

**Особенности осуществления
государственного кадастрового
учета и государственной
регистрации прав в отношении
единого недвижимого комплекса и
предприятия как имущественного
комплекса.**

Управление Росреестра по Курской области информирует.

В соответствии с гражданским законодательством имущественный комплекс подразделяется на два вида предприятие и единый недвижимый комплекс.

Статья 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) раскрывает понятие Единого недвижимого комплекса (далее ЕНК) - 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 реестре прав зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

ЕНК является неделимой вещью, поэтому при регистрации права на такой объект применяются особые правила:

1. Составная часть ЕНК не является самостоятельным объектом недвижимости и не может иметь самостоятельную юридическую судьбу.
2. ЕНК не может быть разделен.
3. При завершении строительства объектов недвижимости проектная документация должна предусматривать эксплуатацию таких объектов как ЕНК.
4. При объединении таких объектов в ЕНК, данные о каждом из них должны содержаться в Едином государственном реестре недвижимости.

Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса (далее – ПИК), 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, если иное не предусмотрено законом или договором (ст.132 ГК РФ).

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.

Таким образом, отличительной особенностью ПИК от ЕНК является то, что в законодательстве прямо не указывается на то, что в состав ЕНК входит земельный участок. Части ЕНК могут располагаться на разных земельных участках.

При совершении сделок с имущественным комплексом должно оговариваться, что имеется ввиду единый объект, документация которого предусматривает его эксплуатацию как единого комплекса, а не совокупность объектов, объединенных единым назначением.