

## **ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ КОНСТРУКЦИИ «ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС» В ГРАЖДАНСКОМ ОБОРОТЕ. АНАЛИЗ КОМПЛЕКСА ПРОБЛЕМ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ**

*А.А. Коваленко, И.П. Павлова, К.В. Автушенко*

*Донской государственный технический университет*

*В статье рассматривается понятие «единый имущественный комплекс» как объект гражданского оборота и объект вещных прав. Процедура регистрации имущественных прав на такие нестандартные, но довольно распространенные объекты, как линейные, которые нельзя однозначно отнести к традиционным объектам кадастрового учета, т.е. зданиям, строениям и сооружениям, которые в большинстве своем имеют в составе не только недвижимое имущество, но и движимое, например, линии электропередачи, связи и др., довольно проблематична. В статье дается анализ обобщающих критериев, позволяющих признать совокупность вещей единым недвижимым комплексом, т.е. обоснована необходимость как их фактического, так и юридического объединения.*

*Ключевые слова: единый недвижимый комплекс, линейные объекты, кадастровый учет, регистрация прав, гражданский оборот объектов недвижимости.*

*The article discusses the concept of «integrated property complex» as an object of civil turnover, and the object of real rights. The procedure of registration of property rights to such custom, but rather common objects as linear, which cannot be attributed to traditional objects of cadastral registration, i.e., buildings, structures and facilities, and most of which are composed of not only real estate but also movable, for example, power lines, communications, etc., is quite problematic. In the article the analysis of generalized criteria to recognize the set of things unified real estate complex, i.e. the necessity as their actual and legal enterprises.*

*Key words: a unified real estate complex linear objects; cadaster; registration of rights; civil turnover of real estate.*

С 1 октября 2013 года вступил в силу так называемый третий блок поправок в Гражданский кодекс РФ, а именно Федеральный закон от 02.07.2013 № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». В гражданском обороте появится новый объект вещных прав – единый недвижимый комплекс.

Проблема заключается в том, что Росреестр достаточно часто отказывался регистрировать имущественные права на такие нестандартные, но довольно распространенные объекты, как линейные. Такие объекты не относятся к традиционным зданиям, строениям и сооружениям и в большинстве своем имеют в составе не только недвижимое имущество, но и движимое (например, линии электропередачи, связи и др.). Судебная практика по этому вопросу также не была единой: арбитражные суды по-разному квалифицировали такие объекты и далеко не всегда относили их к недвижимости. Появление новой статьи в ГК РФ призвано разрешить такую проблему [4].

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 на одну недвижимую вещь (ст. 133.1 ГК РФ).

Единый недвижимый комплекс является новой юридической конструкцией, которая включает в себя, помимо собственно недвижимых вещей, также вещи движимые (иные вещи). Между тем закон прямо не указывает, какие движимые вещи могут входить в состав единого недвижимого комплекса. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

В целом можно выделить несколько условий для признания совокупности вещей единым недвижимым комплексом (рис.1).



Рис.1. Условия для признания совокупности вещей единым недвижимым комплексом

Таким образом, для признания совокупности вещей единым недвижимым комплексом необходимо как их фактическое, так и юридическое объединение.

Фактическое объединение предполагает такую взаимосвязь нескольких движимых и недвижимых вещей, которая позволяет их использовать для достижения определенной цели, что невозможно при использовании их по отдельности. При этом одновременно необходимо и их формальное объединение, то есть регистрация права на них как на единый объект [5].

О необходимости выделения единого сложного объекта, объединяющего движимые и недвижимые вещи, говорилось давно. В частности, Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации предусматривала необходимость включения в ГК РФ в качестве нового объекта гражданских прав технологического имущественного комплекса, который также должен был заменить собой предприятие как имущественный комплекс. В Концепции технологический имущественный комплекс предполагался как сложная или составная вещь (п. 3.7.3 разд. 4). В качестве необходимых признаков такого объекта назывались: 1) объединение различных объектов движимого и недвижимого имущества с единым хозяйственным назначением; 2) наличие в его составе земельного участка (прав на земельный участок), на котором расположены объекты (объект) недвижимости, входящие в имущественный комплекс.

Первоначально законопроектом № 47538 6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусматривалось введение в гражданский оборот объекта, поименованного единым имущественным комплексом. Также изначально не предполагалось посвящать ему отдельную статью, а поместить положения о едином имущественном комплексе в п. 2 ст. 130 ГК РФ. Однако, несмотря на

то, что определение этого понятия, содержащееся в ст. 133.1 ГК РФ, почти дословно повторяет определение, данное в законопроекте, между ними имеется несколько отличий.

Нормы законопроекта определяли единый имущественный комплекс как совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных аналогичных объектов, а в заключительной версии аналогичные объекты были заменены на иные вещи, эта формулировка, на наш взгляд, является более удачной, так как не совсем понятно, можно ли к аналогичным зданиям и сооружениям отнести движимые вещи. Также в законопроекте не было однозначного требования государственной регистрации права таких объектов как на одну недвижимую вещь.

Одновременно предполагалось их отражение в ЕГРП как одной недвижимой вещи, что фактически означало то же самое. Несмотря на введение понятия единого недвижимого комплекса, предприятие как имущественный комплекс (ст. 132 ГК РФ) также сохранилось в качестве объекта гражданских прав. Непоследовательность законодателя также прослеживается и в вопросе о роли земельного участка в образовании единого комплекса. Так, Концепция в качестве обязательного элемента такого объекта называла земельный участок. Однако из ст. 133.1 ГК РФ прямо не следует, что земельный участок всегда выступает обязательным элементом единого недвижимого комплекса [2]. Следовательно, мы можем наблюдать отступление от постепенного внедрения в законодательство принципа единой вещи, согласно которому земельный участок является базовым элементом, а все, что на нем расположено, – его принадлежности или улучшения.

Конструкция единого недвижимого комплекса упростит оборот сложных объектов. Изменения в Гражданском кодексе РФ в части введения в гражданский оборот единого недвижимого комплекса направлены на решение нескольких проблем [5].

Во-первых, решена проблема режима так называемых линейных объектов. Ранее их отнесение к недвижимым вещам вызывало определенные затруднения, поскольку они включают в себя множество вещей, как недвижимых, так и движимых, например, линии передачи, оборудование, различные системы. Ситуация осложнялась еще тем, что законодательством не установлен четкий перечень линейных объектов [3]. Лишь некоторые отраслевые акты содержат в себе указание на отдельные виды линейных объектов, а также устанавливают некоторые критерии для их определения. В частности, согласно Федеральному закону от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» под ними понимаются дороги, линии электропередачи, линии связи, нефте-, газо- и иные трубопроводы, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (п. 6 ч. 1 ст. 7).

Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» линейно-кабельные сооружения связи относит к недвижимому имуществу (п. 1 ст. 8). Термин «линейно-кабельные сооружения» определяется в законе как совокупность разнородных недвижимых вещей, технологически образующих единое целое, например, Градостроительный кодекс РФ определяет таким образом линии электропередачи (в том числе линейно-кабельные сооружения), линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и др.

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливает единственный критерий для определения линейного объекта – сложная или неделимая вещь (п. 1 ст. 9).

На практике при обращении в уполномоченный орган за регистрацией права собственности на вновь возведенный линейный объект заявители зачастую получали отказ и были вынуждены обращаться в арбитражный суд с заявлением о признании такого отказа незаконным.

Во-вторых, рассматриваемые изменения однозначно упростят оборот объектов энергетики, коммунальных объектов, объектов транспорта, связи и иных инфраструктурных объектов. В настоящее время права на такие объекты оформляются

посредством государственной регистрации прав на отдельные объекты недвижимости, входящие в их состав. Такой подход в большинстве своем поддерживают и суды.

В-третьих, возможность признания нескольких движимых и недвижимых вещей единой сложной вещью имеет большое значение при приобретении прав на землю в соответствии со ст. 36 ЗК РФ, например, при обосновании размера предоставляемого земельного участка. Ранее собственники таких объектов должны были в судебном порядке доказывать, что совокупность разнородных элементов, в том числе движимых, объединенных общим функциональным назначением, представляет собой единый комплекс, для эксплуатации которого необходим весь земельный участок, а не только его часть, занятая недвижимостью.

Еще одним плюсом легализации термина «единый недвижимый комплекс» является то, что при объединении нескольких движимых и недвижимых вещей в единый имущественный комплекс становится невозможным признание права собственности на одну из них за третьим лицом.

При анализе положений ст. 133.1 ГК РФ возникают и некоторые вопросы, ответов на которые в законодательстве пока не содержится. Например, не совсем ясно, каким документом будут подтверждаться его материальные и технические характеристики. Возможно ли учитывать для этого технический паспорт? Также не вполне понятно, каков будет механизм признания группы вещей единым недвижимым комплексом. С целью формирования более упрощенной правовой оборотоспособности единого недвижимого комплекса необходимо, чтобы его собственник мог как объединить объекты в единый недвижимый комплекс, так и прекратить его существование, то есть разделить на отдельные элементы и зарегистрировать право на них.

Пока нет ясности и относительно того, как будет поименован в свидетельстве о регистрации права единый недвижимый комплекс. Возможно, такое свидетельство будет содержать перечень объектов, входящих в состав комплекса, аналогично тому, как свидетельство о праве собственности на помещение содержит на обороте перечень комнат, входящих в состав этого помещения. В любом случае успех рассматриваемых нововведений зависит, прежде всего, от того, насколько быстро и качественно в действующее законодательство будут внесены изменения, связанные с появлением такого нового объекта прав, как единый недвижимый комплекс.

Обобщенный анализ вышесказанного не исключает возможности, что применяя юридическую конструкцию «единый недвижимый комплекс» и не включая в его состав ряда объектов движимого имущества, правообладатель вынужден будет доказывать соответствие их вышеуказанным критериям, и как следствие, – обосновывать проведение отдельной процедуры их учета для целей налогообложения [5].

Следовательно, эффективность применения терминологии единого недвижимого комплекса в гражданском обороте и его практическая востребованность во многом будут определяться детализацией отдельных положений земельного и градостроительного законодательства и усовершенствованием соответствующих норм кадастрового учета, регистрации прав на недвижимое имущество и системы налогообложения с целью проработки механизма его применения без дополнительных затруднений в практической деятельности хозяйствующих субъектов.

## Литература

1. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ, в ред. от 06.04.2015 г.
2. Бабич, А. Р., Колесников, Н. В. Понятие «земельный участок» и проблемы разночтения в действующем земельном законодательстве / Строительство и архитектура-2015: материалы междунар. науч.-практ. конф. РГСУ. – Ростов н/Д, 2015.

3. Тихонова, К.В., Козинченко, Я.А. Специфика процесса размещения линейных объектов и предложения по его совершенствованию // Экономика и экология территориальных образований. – Ростов н/Д : Рост. гос. строит. ун-т. – 2016. – № 1.

4. Исмаилов, И.И. Единство судьбы земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости. Гармонизация // Международная научно-практическая конф. «Строительство-2014»: сб. – Ростов н/Д : РГСУ, 2014.

5. Публикация на информационном портале Гарант // Единый недвижимый комплекс – новый вид недвижимой вещи [Электронный ресурс]. Режим доступа <http://www.garant.ru/company/garant-press/ab/509529/2/#ixzz4OkCRqGPQ>, свободный. – Загл. с экрана.

### Literature

1. The federal law "About the State Registration of the Rights to Real Estate and Transactions with It" of 21.07.1997 No. 122-FZ, in an edition of 06.04.2015.

2. Babich A. R., Kolesnikov N. V. The concept "parcel of land" and problems of a discrepancy of the existing land legislation / the Construction and architecture-2015: materials междунар. науч. - практ. конф. / RGSU. – Rostov N / Д, 2015

3. Tikhonova K. V., Kozinchenko of Ya. A. Spetsifik of process of placement of linear objects and offer on its enhancement//Economy and ecology of territorial educations: scientific and practical magazine. Rostov N / Д; Growth. state. builds. un-t. – 2016. – No. 1

4. Ismailov I. I. Unity of destiny of the parcel of land and the real estate objects which are on it. Harmonization//International scientific and practical конф. "Construction-2014": сб. Rostov N / Д; RGSU, 2014;

5. The publication on the information Guarantor//Single Immovable Complex portal – a new type of an immovable thing [An electronic resource]. Mode of access <http://www.garant.ru/company/garant-press/ab/509529/2/#ixzz4OkCRqGPQ>, free. – Zagl. from the screen.

---

**Артем Алексеевич Коваленко** – магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Artem Alekseevich Kovalenko** - is the undergraduate of «Economy of Environmental Management and Inventory» department of the Don state technical university.

**Инесса Павловна Павлова** – магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Inessa Pavlovna Pavlova** – the undergraduate of «Economy of Environmental Management and Inventory» department of the Don state technical university.

**Константин Васильевич Автушенко** – магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Konstantin Vasilyevich Avtushenko** - is the undergraduate of department «Economy of environmental management and the inventory» of the Don state technical university.

---

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1  
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1  
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: [kafkadastra@yandex.ru](mailto:kafkadastra@yandex.ru)

---