

Консультируют специалисты Росреестра



*У меня в собственности есть здание - жилой дом (в свидетельстве о праве собственности указано: объект права - здание, назначение - жилой дом). Под одной крышей с ним находится неотапливаемый гараж. Можно ли такое строение считать Единым комплексом недвижимости? И если это возможно, то что необходимо сделать, чтобы зарегистрировать мой дом как Единый комплекс недвижимости? г. Киров*

Определение единого недвижимого комплекса дано в ст. 133.1 Гражданского кодекса РФ, согласно которому 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.

При этом необходимо подчеркнуть, что основным критерием квалификации недвижимой вещи как единого недвижимого комплекса является единое назначение входящих в его состав объектов.

Исходя из того, что жилой дом и гараж имеют различное назначение, объединение их в единый недвижимый комплекс противоречит требованиям статьи 131.1 Гражданского кодекса РФ.