

Письмо от 20.01.2020 № Д23и-1189

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее — Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше письмо , сообщает.

В соответствии с пунктом 34 Требований к подготовке технического плана и состава, содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее — Требования к техническому плану), контур единого недвижимого комплекса (далее — ЕНК) представляет собой совокупность контуров зданий, сооружений, входящих в состав такого ЕНК.

На Схеме расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке технического плана ЕНК отображается местоположение зданий, сооружений, входящих в состав ЕНК, на основании сведений блоков разделов технического плана ВНК соответствующих зданий, сооружений в соответствии с пунктом 54 Требований к техническому плану, физические или технологические связи таких зданий, сооружений (при возможности их графического отображения), а также границы земельного участка (земельных участков), на котором (которых) расположен ВНК (пункт 55 Требований к техническому плану).

При этом согласно пункту 16 Требований к техническому плану в технический план ЕНК, подготавливаемый в связи с созданием ЕНК, блоки разделов технического плана ЕНК в отношении учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) зданий, сооружений не включаются.

Принимая во внимание, что одним из условий создания единого недвижимого комплекса, установленных статьей 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации является расположение объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей на одном земельном участке,

отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении зданий, сооружений, входящих в состав ЕНК, в границах земельного участка (контуров таких зданий, сооружений) не позволит соблюсти данное условие.

В этой связи, учитывая также, что в соответствии с требованиями Федерального закона от 13 июля 2015 г, № 218—ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» описание местоположения объекта недвижимости относится к основным характеристикам объекта недвижимости, по мнению Департамента недвижимости, создание ЕНК из учтенных в ЕГРН объединенных единым назначением зданий, сооружений, неразрывно связанных физически или технологически, либо расположенных на одном земельном участке, возможно в случае, если в ЕГРН содержится описание местоположения всех зданий, сооружений, входящих в состав такого ЕНК.