РОСРЕЕСТР
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Отличие единого недвижимого комплекса от предприятия как имущественного комплекса

Потребности современного общества формируют новые тенденции – объединение нескольких гражданских прав, объектов недвижимости, что способствует развитию гражданского оборота, в рамках которого формируются сложные объекты.

Единый недвижимый комплекс (ЕНК) является совокупностью объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре недвижимости на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Запись о едином недвижимом комплексе вносится в единый государственный реестр недвижимости при наличии записей или одновременно с записями о зданиях, сооружениях, помещениях или машино-местах, входящих в его состав, а также земельном участке, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке.

Здания, сооружения ставятся на кадастровый учет как отдельные объекты недвижимости, а в дальнейшем образуется ЕНК либо сразу осуществляется постановка на кадастровый учет ЕНК, если согласно проектной документации предусмотрена эксплуатация объектов как единого недвижимого комплекса. При этом, как самому ЕНК, так и входящим в его состав зданиям и сооружениям в Едином государственном реестре недвижимости присваиваются кадастровые номера. Кадастровая палата напоминает, что в настоящее время не разработаны требования к техническому плану единого недвижимого комплекса и в целях внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ЕНК применяется форма технический план в отношении сооружения.

Обращаем внимание, что к ЕНК применяются правила о неделимых вещах, соответственно он должен быть зарегистрирован как одна недвижимая вещь, следовательно, необходимо осознавать правовые последствия объединения таких зданий и сооружений в ЕНК, так как законом не предусмотрен раздел такого объекта, то есть невозможно будет продать часть единого недвижимого комплекса.

В состав же предприятия как имущественного комплекса (предприятие) входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права. В состав предприятия могут входит единые недвижимые комплексы.

Запись о предприятии как имущественном комплексе вносится в ЕГРН при наличии в кадастре недвижимости и реестре прав на недвижимость записей или одновременно с записями об иных объектах недвижимости (зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, единых недвижимых комплексах, помещениях, машино-местах, земельных участках), входящих, либо права на которые (например, аренда) входят в состав такого предприятия.

Государственная регистрация права собственности на предприятие как имущественный комплекс осуществляется после государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на каждый объект недвижимости, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса. Государственная регистрация перехода права собственности, ограничений права собственности, обременений предприятия как имущественного комплекса осуществляется одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности и ограничений прав и обременений всех объектов недвижимости, входящих в состав такого предприятия.

Предприятие не относятся к неделимым вещам, следовательно, предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

Таким образом, главное отличие ЕНК от предприятия состоит в том, что ЕНК это совокупность недвижимого и движимого имущества без земельных участков, а в состав предприятия включаются как движимые, так и недвижимые вещи, земельные участки, а также права и долги, которые вообще не являются вещами. Соответственно, покупка и продажа предприятия представляет собой более сложный процесс, так продаются не только вещи, но и, например, долги, перевод которых невозможен без согласия третьих лиц – кредиторов. ЕНК является неделимым объектом, а отчуждение части предприятия возможно.

Вероника Кругляк, начальник юридического отдела
филиала Кадастровой палаты по Иркутской области