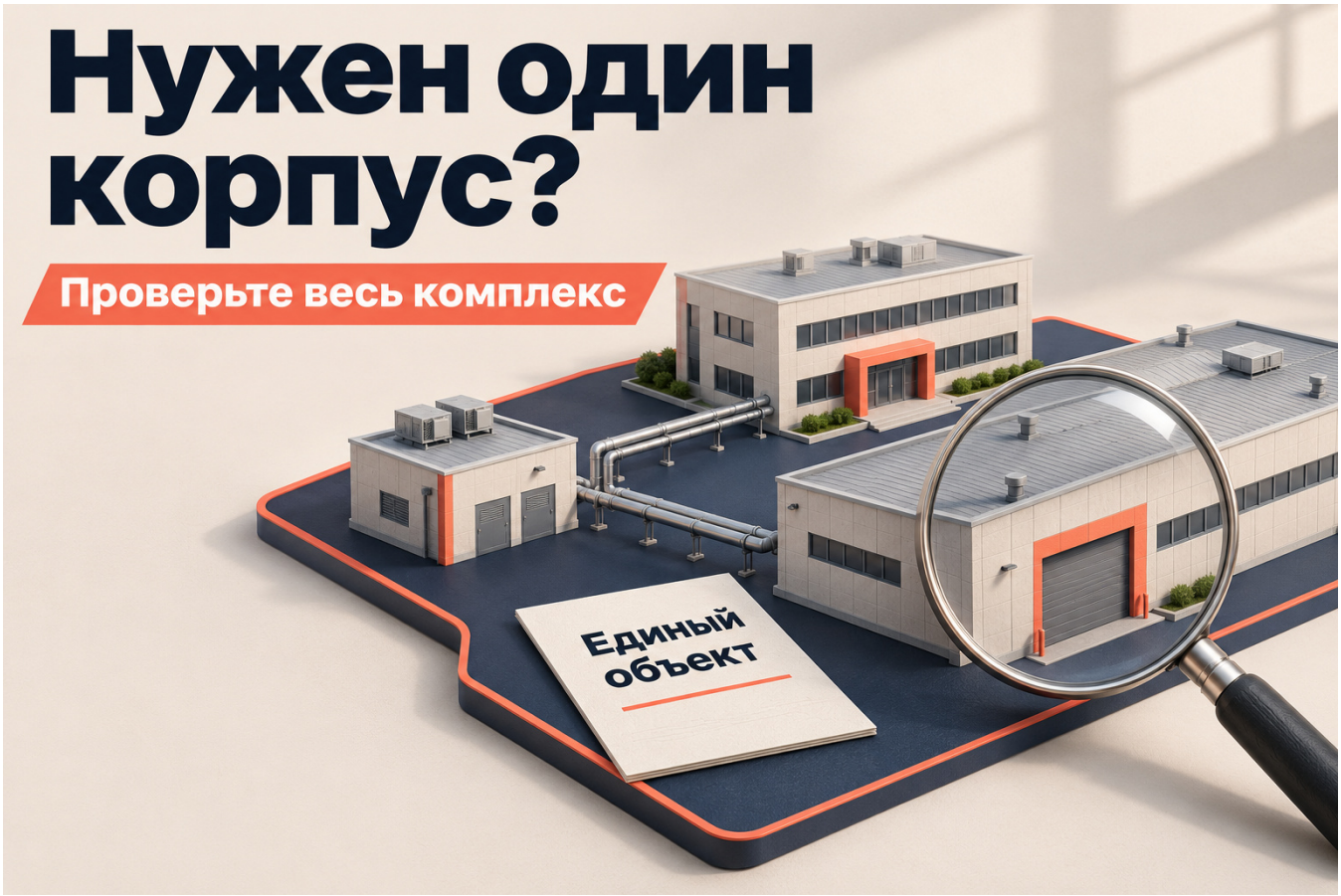
Единый недвижимый комплекс: проверьте предмет покупки

Паспорт ЕНК, карта зависимостей и сравнение прав без обещания отдельной продажи части.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Проверьте юридическое значение названия

Вымышленный пример: Борис хочет приобрести склад 600 м² на территории производственной базы. В представленном пакете указан единый недвижимый комплекс. Этот пакет помогает организовать проверку предмета, а не обещает отдельную продажу склада.

Наименование	Что необходимо установить
«Комплекс» в объявлении	Это рекламное описание или зарегистрированный вид объекта?
Группа корпусов	Какие права существуют сейчас?
Единый недвижимый комплекс	Текущий номер, состав, право и ограничения
Старые документы корпуса	Что изменилось после их даты?

Документ	Дата / объект	Подтверждённый статус

Не судите по вывеске
Общий собственник и общая территория сами по себе не заменяют сведений о зарегистрированном объекте.

2. Составьте паспорт зарегистрированного объекта

Поле паспорта	Как заполнить
Вид недвижимости	По актуальному документу
Кадастровый номер	Точное значение и источник
Правообладатель	По проверенным сведениям
Состав	По документам о комплексе
Основание	Реквизиты создания или объединения
Ограничения	Перечень и документы

Моё поле	Значение	Источник / дата

Отдельно отметьте неизвестное. Не делайте вывод о сегодняшней самостоятельности корпуса только по старому номеру или прежней выписке. Сопоставьте историю и текущий статус.

3. Сопоставьте состав и задачу покупателя

Часть учебного комплекса	Нужна Борису?	Что проверить
Склад	Да, основной запрос	Текущий правовой статус
Производственный корпус	Изначально нет	Входит ли в предмет приобретения
Котельная	Как актив не интересует	Зависимость работы склада
Территория и доступ	Для использования	Отдельные права и условия

Часть / функция	Потребность клиента	Открытый вопрос

Задача не меняет состав права
Потребность только в складе не превращает его автоматически в самостоятельный объект отчуждения.

4. Не подменяйте корпус долей или процентом

Предложение	Что требуется объяснить
Купить склад отдельно	Нужен самостоятельный предмет права, а не только рисунок
Купить долю	Это не то же самое, что исключительная собственность на корпус
Договориться о пользовании	Нужны отдельные условия и проверка модели
Посчитать по площади	Арифметика не определяет правовой результат

Учебный расчёт
600 / 1500 × 100 = 40% сопоставимых площадей в условной таблице. Это не установленная доля права, не доля цены и не разрешение выделить склад.

Что предлагают	Какое право обещают	Что подтверждено

Не представляйте раздел ЕНК как стандартную доступную процедуру. Правовой статус и основания любого обсуждаемого изменения должен оценить специалист.

5. Подготовьте адресный запрос о предмете сделки

Запрос юристу
«В текущих документах объект указан как ЕНК [номер]. Клиенту нужен [корпус / функция]. Прилагаем сведения о составе, основаниях и изменениях. Просим определить допустимые варианты при нынешнем статусе, ограничения, недостающие документы и правовой результат каждого варианта».

Приложение	Зачем передавать
Текущие сведения	Установить объект и права
Основания и состав	Понять предмет и историю
Технические материалы	Сопоставить части и связи
Земельные документы	Проверить использование территории
Запрос покупателя	Не исследовать неверный сценарий

Вопрос	Ответ / основание	Границы вывода

6. Составьте карту технических зависимостей

Функция	Учебная ситуация	Вопрос
Отопление	Общая котельная	Как обеспечивается работа склада?
Подъезд	Общий маршрут	На каких условиях используется?
Разгрузка	Связанная площадка	Какая территория необходима?
Электричество	Схема требует уточнения	Где источник и условия обслуживания?
Содержание	Общие элементы	Кто отвечает и несёт расходы?

Система / маршрут	Зависимость	Документ / специалист

Физическая самостоятельность не отменяет зарегистрированный статус. Общая инженерия тоже не объясняет без документов правовой предмет. Проверяйте оба слоя.

7. Сравните варианты по получаемому праву

Вариант для исследования	Что сравнивать
Весь комплекс	Полный состав прав, обязанностей и содержания
Другой самостоятельный объект	Соответствие задаче и документам
Пользование частью	Срок, условия, ограничения, прекращение
Иной предложенный вариант	Правовое основание и результат для клиента

Вариант	Право клиента	Условия / неизвестное

Ни один вариант не одобрен заранее
Таблица задаёт вопросы для проверки. Она не подтверждает допустимость аренды, отчуждения доли или преобразования в конкретной ситуации.

8. Оцените состав расходов без вымышленных цен

Строка	Что проверить
Приобретение или пользование	Что включено в предмет и сумму
Ненужные клиенту части	Возникают ли расходы по их содержанию
Инженерные услуги	Условия и источники платежей
Обслуживание и доступ	Ответственные и договорённости
Подготовка документов	Объём и основание необходимых действий

Расход	Сумма по документу	Что включено / исключено

Не оценивайте цену корпуса как долю общей цены по площади без обоснования. Сначала сравните состав прав и результата. Неизвестные расходы сохраняйте отдельными вопросами.

9. Зафиксируйте решение до финального торга

Вопрос	Учебный ответ
Что зарегистрировано	В пакете указан ЕНК
Что нужно клиенту	Склад 600 м²
Что подтверждено	Требуется проверка состава и документов
Что не подтверждено	Отдельная продажа корпуса
Следующее действие	Получить правовой ответ и сравнить подходящие варианты

Сообщение Борису
«Проверяем, каким объектом права является склад. До этого отдельную покупку корпуса обещать нельзя. Соберём документы и сравним варианты по вашей задаче».

Решение	Документальное основание	Открыто

Пройдите отдельный чек-лист. Диагностическая карта Нейросистемы риелтора помогает организовать участников, документы и последующие действия без потери открытых вопросов.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 133.1: единый недвижимый комплекс

ГК РФ, статья 133: неделимые вещи

218-ФЗ, статья 46: учёт и регистрация ЕНК