**Горнолыжный комплекс «Фома» внесен в Единый государственный реестр недвижимости**

 В январе 2020 года на государственный кадастровый учет поставлен Единый недвижимый комплекс – горнолыжный комплекс «Фома», расположенный в пределах муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области.

 О том, что такое Единый недвижимый комплекс, и порядке его постановки на кадастровый учет рассказал заместитель директора – главный технолог Кадастровой палаты по Еврейской автономной области Василий Пивненко.

 Вначале 2020 года в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) по Еврейской автономной области внесены сведения о Едином недвижимом комплексе (ЕНК).

 В соответствии со статьей 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться Единый недвижимый комплекс, представляющий собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь, и такие здания, сооружения и иные вещи:

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

- либо расположены на одном земельном участке.

 ЕНК не является сложной вещью. К нему применяются правила о неделимых вещах. Неделимой признается вещь, выступающая в гражданско-правовом обороте как единый объект вещных прав, который невозможно разделить без разрушения либо повреждения вещи, а также без изменения ее назначения. Таким образом, впоследствии ЕНК не может быть разделен (преобразован иным способом) на самостоятельные объекты недвижимости.

 В отношении ЕНК кадастровый учет и регистрация права проводятся в двух случаях:

- в связи с завершением строительства объектов недвижимости, входящих в его состав, если проектная документация предусматривает эксплуатацию таких объектов как единого недвижимого комплекса;

- если собственник изъявил желание объединить несколько объектов недвижимости в ЕНК, подав заявление об объединении.

 В первом случае на основании технического плана будут поставлены одновременно ЕНК и все входящие в его состав объекты недвижимости. В связи с тем, что на данный момент отсутствует техническая возможность подготовки единого технического плана на сам ЕНК и входящих в его состав объектов недвижимости, предусматривается подготовка отдельного технического плана на ЕНК как сооружение и отдельные технические планы на все, входящие в состав ЕНК, объекты. На каждый объект недвижимости, входящий в состав ЕНК, предоставляется соответствующее заявление о постановке на кадастровый учет, так как каждому объекту требуется присвоение кадастрового номера. При этом заявления на государственную регистрацию прав на входящие в ЕНК объекты недвижимости, не требуется. Также отдельно представляется заявление о постановке на государственный кадастровый учет самого ЕНК и заявление на государственную регистрацию прав. Указанные заявления подаются одновременно.

 Во втором случае при образовании ЕНК в связи с объединением нескольких объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых и права на которые зарегистрированы в ЕГРН, технический план может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем зданий, сооружений, государственный кадастровый учет которых ранее был произведен в ЕГРН и права на которые были зарегистрированы в ЕГРН.

 Василий Пивненко также отметил, что кадастровая стоимость ЕНК определяется как сумма кадастровой стоимости всех объектов недвижимости, включенных в состав ЕНК.

 Кадастровая палата по Еврейской автономной области напоминает, Гражданский кодекс РФ и Закон о регистрации не содержат норм о том, что для объединения объектов недвижимости в ЕНК необходимо согласие третьих лиц. Вместе с тем в каждом конкретном случае вопрос о необходимости получения такого согласия должен решаться индивидуально, учитывая правовой статус объекта недвижимости, включаемого в состав ЕНК. Так, например, включаемый в состав ЕНК объект недвижимости может быть предметом ипотеки или аренды. При этом запись об ипотеке или аренде должна быть перенесена на новый объект недвижимости.