

"ЕДИННЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС"

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, которая участвует в обороте как единый объект гражданских прав (ст. 133.1 ГК РФ).

Виды единого недвижимого комплекса

Первый вид ЕНК - общность зданий, сооружений и иных вещей, объединенных не только единым назначением, но и неразрывно связанных физически и технологически.

Например: Аэродром - участок земли или акватория с расположенными на нем зданиями, сооружениями и оборудованием, предназначенный для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов (п. 1 ст. 40 ВК РФ).

Второй вид ЕНК - линейные объекты. Общего универсального определения линейных объектов нет.

Различные законодательные акты раскрывают понятия отдельных видов линейных объектов как объектов недвижимого имущества:

- **железные дороги** - понятие отсутствует в действующем законодательстве;

- **автомобильная дорога** - объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог (ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации");

- **линейные объекты топливно-энергетического комплекса** - система линейно-протяженных объектов топливно-энергетического комплекса (электрические сети, магистральные газопроводы, нефтепроводы и нефтепродуктопроводы), предназначенных для обеспечения передачи электрической энергии, транспортировки газа, нефти и нефтепродуктов (ФЗ "О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса").

Признаки единого недвижимого комплекса

С учетом рассмотренных примеров можно выделить универсальные **признаки ЕНК:**

- единство назначения объединяемых в целое недвижимых и иных вещей;
- государственная регистрация права собственности на ЕНК как одну недвижимую вещь (*п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации": в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество регистрируется право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. В силу прямого указания ст. 133.1 ГК РФ при отсутствии названной регистрации такая совокупность вещей не является единым недвижимым комплексом*).

Выводы.

1. ЕНК - особый вид недвижимого имущества, представляющий собой комплекс имущества - неделимую недвижимую вещь.
2. Можно выделить два универсальных признака ЕНК: единство назначения объединенных в него вещей и наличие государственной регистрации права собственности на него как на единую вещь.
3. Можно выделить следующие виды ЕНК: 1. Общность зданий, сооружений и иных вещей, объединенных не только единым назначением, но и неразрывно связанных физически и технологически. 2. Линейные объекты.