

**АНАЛИЗ РАЗРАБОТКИ МЕХАНИЗМА КАДАСТРОВОГО УЧЕТА
ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА (ЕНК)
ANALYSIS OF DEVELOPMENT OF THE CADASTRAL ACCOUNTING
MECHANISM OF A UNIFIED REAL ESTATE COMPLEX**



УДК 332.14

DOI:10.24411/2588-0209-2021-10290

Кустышева Ирина Николаевна, кандидат технических наук, доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности института сервиса и отраслевого управления, Тюменский индустриальный университет (ТИУ), 625000, Россия, г. Тюмень, ул. Володарского, д. 38, irina1983kust@gmail.com

Kustysheva Irina Nikolaevna, candidate of technical sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastral Activity of the Institute of Service and Industrial Management of the Tyumen Industrial University (TIU), 625000, Russia, Tyumen, st. Volodarsky, d. 38, irina1983kust@gmail.com

Аннотация. На сегодняшний день, сфера осуществления каких-либо процедур с земельными участками и объектами недвижимости, является одной из главной составляющей инвестиционной привлекательности государства. Механизмы, регулирующие такие процедуры, должны быть максимально эффективными для управления земельно-имущественным комплексом страны. В России плохо развита практика постановки на кадастровый учет единого недвижимого комплекса (ЕНК) как объекта недвижимости. В статье предложен и разработан механизм образования ЕНК с учетом принципа единства объекта недвижимости с земельным участком, в отношении ЕНК, разработаны признаки для определения его как объекта недвижимости с целью совершенствования процедур постановки на учет в единый государственный реестр недвижимости.

Abstract. Today, the sphere of implementation of any procedures with land plots and real estate objects is one of the main components of the investment attractiveness of the state. The mechanisms regulating such procedures should be as effective as possible for the management of the country's land and property complex. In Russia, the practice of registering a single real estate complex as a real estate object is poorly

developed. The article proposes and developed a mechanism for the formation of a single real estate complex, taking into account the principle of the unity of a real estate object with a land plot, in relation to a single real estate complex, signs have been developed to define it as a real estate object in order to improve the procedures for registration in the unified state register of real estate.

Ключевые слова: единый недвижимый комплекс, межселенная территория, единый государственный реестр недвижимости

Key words: unified real estate complex, inter-settlement area, unified state register of real estate

Непрерывный рост количества объектов недвижимости и потенциал России указывают на необходимость применения и использование новых возможностей законодательства в кадастровой деятельности. В январе 2017 года вступил в силу Федеральный Закон №218 «О государственной регистрации недвижимости», в котором были определены новые объекты недвижимости, такие как машино-место, предприятие как имущественный комплекс, единый недвижимый комплекс. Включение таких объектов, как предприятие как имущественный комплекс и единый недвижимый комплекс в список объектов недвижимости Единого государственного реестра недвижимости обусловлено тем, что возникала потребность закрепления на законодательном уровне новых комплексных объектов недвижимости.

Единый недвижимый комплекс учувствует в обороте как единый объект и предполагает объединение нескольких вещей (здание, сооружение и иные вещи) физической неразрывной или технологической связью, в том числе и линейные объекты (например, железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и т.п.).

Для формирования единого недвижимого комплекса важно понимать на какой территории может он располагаться, и какие есть для этого ограничения. Перечисленные выше объекты чаще всего могут располагаться на межселенных территориях.

Правильное рассмотрения понятия «недвижимость» очень важно, так как недвижимость можно разделить по происхождению, то есть по своей природе объект является недвижимостью (земельные участки, здания и т.д.) и в силу закона. т.е. объекты могут признаны недвижимостью. Из вышесказанного ЕНК и предприятие как имущественный комплекс, могут быть признаны объектом недвижимости именно в силу специального закона, так как могут включать в себя движимые объекты (рисунок 1).

Рисунок 1 - Понятие «недвижимость»



До появления правовой конструкции ЕНК, в связи с отсутствием детального законодательного регулирования, нередко статус комплексных объектов определялся самостоятельно судом, с учетом нормативных правовых актов, регулирующих порядок их использования [1-4].

Параллельно разрабатывались Концепции внесения изменений в Гражданский кодекс. Разработчиками Концепций были предложены такие объекты как технологический комплекс, единый имущественный комплекс.

Но все попытки сформулировать и ввести в действие новый вид объекта недвижимости не привели к изменению действующего законодательства. Данная часть гражданского законодательства оставалась не изменой до 2013 г. (рисунок 2).



Рисунок 2 – Цель создания единого недвижимого комплекса (ЕНК)

В настоящий момент ЕНК является неоднозначным объектом недвижимости, существует ряд вопросов правового регулирования ЕНК.

Ранее были определены основные характеристики ЕНК для постановки на государственный кадастровый учет, одним из важных моментов является применение к ЕНК правило о неделимых вещах. В этой связи процедура раздела, выдела объектов недвижимости из состава ЕНК законодательством РФ не предусмотрена. На рисунке 3 представлен перечень, для чего чаще всего объединяют объекты и формируют ЕНК.



Рисунок 3 – Перечень объединения объектов для создания ЕНК

Так как единый недвижимый комплекс представляет собой спорный объект недвижимости, то собственники столкнулись с трудностями постановки ЕНК на кадастровый учет. Но разработан проект закона от 27 февраля 2017 г. «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания режима единого объекта недвижимости» [2, 5-9], который позволит решить существующие проблемы с постановкой ЕНК на кадастровый учет и регистрацию прав на него, а именно:

- нет критерия неделимых вещей (собственник может включить, разделить ЕНК частично или полностью);
- в ЕНК входят только недвижимые объекты;
- земельный участок включен в составные части ЕНК;
- при прекращении прав на ЕНК, объекты вновь становятся самостоятельными и право собственности остается прежним (рисунок 4)

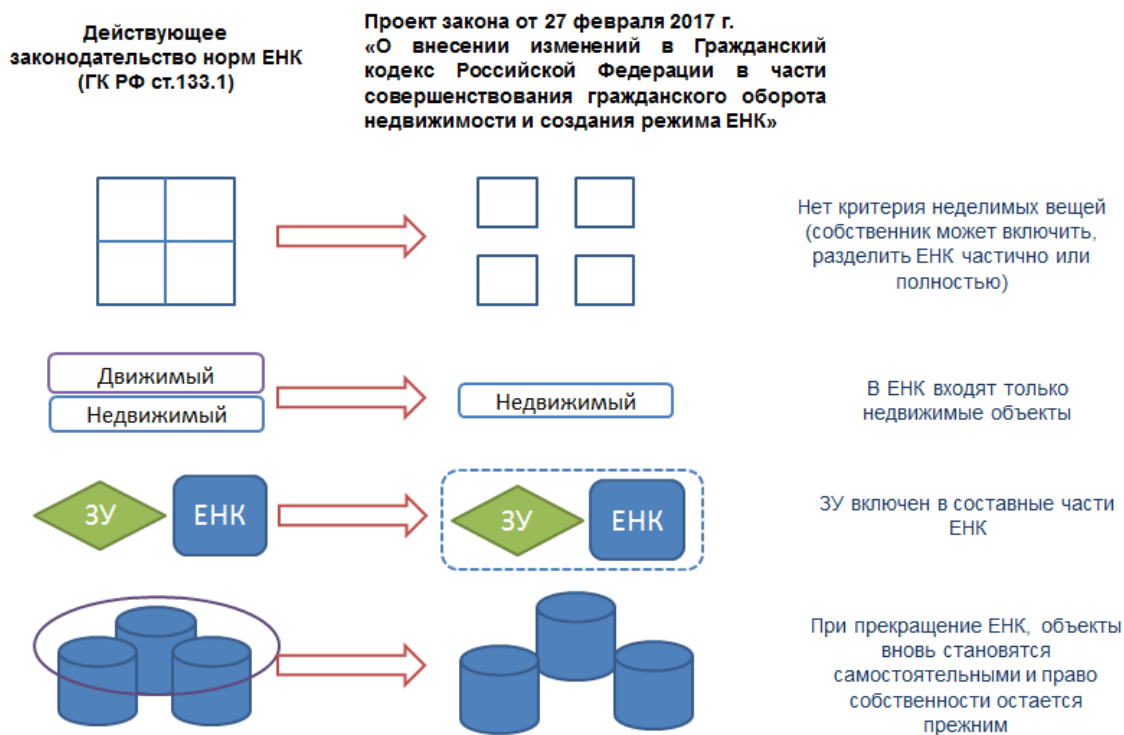


Рисунок 4 - Сравнение действующего законодательства в сфере ЕНК и Проекта закона

В Проекте закона определение ЕНК представляется более точным, так как нет понятие технологической связи критериев и, практически, исключает неоднозначное понимание. В Проекте закона указание об отнесении ЕНК к неделимым вещам отсутствует, более того, напрямую указано на возможность выдела частей ЕНК, включения в его состав новых частей, а также на возможность полного или частичного раздела ЕНК на отдельные объекты недвижимости.

Так же в Проекте закона, ЕНК не является препятствием для создания единого недвижимого комплекса нахождение на земельном участке линейных объектов, принадлежащих иному лицу, для размещения и обслуживания которых может быть установлен сервитут.

Собственник линейных объектов вправе создавать по правилам настоящей статьи единый недвижимый комплекс из принадлежащих ему линейных объектов без включения в состав единого недвижимого комплекса земельных участков, используемых для эксплуатации этих линейных объектов, но не принадлежащих ему на праве собственности. То есть ЕНК можно рассмотреть, как совокупность земельного участка и объектов недвижимости, находящиеся в собственности у одного лица [5- 7, 10-13].

Механизм образования ЕНК с учетом принципа единства объекта недвижимости, главная идея единого объекта недвижимости заключается в том, что центром объединения является не единое назначение объектов недвижимости, а земля. ЕНК выступает не как сложная вещь, а как составная вещь (рисунок 5).

Согласно модели ЕНК:

- собственник земельного участка и объекта недвижимости вправе создать ЕНК;
- совокупность частей объекта недвижимости и земельного участка под ним составляет ЕНК;
- в случае, права пользования земельным участком (аренды) собственник линейных объектов вправе создать ЕНК из принадлежащих ему линейных объектов без включения в состав ЕНК земельных участков.

Можно предложить следующие признаки для определения ЕНК [14,15]:

- ЕНК недвижимая вещь, является составной частью ЗУ;
- входят только недвижимые объекты;
- элементы ЕНК могут принадлежать только одному лицу, так как например при разделе ЕНК нет возможности соизмеримо распределить объекты между участниками общей долевой собственности;
- ЕНК не нужно ставить на ГКУ и проводить ГРП так как, данный объект будет является лишь составной частью ЗУ, то есть улучшением ЗУ, а это значит данные о ЕНК нужно будет внести в ЕГРН именно в состав ЗУ на котором собственник захочет сформировать ЕНК (разрабатывается технический план для ЕНК и вносятся изменения дополнительных характеристик для ЗУ в ЕГРН).



Рисунок 5 - Механизм образования ЕНК с учетом принципа единства объекта недвижимости
Внедрение ЕНК как составной части ЗУ, может привести к существенному улучшению положения обладателей прав, например [16,17]:

- правообладатель будет освобожден от отдельного оформления прав, на объекты которые находятся в составе ЕНК;
- при продаже ЗУ с составной частью как ЕНК будет минимизирован расход времени и денежных средств на проведения данной сделки.

Литература

1. Федеральный закон РФ от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» / Справочно-правовая система «Консультант плюс».
2. Рахвалова Д.О. Предпосылки формирования единого недвижимого комплекса по законодательству Российской Федерации // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2016. № 2. С. 128.
3. Ермакова А.М., Зубарева Ю.В. Стратегическое развитие сельских территорий юга Тюменской области. // Монография., ТИУ., Тюмень, 2017.
4. Проект закона от 27 февраля 2017 г. «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования гражданского оборота

- недвижимости и создания режима единого объекта недвижимости» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://regulation.gov.ru/projects#npa=62515>
5. Ермакова А.М., Зубарева Ю.В., Ермаков Д.В. Кадровый потенциал сельскохозяйственного производства Тюменской области / Агропродовольственная политика России. 2012. № 8. С. 70-72.
 6. Ягунова Е.Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2014. -№ 3. С. 145.
 7. Astaskin, A., Maasikamäe, S. The Role of Land Consolidation in the, System of Land Management // Baltic Surveying'06. Tartu, 2006.
 8. Ермакова А.М. Влияние ценообразующих факторов на стоимость земли в городе Екатеринбурге / Московский экономический журнал. 2019. № 10. С. 50.
 9. Ермакова А.М. Основные критерии выбора земельного участка для организации промышленного производства / Московский экономический журнал. 2020. № 2. С. 19.
 10. Жияев. М.С. Единый недвижимый комплекс: проблемы правового регулирования с учетом перспектив развития законодательства: //журнал о праве / Prologue: Law Journal. — 2017. — № 4. ISSN 2313-6715. DOI: 10.21639 / 2313-6715.2017.4.2. Дата поступления: 30.10.2017.
 11. Колесникова Ж. А. В ГК РФ появилось новое понятие единого недвижимого комплекса. Плюсы и минусы новой конструкции. Режим доступа: http://www.advocates.su/netcat_files/userfiles/Kolesnikova.pdf (дата обращения: 12.04.2018).
 12. Ознобихина Л.А., Одинцева С.Е. Использование мониторинговых исследований (агрохимических) плодородия почв для обоснования перспектив развития ООО "Импульс" / в сборнике: Современные вопросы землеустройства, кадастра и мониторинга земель материалы региональной научно-практической конференции. 2016. С. 125-130.
 13. Турдиматов К.Ф. «О соотношении категорий «предприятие» и «ЕНК» // Актуальные проблемы экономики и права. 2014. №3. С. 138-142.
 14. [Пельмская, О. В.](#), [Кравченко, Е. Г.](#), [Кряхтунов, А. В.](#) Особенности оформления линейных объектов - кабельных линий электропередачи на примере города Тюмени // [Современные проблемы науки и образования](#), 2014, № 4.
 15. [Bogdanova, O.V.](#), [Chernykh, E.G.](#), [Kryakhtunov, A.V.](#) Zonas naturales especialmente protegidas como objeto de actividad inversora // [Revista ESPACIOS](#). - 2018. - Vol. 39 (Number 16). - P. 36. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.revistaespacios.com/a18v39n16/a18v39n16p36.pdf>
 16. Направления эффективного использования земельного фонда на примере аббатского района Тюменской области Кряхтунов А.В., Черных Е.Г., Богданова О.В. [Естественные и технические науки](#). 2018. № 5 (119). С. 129-132.
 17. Черных Е.Г. Влияние градостроительной документации на оптимизацию кадастровой деятельности специализированных предприятий Сулейманова Р.А., Черных Е.Г., Любчик Г.П. В сборнике: Нефть и газ Западной Сибири. материалы Международной научно-технической конференции. 2017. С. 252-255.

Literatura

1. Federal'nyi zakon RF ot 13.07.2015 goda № 218-FZ «O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti» / Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant plyuS».

2. Rakhvalova D.O. Predposylki formirovaniya edinogo nedvizhimogo kompleksa po zakonodatel'stvu Rossiiskoi Federatsii // Vestnik Omskogo universiteta. Seriya «PravO».2016. № 2. S. 128.
3. Ermakova A.M., Zubareva YU.V. Strategicheskoe razvitie sel'skikh territorii yuga Tyumenskoi oblasti. // Monografiya., TIU., Tyumen', 2017.
4. Proekt zakona ot 27 fevralya 2017 g. «O vnesenii izmenenii v Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii v chasti sovershenstvovaniya grazhdanskogo oborota nedvizhimosti i sozdaniya rezhima edinogo ob"ekta nedvizhimosti» [Elektronnyi resurs]. Rezhim dostupa: <https://regulation.gov.ru/projects#npa=62515>
5. Ermakova A.M., Zubareva YU.V., Ermakov D.V. Kadrovyi potentsial sel'skokhozyaistvennogo proizvodstva Tyumenskoi oblasti / Agropodovol'stvennaya politika Rossii. 2012. № 8. S. 70-72.
6. Yagunova E.E. K voprosu o strukture edinogo nedvizhimogo kompleksa // Vestnik Permskogo universiteta. Yuridicheskie nauki. – 2014. -№ 3. S. 145.
7. Astaskin, A., Maasikamäe, S. The Role of Land Consolidation in the, System of Land Management // Baltic Surveying'06. Tartu, 2006.
8. Ermakova A.M. Vliyanie tsenoobrazuyushchikh faktorov na stoimost' zemli v gorode Ekaterinburge / Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. 2019. № 10. S. 50.
9. Ermakova A.M. Osnovnye kriterii vybora zemel'nogo uchastka dlya organizatsii promyshlennogo proizvodstva / Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. 2020. № 2. S. 19.
10. Zhilyaev. M.S. Edinyi nedvizhimyi kompleks: problemy pravovogo regulirovaniya s uchetom perspektiv razvitiya zakonodatel'stva: //zhurnal o prave / Prologue: Law Journal. — 2017. — № 4. ISSN 2313-6715. DOI: 10.21639 / 2313-6715.2017.4.2. Data postupleniya: 30.10.2017.
11. Kolesnikova ZH. A. V GK RF poyavilos' novoe ponyatie edinogo nedvizhimogo kompleksa. Plyusy i minusy novoi konstruktsii. Rezhim dostupa: http://www.advocates.su/netcat_files/userfiles/Kolesnikova.pdf (data obrashcheniya: 12.04.2018).
12. Oznobikhina L.A., Odintseva S.E. Ispol'zovanie monitoringovykh issledovaniy (agrokhimicheskikh) plodorodiya pochv dlya obosnovaniya perspektiv razvitiya OOO "Impul's" / v sbornike: Sovremennye voprosy zemleustroistva, kadastra i monitoringa zemel' materialy regional'noi nauchno-prakticheskoi konferentsii. 2016. S. 125-130.
13. Turdimatov K.F. «O sootnoshenii kategorii «predpriyatiE» i «ENK» // Aktual'nye problemy ehkonomiki i prava. 2014. №3. S. 138-142.
14. Pelymskaya, O. V., Kravchenko, E. G., Kryakhtunov, A. V. Osobennosti oformleniya lineinykh ob"ektov - kabel'nykh linii ehlektroperedachi na primere goroda Tyumeni // Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya, 2014, № 4.
15. Bogdanova, O.V., Chernykh, E.G., Kryakhtunov, A.V. Zonas naturales especialmente protegidas como objeto de actividad inversora // Revista ESPACIOS. - 2018. - Vol. 39 (Number 16). - P. 36. [Elektronnyi resurs]. - Rezhim dostupa: <http://www.revistaespacios.com/a18v39n16/a18v39n16p36.pdf>
16. Napravleniya ehffektivnogo ispol'zovaniya zemel'nogo fonda na primere abbatskogo raiona Tyumenskoi oblasti Kryakhtunov A.V., Chernykh E.G., Bogdanova O.V. Estestvennye i tekhnicheskie nauki. 2018. № 5 (119). S. 129-132.
17. Chernykh E.G. Vliyanie gradostroitel'noi dokumentatsii na optimizatsiyu kadaastrovoi deyatel'nosti spetsializirovannykh predpriyatii Suleimanova R.A., Chernykh E.G., Lyubchik G.P. V sbornike: Neft' i gaz Zapadnoi Sibiri. materialy Mezhdunarodnoi nauchno-tekhnicheskoi konferentsii. 2017. S. 252-255.