

Единый объект недвижимости

Цыганова А.А.

Единый объект недвижимости

Модель единого объекта недвижимости предполагает, что возведенные на земельном участке здания и сооружения являются его составными частями, а не самостоятельными вещами, и следуют юридической судьбе участка. Они переходят в собственность лица, которое приобрело право собственности на сам земельный участок. При этом недвижимыми вещами считаются только земельные участки. Регистрация прав на строения не требуется, поскольку они не являются ни недвижимостью, ни самостоятельными вещами.

Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем¹

- 1 Не объединяет земельный участок и сооружения в один объект. Требуется отдельная регистрация права собственности на постройки и на земельный участок.
- 2 Часто связывается с правом приобретателя объекта недвижимости на приобретение права собственности на участок под ним.
- 3 Законодательно реализуется отдельно для различных видов отношений.
- 4 Не всегда означает возникновение первичного права собственности на вновь возведенный объект недвижимости: требуется право на земельный участок, допускающее строительство на нем.

¹Подробнее: Бевзенко, Роман Сергеевич. Введение в российское право недвижимости. Вып. 2: Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем [Электронное издание] / Р. С. Бевзенко. – Москва: М-Логос, 2020. – 99 с.

Единый недвижимый комплекс

Абз. 1 ст. 133.1

Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность 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 прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Первый вид ЕНК

- Совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов.
- Похоже на сложную вещь, когда у множества вещей одна юридическая судьба.

Второй вид ЕНК

- Совокупность зданий, сооружений и иных вещей, расположенных на одном земельном участке.
- Похоже на сложную вещь, центром объединения в которой выступает земля.

Почему ЕНК – не единый объект недвижимости

- 1 Речь в статье идет именно о **совокупности** объектов. Модель единого объекта недвижимости работает и с одним зданием.
- 2 Требуется регистрация права собственности на ЕНК как на одну недвижимую вещь. То есть к моменту регистрации права собственности на ЕНК уже должно быть зарегистрировано право собственности на земельный участок и на каждый входящий в будущий ЕНК объект недвижимости. В свою очередь, модель единого объекта недвижимости предполагает, что здание не участвует в обороте самостоятельно, а право собственности на здание как бы включается в право собственности на земельный участок.

Единый объект недвижимости

Цыганова А.А.