АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЧАСТНОГО ПРАВА

АЛЕКСАНДР АНАТОЛЬЕВИЧ ВЕДЕНИН

Акционерное общество «НС Банк»

109004, Российская Федерация, Москва, ул. Добровольческая, д. 20, стр. 2

E-mail: aksc@mail.ru

DOI: 10.35427/2073-4522-2020-15-3-vedenin

ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС: ПОНЯТИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПРАВОПРИМЕНЕНИЯ

Аннотация. Одной из важнейших и обсуждаемых тем отечественной цивилистики является вопрос об объектах гражданского права. Исследуемая тема не отражена в отечественном гражданском праве и судебно-арбитражной практике должным образом. По мнению ученых-юристов, происходящие изменения в отечественном гражданском законодательстве не ликвидировали проблемы, которые касаются объектов гражданского права.

Постоянное усложнение гражданско-правового оборота и развитие отечественной науки гражданского права заставляют проводить целенаправленную работу в данном направлении. Отечественным законодателем иницируются необходимые новые нормы гражданского права. Как следствие, это влечет за собой в том числе появление новых объектов гражданского права.

Целесообразность расширения перечня объектов гражданского права требует переосмысления действующих правовых понятий и проведения работы по серьезному теоретическому и практическому обоснованию новых понятий. В юридической науке и практике доказывается необходимость включения правового понятия «единый недвижимый комплекс» в действующее гражданское законодательство РФ. Ученые-юристы сформировали различные мнения, его характеризующие. Отечественными цивилистами выявлены и проанализированы теоретические и практические недостатки единого недвижимого комплекса.

Проведено сравнительно-правовое исследование единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса, сложной вещи и подтверждается, что они не тождественны. Очевидно, что единый недвижимый комплекс — это необходимое и актуальное правовое понятие отечественной научной мысли. Для того чтобы был создан единый недвижимый комплекс, необходимы некоторые условия. Правообладатель движимого и недвижимого имущества своим волеизъявлением принимает решение о его создании. Разрешительные органы посредством государственной регистрации принимают решение о создании.

Обозначены недостатки единого недвижимого комплекса, как теоретические, так и практические.

Сходства и отличия конструкций предприятия как имущественного комплекса, сложной вещи и единого недвижимого комплекса позволили выявить особенности правового статуса последнего и выделить его в самостоятельный объект гражданских прав. Несмотря на то что в Гражданском кодексе РФ существуют правовые понятия «предприятие как имущественный комплекс» и «сложная вещь», включение в действующее гражданское законодательство единого недвижимого комплекса необходимо. Правовая значимость данного понятия безусловна. Обосновывается авторская точка зрения на проблему и место единого недвижимого комплекса в системе объектов гражданского права.

Признавая необходимость наличия в действующем гражданском законодательстве РФ понятия «единый недвижимый комплекс», отечественному законодателю необходимо акцентировать свое внимание на его существенных теоретических и практических недостатках, которые препятствуют эффективному правоприменению положений ст. 133¹ Гражданского кодекса РФ. Отечественному законодателю необходимо дать им соответствующую правовую оценку, а также предложить эффективные способы их решения.

Ключевые слова: единый недвижимый комплекс, имущественный комплекс, предприятие как имущественный комплекс, имущество, неделимая вещь, земельный участок

ALEXANDR A. VEDENIN

Joint Stock Company «NS Bank»

109004, Russian Federation, Moscow, ul. Volunteer, d.20, p. 2

E-mail: aksc@mail.ru

ONE REAL ESTATE COMPLEX: CONCEPT AND PROSPECTS OF LAW

Abstract. One of the most important and discussed topics of Russian civilization is the issue of objects of civil law. The topic under study is not adequately reflected in domestic civil law and judicial arbitration practice. According to legal scholars, the ongoing changes in domestic civil legislation have not eliminated problems that relate to objects of civil law.

The constant complication of civil law turnover and the development of domestic science of civil law are forced to carry out targeted work in this direction. The domestic legislator initiates the necessary new norms of civil law. As a result, this entails, among other things, the emergence of new objects of civil law.

The expediency of expanding the list of objects of civil law requires a rethinking of existing legal concepts and work on serious theoretical and practical justification

of new ones. In legal science and practice, the need to include the legal concept of "single immovable complex" in the current civil legislation of the Russian Federation is proved. Legal scholars have formed various opinions that characterize it.

Domestic civilizations have identified and analyzed the theoretical and practical shortcomings of a single immovable complex.

A comparative legal study of a single real estate complex, an enterprise as a property complex, a complex thing was carried out and it is confirmed that they are not identical.

Obviously, a single immovable complex is a necessary and relevant legal concept of domestic scientific thought.

In order to create a single real estate complex, some conditions are needed. The rights holder of movable and immovable property by his will decides to create it. The permitting authorities, through State registration, decide to establish.

Disadvantages of a single immovable complex, both theoretical and practical, are indicated.

Similarities and differences in the design of the enterprise as a property complex, a complex thing, and a single real estate complex made it possible to identify the features of the legal status of the latter and distinguish it as an independent object of civil rights. Despite the fact that in the Civil Code of the Russian Federation there are such legal concepts as "enterprise as a property complex" and "complex thing," the inclusion of a single real estate complex in the current civil legislation is necessary. The legal significance of this concept is unconditional.

It justifies its own point of view on the problem and the place of a single immovable complex in the system of objects of civil law.

Recognizing the need for the concept of "single immovable complex" in the current civil legislation of the Russian Federation, the domestic legislator should focus on its significant theoretical and practical shortcomings that impede the effective enforcement of the provisions of Art. 1331 of the Civil Code of the Russian Federation. Domestic legislators need to give them an appropriate legal assessment, as well as suggest effective ways to solve them.

Keywords: single immovable complex, property complex, enterprise as a property complex, property, indivisible thing, land

Объекты гражданских прав и их правовой режим являются дискуссионными вопросами отечественной цивилистики. В настоящее время происходит усложнение гражданско-правового оборота, а также развитие отечественной науки гражданского права. Все это диктует законодателю работу по инициированию необходимых норм. Как следствие, это влечет за собой появление новых объектов гражданских прав. Происходящие изменения, касающиеся гражданского законодательства, не смогли ликвидировать проблемы объектов гражданских прав. Они поставили перед наукой и практикой непростые теоретические и практические вопросы.

Необходимость расширить перечень объектов гражданских прав заставляет законодателя проводить работу для их серьезного теоретического и практического обоснования. Исследуемый вопрос не отражен в отечественном гражданском праве в соответствии с требованиями судебной практики.

Вопрос о целесообразности придания официального статуса объекта гражданских прав совокупности недвижимых и движимых, используемых по единому назначению вещей обсуждался отечественными цивилистами давно. Изучение вопроса о целесообразности, необходимости выделить для этого специальную норму права также не было оставлено без внимания.

Концепцией развития гражданского законодательства РФ (п. 3.4, раздел II) было предложено ввести в Гражданский кодекс РФ (далее — ГК РФ) объект гражданских прав. Его название — технологический имущественный комплекс недвижимости¹. Вместе с этим законодателем была инициирована проработка вопроса о специальном правовом регулировании, касающемся этого объекта гражданских прав.

Данная новелла в ГК РФ предложенного правового закрепления не получила. В судебно-арбитражной практике практического применения ее также не было. Федеральным законом от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»² 1 октября 2013 г. был включен новый объект вещных прав — единый недвижимый комплекс.

Несмотря на то что изменилось название объекта, речь идет совершенно очевидно о совокупности вещей, которые объединены единым производственным назначением. До того момента, когда была введена в ГК РФ ст. 133¹, отсутствовали сложности при правовом регулировании линейно-кабельных сооружений связи. На основании прямого указания действующего законодательства они относятся к недвижимому имуществу³.

Что касается правового режима, то сложились разные подходы к определению иных объектов инфраструктуры.

В связи с отсутствием целевого законодательства правовое положение таких объектов определялось судом. Суд принимает свои реше-

¹ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 6—12 / Под ред. Л.В. Санниковой. М., 2014. С. 48.

² СЗ РФ. 2013. № 27. Ст. 3434.

³ См.: Лейба А. Новый объект вещных прав // ЭЖ—Юрист. 2013. № 37. URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 20.06.2020).

ния на основании технических и других характеристик конкретных объектов. Им учитываются нормативные правовые акты, регулирующие порядок их эксплуатации. При отсутствии в практике суда специального регулирования сложились противоположные научные воззрения и подходы к определению правового статуса объектов инфраструктуры. Некоторые такие объекты были отнесены отраслевым законодательством к недвижимости⁴.

Перед законодателем при инициировании новой нормы права возникает вопрос, достигнет ли он поставленной цели. В данном случае ликвидирует ли статья 133.1 имеющиеся пробелы в правовых отношениях, которые были при правовом регулировании и применении отдельных объектов гражданского права.

1. Понятие и сущность единого недвижимого комплекса

На основании ст. 133¹ ГК РФ недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс. Под ним понимается совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, которые неразрывно связаны технологически и физически, включая линейные объекты, или расположенные на одном земельном участке, при условии, что зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество⁵.

В юридической литературе обсуждается вопрос о правовой природе понятия «единый недвижимый комплекс». Вопрос о его месте в системе объектов гражданского права цивилисты не обходят также своим вниманием. Данное понятие появилось недавно. Несмотря на это можно констатировать, что сформировались разные мнения, его характеризующие.

Некоторые цивилисты считают, что «единым недвижимым комплексом» признается объект недвижимости, отвечающий следующим требованиям.

Во-первых, он должен представлять совокупность сооружений, зданий и иных вещей. Между собою эти вещи связаны неразрывно

⁴ См.: Лейба А. Новый объект вещных прав // ЭЖ—Юрист. 2013. № 37. URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 20.06.2020).

⁵ См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический) / Под ред. С.А. Степанова. 5-е изд. М.; Екатеринбург, 2018. С. 192.

технологически либо территориально. Они расположены на одном земельном участке.

Во-вторых, в едином государственном реестре прав имущество должно быть зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь. Примером таких объектов могут служить линейные сооружения, в частности, железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и т.д.»⁶.

А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, А.Ю. Чикильдина, рассуждая о сущности рассматриваемого правового понятия, утверждают, что «единый недвижимый комплекс является модификацией имущественного комплекса»⁷.

Единый недвижимый комплекс модификацией предприятия как имущественного комплекса не является. Данные понятия несут разную правовую нагрузку и определяют отличные друг от друга объекты гражданских прав.

Представляет интерес мнение С.Р. Бевзенко. Он утверждает, что понятие «единый недвижимый комплекс» распадается на виды. Их два.

1. Совокупность объединенных единым назначением сооружений, зданий, и иных вещей, которые неразрывно связаны физически или технологически, в том числе линейные объекты, при условии, что в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

2. Совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, которые находятся на одном земельном участке, при условии, что в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь⁸.

По словам Д. Базаркина, «после долгих дискуссий авторы проекта Гражданского кодекса РФ предложили конкретизировать концепцию недвижимых вещей и предложили в качестве недвижимой вещи, которая участвует в обороте как единый объект (статья 133 Граждан-

⁶ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный): учебно-практический комментарий / Под ред. А.П. Сергеева. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2018. С. 439.

⁷ Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Чикильдина А.Ю. Объекты гражданских прав: новые векторы правового регулирования // Вестник Волгоградского государственного университета. 2013. № 4 (21). С. 9–10.

⁸ См.: Бевзенко С.Р. Земельный участок с постройками на нем // Вестник гражданского права. 2017. № 1. С. 23–24.

ского кодекса РФ), признать единый имущественный комплекс, под которым понимается совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных аналогичных объектов, неразрывно связанных физически и технологически (в том числе линейных объектов — железные дороги, линии электропередачи, трубопровод и др.) либо расположенных на едином земельном участке, если объединение указанных объектов в одну недвижимую вещь отражено в едином государственном реестре прав (статья 131 Гражданского кодекса РФ)»⁹.

С точки зрения С.П. Гришаева:

1) единый недвижимый комплекс — особая разновидность недвижимого имущества, для которой предусмотрено специальное правовое регулирование;

2) к таким комплексам применяются правила о неделимых вещах, и они относятся к вещам недвижимым¹⁰.

Перечень объектов, которые могут быть признаны единым недвижимым комплексом или считаются таковыми, законодатель в ст. 133¹ ГК РФ не определил, оставив открытым. Это предполагает признание им любых иных протяженных сооружений.

Можно предположить, что законодатель считает, что исключительно с помощью данного понятия регулируются объекты инфраструктуры. Таким образом, проводится граница между ними, а также зданиями, сооружениями и другими подобными объектами. Тем самым на будущее формируются объекты данной категории.

Исходя из смысла ст. 133¹ ГК РФ, единый недвижимый комплекс — это конструкция правовая. Она включает в себя не только недвижимые вещи, но и вещи иные. Словосочетание «иные вещи» не раскрыто законодателем. Он акцентирует внимание на недвижимом имуществе.

Для того чтобы признать совокупность вещей единым недвижимым комплексом, необходимы следующие условия.

Во-первых, все входящие в него объекты обязательно используются в обороте. Во-вторых, объекты должны быть расположены на одном земельном участке или неразрывно связаны между собой физически или технико-технологически. В-третьих, совокупность данных

⁹ Базаркин Д. Правовая концепция недвижимости // ЭЖ—Юрист. 2012. № 15. URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 20.06.2020).

¹⁰ См.: Гришаев С.П. Вещи как объекты гражданских прав: изменение правового регулирования // Хозяйство и право. 2014. № 4. С. 57.

вещей в обязательном порядке регистрируется в едином государственном реестре прав на одну недвижимую вещь на праве собственности.

Следовательно, сначала их необходимо фактически и юридически объединить для того, чтобы признать совокупность вещей единым недвижимым комплексом.

Росреестр подтвердил вышеуказанную позицию. Правообладатель объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеет право эти объекты объединить в единый недвижимый комплекс. Заинтересованное лицо должно определить его состав. Для того чтобы зарегистрировать права на единый недвижимый комплекс, достаточным является, чтобы сведения о входящих в его состав объектах недвижимости содержались в Государственном кадастре недвижимости (были учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества)¹¹.

Формулировка ст. 133 ГК РФ дает возможность выделить критерии юридической неделимости вещи. Их два. Во-первых, это невозможность физического раздела вещи без изменения ее целевого назначения. Во-вторых, без ее разрушения или повреждения невозможность разделить вещи в натуре. Присутствие хотя бы одного критерия, который свидетельствует о невозможности разделить в натуре без разрушения, изменения ее назначения или повреждения вещи, является необходимым, но недостаточным условием для того, чтобы отнести ее к категории неделимых вещей. Соответствие критериям неизменности назначения определенной вещи в обязательном порядке должно быть подкреплено юридическим фактом существования в гражданском обороте такой вещи, как единого объекта вещных прав вне зависимости от наличия в составе целого объекта составных частей. В ГК РФ определен главный принцип юридической неделимости вещи. Вещь считается единым и целым объектом¹².

Сущность неделимости единого недвижимого комплекса заключается в невозможности установить отдельные права на его составные

¹¹ Письмо Росреестра от 5 марта 2014 г. № 14-исх/02410-ГЕ/14 «Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс» // URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 20.06.2020).

¹² См.: *Бадулина Е.В., Беляев К.П., Васильев А.С. и др.* Гражданский кодекс Российской Федерации. Ценные бумаги. Защита чести, достоинства и деловой репутации. Охрана частной жизни: постатейный комментарий к главам 6–8 / Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2014. URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 20.06.2020).

части после того, когда они составят единое целое. Как только вещи будут являться составной частью единого недвижимого комплекса, они утратят свою юридическую самостоятельность.

Некоторые цивилисты считают, что «единый недвижимый комплекс не является неделимой вещью, поскольку выделение из него отдельных частей, как правило, не влечет за собой его разрушение или изменение его назначения»¹³.

Представляет интерес мнение Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Уральского округа. В нем даются практические рекомендации судам при применении ст. 133¹ ГК РФ. В каждом конкретном случае суду необходимо дать правовую квалификацию спорного объекта. В случае наличия спора в отношении объектов, которые по своим фактическим характеристикам отвечают признакам единого недвижимого комплекса, могут применяться правила о неделимых вещах. Это должно происходить независимо от факта регистрации в реестре права на единый недвижимый комплекс¹⁴.

Введение понятия «единый недвижимый комплекс» в ГК РФ направлено на решение определенных задач.

Во-первых, определен правовой режим так называемых линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и т.д.).

Они включают в себя много недвижимых и движимых вещей. Отнесение к недвижимым вещам вызывало ранее некоторые сложности, которые заключаются в том, что законодатель перечень линейных объектов не установил. Только некоторые нормативные правовые акты содержат указание на отдельные виды линейных объектов и устанавливают критерии для их определения.

Во-вторых, будет упрощен оборот объектов энергетики, коммунальных объектов, транспорта, связи и остальных объектов инфраструктуры.

В-третьих, между сложной вещью и единым недвижимым комплексом проведено правовое разграничение.

¹³ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный): учебно-практический комментарий / Под ред. А.П. Сергеева. С. 439.

¹⁴ См.: Рекомендации Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Уральского округа по вопросам, возникающим при рассмотрении споров, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (изменение правового регулирования) (по итогам заседания, состоявшегося 15 мая 2014 г.) // URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 20.06.2020).

Обратим внимание на отдельные теоретические и практические недоработки законодателя. Они препятствуют эффективному применению положений ст. 133¹ ГК РФ.

1. Отсутствует подробная характеристика объектов, которые могут быть признаны единым недвижимым комплексом.

При осуществлении правоприменительной практики это обстоятельство даст основания судебным органам свободно интерпретировать положения статьи.

2. Не решен вопрос о земельном участке, который расположен под зданиями и сооружениями, объединенными в единый недвижимый комплекс по своему целевому назначению. Земельный участок не во всех случаях считается обязательным элементом единого недвижимого комплекса.

Данное понятие с постепенным внедрением принципа единой вещи в гражданское право РФ не согласуется. В соответствии с ним участок земли — это базовый элемент, и все, что на нем расположено, это улучшение и принадлежность.

3. Законодательно неурегулированной остается возможность осуществить регистрацию других объектов недвижимости на земельном участке, на котором уже зарегистрирован единый недвижимый комплекс.

4. Положения ст. 133¹ ГК РФ позволяют собственнику предприятия как имущественного комплекса осуществить регистрацию права собственности на единый недвижимый комплекс. Собственник правомочен в его состав включить движимое и недвижимое имущество на основе признака наличия неразрывной технологической связи между данными видами имущества. В этом случае объектом купли-продажи будет являться не предприятие как имущественный комплекс, а единый недвижимый комплекс.

Это приведет к тому, что данная сделка исключит обеспечение гарантий прав кредиторов. Будет нарушена ст. 562 ГК РФ.

5. Признав единый недвижимый комплекс неделимым объектом, законодатель не определил условия, порядок раздела и обращения на него взыскания.

6. Возможность после регистрации объектов в качестве единого недвижимого комплекса придать им статус самостоятельных объектов гражданского права также законодательно не решена.

7. Что касается складских комплексов, автозаправочных станций и других подобных объектов, то до появления понятия «единый недвижимый комплекс» в теории и судебно-арбитражной практике они рассматривались как сложная вещь.

2. Сравнительный анализ единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса и сложной вещи

Проведем сравнительный анализ единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса и сложной вещи.

Предприятие как имущественный комплекс и единый недвижимый комплекс предполагают следующее:

- во-первых, в их состав могут входить как недвижимые, так и движимые вещи;

- во-вторых, они используются в гражданско-правовом обороте.

Сопоставляя единый недвижимый комплекс и предприятие как имущественный комплекс, отметим их существенные отличия.

Единый недвижимый комплекс обладает признаком материальности и поэтому объединяет только вещи.

В состав единого недвижимого комплекса в отличие от предприятия не включаются исключительные права и долги и права требования (имущественные права и обязанности).

В отличие от ст. 132 ГК РФ норма о едином недвижимом комплексе не указывает прямо, что в его состав включается земельный участок.

Ранее понятие «имущественный комплекс» использовалось в ГК РФ, по сути, для обозначения исключительно предприятия. В тексте Кодекса упоминались и иные имущественные комплексы. В настоящее время данное понятие может использоваться также и в отношении единого недвижимого комплекса — нового объекта гражданских прав¹⁵.

«Действующее законодательство не содержит указания об исключительности использования в предпринимательской деятельности единого недвижимого комплекса»¹⁶, — утверждает Е.В. Ельникова.

Сложно согласиться с данным мнением. В ст. 133¹ ГК РФ сказано, что «недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс...». Участие в гражданском обороте это есть использование в предпринимательской деятельности.

Единый недвижимый комплекс причислен законодателем к неделимым вещам, а предприятие как имущественный комплекс может

¹⁵ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 6–12 / Под ред. Л.В. Санниковой. С. 48.

¹⁶ Ельникова Е.В. Единый недвижимый комплекс: соотношение понятий // «20 лет Конституции Российской Федерации: актуальные проблемы юридической науки и правоприменения в условиях совершенствования российского законодательства»: Четвертый Пермский международный конгресс ученых-юристов (18–19 октября 2013 г.). Избранные материалы. Пермь, 2014. С. 102.

использоваться в предпринимательском обороте по частям и как единый объект. ГК РФ дает определение единого недвижимого комплекса и перечисляет входящие в него вещи. В единый недвижимый комплекс в отличие от предприятия включаются только вещи, которые могут входить в состав этого комплекса.

При этом существует норма права. В соответствии с ней право собственности на этот объект предполагает не пообъектную регистрацию составляющих его элементов, а единовременную регистрацию всего имущественного комплекса в качестве единой недвижимой вещи. Таким образом, применительно к единому недвижимому комплексу реализована идея не двух дублирующих регистраций, как в отношении предприятия, а одной. Данный порядок даст возможность осуществить регистрацию единого недвижимого комплекса в качестве одной недвижимой вещи, которую в дальнейшем не планируется разбивать на составляющие. При этом необходимо учитывать, что регистрация единого недвижимого комплекса, бесспорно, исключит последующую «пообъектную» продажу его элементов в случае, если в таковой впоследствии возникнет необходимость, так как в соответствии со ст. 133 ГК РФ данные элементы утрачивают свойство самостоятельных вещей при регистрации комплекса. В подобных случаях будет возможна реализация только всего имущественного комплекса¹⁷.

В отношении предприятия как имущественного комплекса действующим законодательством прямо установлен порядок совершения отдельных видов сделок. Что касается правового статуса единого недвижимого комплекса, то он регулируется только общими положениями.

Единый недвижимый комплекс включает в себя распространенные объекты, такие как линейные, а также иные объекты. Они являются едиными с технологической точки зрения, но не относятся к традиционным зданиям, строениям и сооружениям и имеют в своем составе не только по своей природе недвижимое имущество, но и движимое (системы отопления, канализации, линии электропередачи, связи и др.). Также, как правило, имеет такую характеристику, которая в большей степени присуща линейно-кабельным сооружениям, как протяженность или длина. Данную характеристику, которая указана в свидетельстве о государственной регистрации права, предприятие не имеет¹⁸.

¹⁷ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 6–12 / Под ред. Л.В. Санниковой. С. 49.

¹⁸ См.: *Лейба А.* Новый объект вещных прав // *ЭЖ—Юрист*. 2013. № 37. URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 20.06.2020).

Проводя сравнение единого недвижимого комплекса и сложной вещи, необходимо сказать следующее.

По утверждению В.А. Алексеева, основное отличие единого недвижимого комплекса от сложной вещи состоит в том, что «сложная вещь как единый объект существует независимо от желания правообладателя рассматривать ее в качестве таковой, а единый недвижимый комплекс формируется исключительно на основании волеизъявления правообладателя»¹⁹.

Учитывая ст. 134 ГК РФ и сравнивая данные понятия, очевидно, что сложная вещь — результат соединения разных вещей для того, чтобы использовать их по общему назначению, а единый недвижимый комплекс может объединять в себе соединенные между собой вещи, а также не имеющие такого соединения (например, расположенные на одном земельном участке).

По мнению Е.В. Ельниковой, содержание понятия «сложная вещь» не охватывает все возможные варианты, которые подпадают под определение «единый недвижимый комплекс». Она считает, что нет оснований рассматривать соотношение этих понятий как общее к частному²⁰.

При этом основное отличие состоит в том, что сложная вещь — это несколько различных вещей, а к единому недвижимому комплексу применяется исключительно правовой режим неделимой вещи.

По мнению Е.А. Суханова, «сложные вещи делимы как физические, так и юридически»²¹. Это отличает сложную вещь от единого недвижимого комплекса.

От простой совокупности отдельных вещей и от сложных вещей единые недвижимые комплексы отличает наличие между составляющими их объектами неразрывной физической и технологической взаимосвязи, превращающей их в единые вещи. В случае возможного раздела на составные части данные комплексы утратят свое первоначальное хозяйственное назначение и не могут использоваться для достижения целей, для которых они были созданы²².

Предложение о включении в действующее гражданское законодательство РФ единого недвижимого комплекса при наличии понятия

¹⁹ Алексеев В.А. Является ли самостоятельностью в обороте критерием отнесения имущества к недвижимому? // Закон. 2015. № 9. С. 158.

²⁰ См.: Ельникова Е.В. Указ. соч. С. 103.

²¹ Суханов Е.А. Объекты гражданских правоотношений // Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд., пер. и доп. Т. 1. М., 2008. С. 402.

²² См.: Суханов Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк. М., 2017. С. 90.

«сложная вещь» объясняет стремление законодателя определить понятный набор элементов. Они необходимы для создания нового объекта гражданских прав, который кардинально отличается от имеющихся.

В настоящее время недвижимые вещи, участвующие в обороте как единый объект, могут являться и сложной вещью, и единым недвижимым комплексом. В перспективе объединение вещей в единый недвижимый комплекс не даст возможность разделить данный единый объект на самостоятельные объекты недвижимости. Таким образом, существующее в настоящее время правовое регулирование в данной области общественных отношений позволяет правообладателю принять решение в отношении правового режима недвижимых вещей, участвующих в обороте как единый объект.

3. Заключение

Единый недвижимый комплекс является актуальным понятием отечественной научной мысли. Для его создания необходимо волеизъявление правообладателей, а также решение правомочных органов. Выявленные теоретические и практические недостатки единого недвижимого комплекса не умаляют правовую значимость данного понятия. Включение понятия единый недвижимый комплекс в действующее гражданское законодательство РФ, несмотря на имеющиеся в ГК РФ предприятия как имущественный комплекс и сложная вещь, необходимо. Сходства и отличия конструкций вышеуказанных понятий позволило выявить особенности правового статуса единого недвижимого комплекса и выделить его в самостоятельный объект гражданских прав. Признавая необходимость наличия в действующем гражданском законодательстве РФ понятия «единый недвижимый комплекс», отечественному законодателю необходимо не только обратить внимание на его существенные теоретические и практические недостатки, которые стоят на пути эффективного применения положений ст. 133¹ ГК РФ, но дать им соответствующую правовую оценку, а также предложить эффективные способы их решения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Алексеев В.А. Является ли самостоятельность в обороте критерием отнесения имущества к недвижимому? // Закон. 2015. № 9. С. 158–163.

Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Чикильдина А.Ю. Объекты гражданских прав: новые векторы правового регулирования // Вестник Волгоградского государственного университета. 2013. № 4 (21). С. 8–14.

Бадулина Е.В., Беляев К.П., Васильев А.С. и др. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ценные бумаги. Защита чести, достоинства и деловой репутации. Охрана частной жизни: постатейный комментарий к главам 6–8 / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. URL: <http://consultant.ru/>.

Базаркин Д. Правовая концепция недвижимости // ЭЖ—Юрист. 2012. № 15. URL: <http://consultant.ru/>.

Бевзенко С.Р. Земельный участок с постройками на нем // Вестник гражданского права. 2017. № 1. С. 9–37.

Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 6–12 / Под ред. Л.В. Санниковой. М.: Статут, 2014.

Гришаев С.П. Вещи как объекты гражданских прав: изменение правового регулирования // Хозяйство и право. 2014. № 4. С. 50–58.

Ельникова Е.В. Единый недвижимый комплекс: соотношение понятий // «20 лет Конституции Российской Федерации: актуальные проблемы юридической науки и правоприменения в условиях совершенствования российского законодательства»: Четвертый Пермский международный конгресс ученых-юристов (18–19 октября 2013 г.). Избранные материалы. Пермь, 2014. С. 102.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический) / Под ред. С.А. Степанова. 5-е изд. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2018.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный): Учебно-практический комментарий / Под ред. А.П. Сергеева. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2018.

Лейба А. Новый объект вещных прав // ЭЖ—Юрист. 2013. № 37. URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 20.06.2020).

Суханов Е.А. Объекты гражданских правоотношений // Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд., пер. и доп. Т. 1. М.: Волтерс Клувер, 2008.

Суханов Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017.

REFERENCES

Alekseev, V.A. (2015). *Yavlyayetsya li samostoyatel'nost' v oborote kriteriem otneseniya imushchestva k nedvizhimomu?* [Is independence in circulation a criterion for assigning property to real estate?]. *Zakon* [Law]. 9, pp. 158–163. (in Russ.)

Anisimov A.P., Ryzhenkov A. Ya., Chikildina A. Yu. (2013). *Ob'ekty' grazhdanskix prav: novye vektory' pravovogo regulirovaniya* [Objects of civil rights: new vectors of legal regulation]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta* [Bulletin of Volgograd State University]. 4 (21), pp. 9–10. (in Russ.)

Badulina E.V., Belyaev K.P., Vasiliev A.S. and others (2014). *Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii. Cenny'e bumagi. Zashhita chesti, dostoinstva i delovoj reputacii. Oхрана частной жизни: postatejnyj kommentarij k glavam 6–8 / Pod red. P.V. Krashenninnikova* [Civil Code of the Russian Federation. Securities. Protecting honor, dignity and business

reputation. Protection of privacy: article-by-article commentary on chapters 6–8 / Ed. P.V. Krashenninnikov]. Moscow. (in Russ.)

Bazarkin, D. (2012). *Pravovaya koncepciya nedvizhimosti* [Legal concept of real estate]. *E'Zh-Yurist* [EZh-Lawyer]. 15. (in Russ.)

Bevzenko, S.R. (2017). *Zemel'nyj uchastok s postrojkami na nem* [Land plot with buildings on it]. *Vestnik grazhdanskogo prava* [Bulletin of Civil Law]. 1, pp. 23–24. (in Russ.)

Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii. Postatejnyj kommentarij k glavam 6–12 / Pod red.d.yu.n., prof. L.V. Sannikovej [Civil Code of the Russian Federation. Article-by-article commentary on chapters 6–12/Ed. Dr. prof. L.V. Sannikova]. (2014) Moscow. (in Russ.)

Grishaev, S.P. (2014). *Veshhi kak ob"ekty grazhdanskix prav: izmenenie pravovogo regulirovaniya* [Things as objects of civil rights: a change in legal regulation]. *Xozyajstvo i pravo* [Economy and law]. 4, p. 57. (in Russ.)

Yelnikova, E.V. (2013). *Edinyj nedvizhimyj kompleks: sootnoshenie ponyatij* [Unified immovable complex: the ratio of concepts]. *20 let Konstitucii Rossijskoj Federacii: aktual'nye problemy yuridicheskoy nauki i pravoprimeneniya v usloviyax sovershenstvovaniya rossijskogo zakonodatel'stva»: Chetvertyj Permskij mezhdunarodnyj kongress ucheny'x-yuristov (18–19 oktyabrya 2013 g.). Izbranny'e materialy'* [20 years of the Constitution of the Russian Federation: topical problems of legal science and law enforcement in the conditions of improving Russian legislation. Fourth Perm International Congress of Legal Scholars (Perm, October 18–19, 2013 Selected materials)]. P. 102. (in Russ.)

Kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Rossijskoj Federacii (uchebno-prakticheskij) / Pod red. S.A. Stepanova. 5-e izd. [Commentary on the Civil Code of the Russian Federation (educational and practical) / Ed. S.A. Stepanov. The 5th prod.]. (2018) Moscow, Yekaterinburg. (in Russ.)

Kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Rossijskoj Federacii. Chast' pervaya (postatejnyj): Uchebno-prakticheskij kommentarij / Pod red. A.P. Sergeeva. 2-e izd., pererab. i dop. [Commentary to the Civil Code of the Russian Federation. Part one (article by article): Educational and practical commentary / Ed. A.P. Sergeev. 2nd ed.]. (2018) Moscow. (in Russ.)

Leiba, A. (2013). *Novyj ob"ekt veshhny'x prav* [New object of real rights]. *E'Zh-Yurist* [EJ-Lawyer]. 37. (in Russ.)

Sukhanov, E.A. (2008). *Ob"ekty grazhdanskix pravootnoshenij* [Objects of civil legal relations]. *Grazhdanskoe pravo: Uchebnik. V 4 t. / Pod red. E.A. Suxanova. 3-e izd., per. i dop. T. 1.* [Civil law: Textbook. In 4 v. / Ed. E.A. Sukhanov. V. 1]. Moscow. (in Russ.)

Sukhanov, E.A. (2017). *Veshhnoe pravo: Nauchno-poznavatel'nyj ocherk* [Real law: Scientific and educational essay]. Moscow. (in Russ.)

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРЕ:

Веденин Александр Анатольевич — ведущий специалист отдела эксплуатации Акционерного общества «НС Банк».

AUTHOR'S INFO:

Vedenin Alexander Anatolyevich — Leading Specialist of the Operation Department Joint Stock Company “NS Bank”.

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ:

Веденин А.А. Единый недвижимый комплекс: понятие и перспективы правоприменения // Труды Института государства и права РАН / *Proceedings of the Institute of State and Law of the RAS*. 2020. Т. 15. № 3. С. 124–140. DOI: 10.35427/2073-4522-2020-15-3-vedenin

CITATION:

Vedenin, A.A. (2020). One Real Estate Complex: Concept and Prospects of Law. *Trudy Instituta gosudarstva i prava RAN — Proceedings of the Institute of State and Law of the RAS*, 15(3), pp. 124–140. DOI: 10.35427/2073-4522-2020-15-3-vedenin