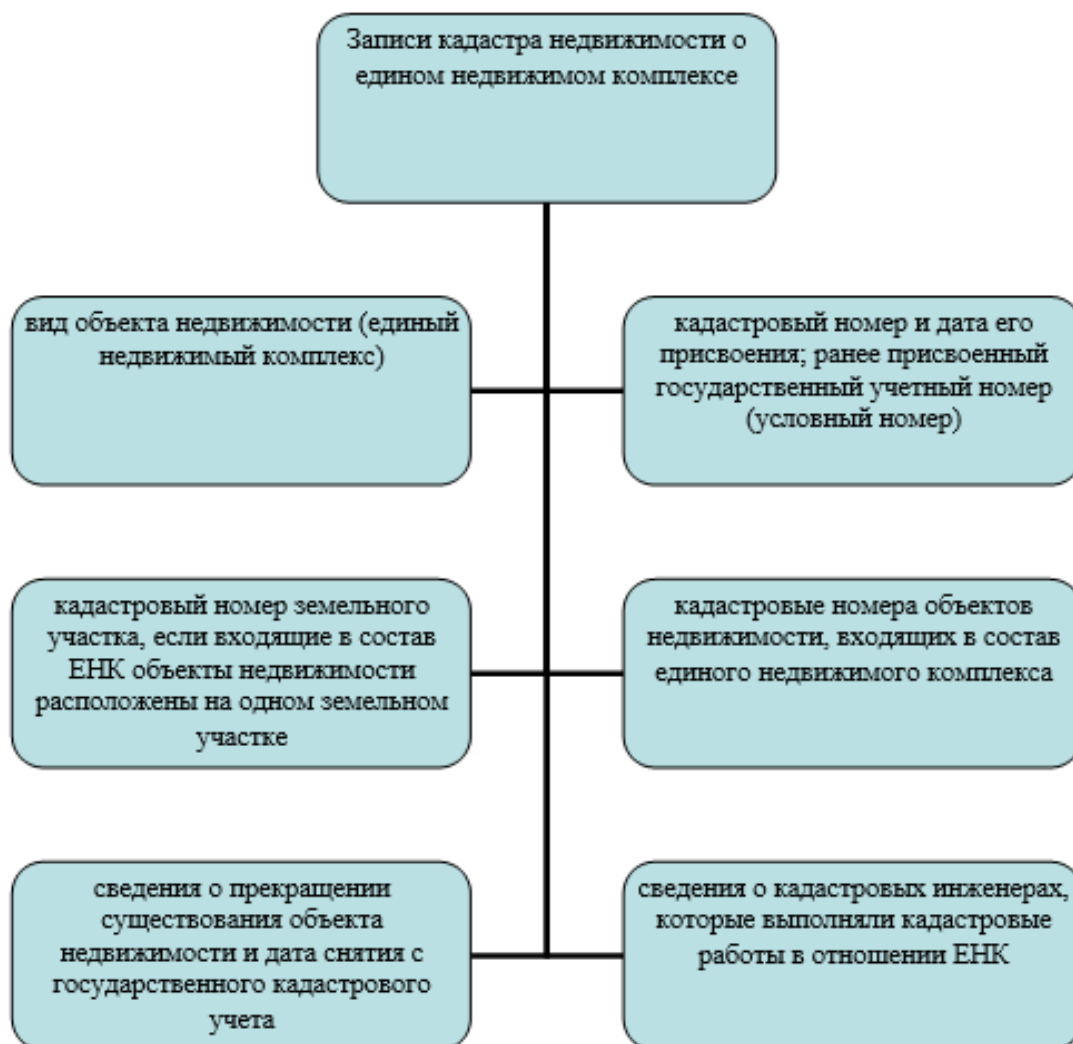
В кадастр недвижимости вносится соответствующая запись о едином недвижимом комплексе (рисунок 3). При внесении в ЕГРН записи о ЕНК в связи с его образованием (открытии раздела ЕГРН на единый недвижимый комплекс) из учтенных ранее объектов недвижимости одновременно в записи об объектах недвижимости, входящих в его состав, вносятся слова «Включен в состав единого недвижимого комплекса» и сведения о кадастровом номере единого недвижимого комплекса. При этом для записей кадастра недвижимости о таких объектах недвижимости сохраняется статус «актуальные» [4].

Если на момент открытия раздела ЕГРН на ЕНК в реестре прав на недвижимость содержались записи о правах на входящие в его состав объекты недвижимости со статусом «актуальные» лица, ходатайствующего о государственном кадастровом учете и регистрации прав на ЕНК, таким записям в реестре прав на недвижимость присваивается статус «погашенные». При этом осуществляются следующие действия:

- все записи о правах, ограничениях прав, обременениях объектов недвижимости, сделках со статусом «актуальные» погашаются с указанием даты и номера государственной регистрации права на ЕНК;

- записи об ограничениях прав, обременениях объектов недвижимости, сведения о заявленных в судебном порядке правах требования, о наличии возражений в отношении зарегистрированного права на такие объекты недвижимости со статусом «актуальные» переносятся в соответствующие записи раздела ЕГРН, открываемого на ЕНК, с указанием объектов недвижимости, включая их кадастровые номера, в отношении которых такие записи (сведения) были внесены в соответствующие разделы ЕГРН;

– новые записи о правах, ограничениях прав, обременениях объекта недвижимости, сделках в разделы ЕГРН, открытые на объекты недвижимости, входящие в состав ЕНК, не вносятся.



Ри

сунк 3 – Записи в кадастре недвижимости о ЕНК

В случае замены составной части ЕНК - объекта недвижимости другой составной частью - объектом недвижимости в запись кадастра недвижимости, открытого на единый недвижимый комплекс вносятся изменения, в которых указываются:

– содержание изменений - вид, кадастровый номер объекта недвижимого имущества, замена которого осуществляется, слова «заменен на», вид, кадастровый номер объекта, на который осуществляется замена;



## Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

– наименование и реквизиты правоустанавливающего документа на объект недвижимого имущества, на основании которого осуществляется замена составных частей единого недвижимого объекта.

В записи кадастра недвижимости о едином недвижимом комплексе указываются следующие дополнительные сведения:

1) адрес объекта недвижимости (при его наличии) в структурированном в соответствии с ФИАС виде. При отсутствии присвоенного единому недвижимому комплексу адреса указываются наименования субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов (при наличии), в которых расположен единый недвижимый комплекс, в соответствии с Правилами присвоения адресов;

2) наименование ЕНК, при наличии такого наименования;

3) назначение ЕНК, при наличии такового, в том числе в случае, если единый недвижимый комплекс представляет собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных технологически или физически, включая сведения о содержании такой технологической связи;

4) сведения о кадастровой стоимости ЕНК в объеме, предусмотренном пунктом 25 Приказа Росреестра №П/0241;

5) кадастровый номер предприятия как имущественного комплекса, если единый недвижимый комплекс (имущественное право на него) входит в состав предприятия как имущественного комплекса.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация могут быть осуществлены в отношении единого недвижимого комплекса, представляющего собой совокупность нескольких объединенных единым назначением и расположенных на одном земельном участке зданий, сооружений в том случае, если осуществлен государственный кадастровый учет в ЕГРН и права на которые, зарегистрированы в ЕГРН. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав, в том числе в случае, если

## Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

объект, о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости [5,6,7].

**Выводы.** Учитывая изложенное, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав могут быть осуществлены, в том числе в отношении единого недвижимого комплекса, представляющего собой совокупность нескольких объединенных единым назначением и (или) расположенных на одном земельном участке зданий, сооружений, государственный кадастровый учет которых осуществлен в ЕГРН и права на которые зарегистрированы в ЕГРН.

**Благодарности.** Статья подготовлена в рамках стратегического проекта «Благополучие сельских территорий» Программа развития федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина» на 2021-2030 гг.

### Литература

1. Гражданский кодекс РФ 26.01.1996 № 14-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/)
2. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/)
3. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме,

- порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки: приказ Росреестра от 01.06.2021 №0241 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_387541/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_387541/)
4. Яроцкая Е. В. Межведомственное взаимодействие органов государственной власти / С. З. Добродомова, Е. В. Яроцкая // Эпомен. – 2021. – № 52. – С. 49–53.
  5. Савельев, Е. Д. Правовой статус единого недвижимого комплекса / Е. Д. Савельев, Е. В. Воскресенская // Актуальные проблемы науки и практики. – 2021. – № 1. – С. 34-38.
  6. Булдакова, О. А. Единый недвижимый комплекс как объект недвижимости / О. А. Булдакова, И. Н. Кустышева // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2019. – Т. 1. – С. 52-56.
  7. Полоян, Р. А. Единый недвижимый комплекс: проблемы правового регулирования / Р. А. Полоян // Юридическая наука в XXI веке: актуальные проблемы и перспективы их решений : Сборник научных статей по итогам работы второго круглого стола со Всероссийским и международным участием, Шахты, 28–29 февраля 2020 года. – Шахты: Общество с ограниченной ответственностью "КОНВЕРТ", 2020. – С. 174-176.

### References

1. Grazhdanskii kodeks RF 26.01.1996 № 14-FZ [Ehlektronnyi resurs] // Konsul'tanTPlyus. – Rezhim dostupa : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/)

2. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-FZ [Электронный ресурс] // *КонсультантПлюс*. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/)
3. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающей содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающей содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающей содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки: приказ Росреестра от 01.06.2021 №0241 [Электронный ресурс] // *КонсультантПлюс*. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_387541/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_387541/)
4. Yarotskaya E. V. Mezhdomeistvennoe vzaimodeistvie organov gosudarstvennoi vlasti / S. Z. Dobrodomova, E. V. Yarotskaya // *Ehpomen*. – 2021. – № 52. – S. 49–53.
5. Savel'ev, E. D. Pravovoi status edinogo nedvizhimogo kompleksa / E. D. Savel'ev, E. V. Voskresenskaya // *Aktual'nye problemy nauki i praktiki*. – 2021. – № 1. – S. 34-38.
6. Buldakova, O. A. Edinyi nedvizhimyi kompleks kak ob"ekt nedvizhimosti / O. A. Buldakova, I. N. Kustysheva // *Regulirovanie zemel'no-imushchestvennykh otnoshenii v Rossii: pravovoe i geoprostranstvennoe obespechenie, otsenka nedvizhimosti, ehkologiya, tekhnologicheskie resheniya*. – 2019. – T. 1. – S. 52-56.
7. Poloyan, R. A. Edinyi nedvizhimyi kompleks: problemy pravovogo regulirovaniya / R. A. Poloyan // *Yuridicheskaya nauka v XXI veke: aktual'nye problemy i perspektivy ikh reshenii : Sbornik nauchnykh statei po itogam raboty vtorogo kruglogo stola so Vserossiiskim i mezhdunarodnym uchastiem*,

Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

Shakhty, 28–29 fevralya 2020 goda. – Shakhty: Obshchestvo s ogranichennoi  
otvetstvennost'yu "KONVERT", 2020. – S. 174-176.

© Яроцкая Е. В., Шеуджен З. Р., Матвеева А. В. 2022 *Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral" №4/2022*

**Для цитирования:** Яроцкая Е. В., Шеуджен З. Р., Матвеева А. В. ОСОБЕННОСТИ  
ВНЕСЕНИЯ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ  
СВЕДЕНИЙ О ЕДИНОМ НЕДВИЖИМОМ КОМПЛЕКСЕ // Международный  
журнал прикладных наук и технологий "Integral" №4/2022