

Правоведение

УДК 347.214.2(045)

А.Л. Бажайкин, В.Н. Черняев

ТЕНДЕНЦИИ РЕФОРМИРОВАНИЯ НОРМ О ЕДИНОМ НЕДВИЖИМОМ КОМПЛЕКСЕ

Пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ земельный участок отнесен к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) в доминирующей взаимосвязи с иными недвижимыми вещами: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся *земельные участки*, участки недр *и все, что прочно связано с землей*, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства»¹. Исходя из содержания статьи 133.1 Гражданского кодекса РФ, понимание такой недвижимой вещи, как «Единый недвижимый комплекс», раскрывается в двух нормативно закрепленных плоскостях. Первая – это 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. Вторая плоскость раскрытия нормы – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, которые находятся на одном земельном участке, при условии, что в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь. В первом случае Единый недвижимый комплекс не включает в себя земельный участок, хотя на нем расположен, и, соответственно, возникает противоречие с нормой статьи 130 ГК РФ. А во втором случае прямо указано, что указанный объект включает в себя земельный участок как базис размещения остальных недвижимых вещей. Данный дуализм понимания Единого недвижимого комплекса влечет за собой вариативность применения нормы не только на практике, но и вызывает возникновение разных правовых позиций законодателей и ученых, которые и исследуются в представленной статье.

Ключевые слова: единый недвижимый комплекс, недвижимая вещь, проект закона, земельный участок, предприятие, предприятие как имущественный комплекс, имущественный комплекс предприятия, сложная вещь, неделимая вещь, составная часть, линейный объект.

DOI: 10.35634/2412-9593-2023-33-5-850-857

Правовое регулирование Единого недвижимого комплекса (далее по тексту – ЕНК), как особой недвижимой вещи, на протяжении всего периода своего существования постоянно подвергалось изменению и уточнению своего содержания. Вносятся и подготавливаются новые законопроекты, предлагающие изменение гражданского законодательства, в частности норм о ЕНК. Предпосылкой появления такого рода недвижимой вещи являлась норма статьи 132 Гражданского кодекса РФ – «предприятие», признаваемое недвижимой вещью – которая получила легальное закрепление, но так и не была в полной мере имплементирована в практику правоприменения. На практике вариативность нормативно закрепленных терминов «предприятие как имущественный комплекс» и «имущественный комплекс предприятия» приняла крен в сторону нормы статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», о продаже предприятия должника, в которое входят все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги, коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам². Поэтому, если рассмотреть историческую хронологию формирования термина «Единый недвижимый комплекс», первым появился термин статьи 132 Гражданского кодекса РФ, в котором в объем пред-

¹ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // СПС КонсультантПлюс.

² Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 28.12.2022, с изм. от 31.05.2023) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.04.2023) // СПС КонсультантПлюс.

приятия как недвижимой вещи 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»³. Предполагается, что ошибочным и пробельным является включение в состав «предприятия как недвижимой вещи» организационно-правовой формы юридического лица и сопутствующих ей «прав на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права». На практике у участников корпоративных отношений сразу выработалась стойкая неприязнь к применению данной нормы, так как проще купить доли участия в предприятии либо акции и стать собственником предприятия, включая все его материальные и нематериальные активы, путем совершения прямой сделки купли-продажи с внесением записи о смене собственника предприятия в Единый государственный реестр юридических лиц, не связывая себя с непонятной и трудоемкой процедурой внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости, где места для такой недвижимой вещи, как «предприятие», просто не нашлось. Выправить ситуацию законодатель попытался посредством содержания норм статей 110, 184.7, 195, 196 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», которая стала более понятной. Законодатель вычленил из имущественного комплекса «предприятие» с точки зрения сферы корпоративных отношений, оставив в понятии «имущественный комплекс» только все виды имущества предприятия (см. статью 184.7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), что явилось более правильным шагом в действиях законодателя и позволило сформировать правильную практику правоприменения, включая судебную практику. И третьим этапом стало появление исследуемой в данной статье нормы статьи 133.1 Гражданского кодекса РФ о Едином недвижимом комплексе⁴.

Существенно может изменить нормативные положения о ЕНК Проект Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» (подготовлен Росреестром)⁵, законодатель в данном проекте предлагает скорректировать статьи 130, 133.1 Гражданского кодекса РФ (далее по тексту – ГК РФ). Указанный проект закона существует длительный промежуток времени и имеет множество редакций, имеющих некоторые различия, которые и послужили объектом анализа для определения перспектив развития института ЕНК. Поэтому попробуем в рамках сравнительного анализа различных редакций законопроекта определить тенденции (направления) развития норм о ЕНК. Исследуемый текст содержит положения в редакции законопроекта от 07.10.2021 года.

Статью 130 ГК РФ предлагается дополнить путем внесения в перечень недвижимых вещей – ЕНК, что будет звучать следующим образом: «к недвижимым вещам также относятся здания, сооружения, единые недвижимые комплексы, образованные в результате преобразования других зданий и сооружений». Таким образом, ЕНК вводится в основной перечень недвижимых вещей.

Далее в статью 133.1 ГК РФ о Едином недвижимом комплексе предлагается внести изменения, исключающие не конкретизированные положения. Законопроект указывает, что ЕНК может находиться в собственности нескольких лиц, и по общему правилу находится на одном земельном участке, с предусмотренными исключениями для линейного объекта. Под линейными объектами, согласно пункту 10.1 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, понимаются линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения⁶.

ЕНК как «линейный объект» может быть создан на нескольких земельных участках (многоконтурном земельном участке), и может создаваться только из исключительно объединенных единым назначением линейных объектов и (или) иных объектов, имеющих технологическую и конструктивную неразрывную связь между собой. К Единому недвижимому комплексу, включающему в себя линейный

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023, с изм. от 16.05.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023)// СПС КонсультантПлюс.

⁴ Бажайкин А.Л. Земельный участок и его составные части / А.Л.Бажайкин, В.Н.Черняев // Вестник Удмуртского университета. Сер. Экономика и право. 2020. Т. 30, вып. 2. С. 236–242.

⁵ Федеральный портал проектов нормативных правовых актов. URL: <https://regulation.gov.ru>

⁶ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 13.06.2023) // СПС КонсультантПлюс.

объект (линейные объекты), могут быть отнесены в качестве ее составных частей – здания, сооружения (не являющиеся линейными объектами), в том числе, когда такие объекты объединены с данными зданиями, сооружениями единым назначением и (или) при условии, когда осуществлено подключение или техническое присоединение таких объектов к данным зданиям, сооружениям⁷. Законопроект разрешает противоречие включения в ЕНК земельных участков в пользу полного отказа от их взаимосвязи. Тем самым резюмируется, что земельный участок не может являться частью ЕНК, хотя в данном случае будет нарушаться принцип единства судьбы земельного участка и расположенных в его границах зданий и сооружений, а также продвигаемая рядом ученых идея о создании Единой недвижимой вещи в виде земельного участка и входящих в него в качестве составных частей зданий, сооружений.

Помимо введения новых норм, в законопроекте предлагается ввести уточняющее регулирование ряда вопросов, поэтому вводятся новые пункты и части статьи 133.1 ГК РФ. Так, помимо указания на возможность существования (возникновения) общей собственности на ЕНК, предусматривается введение обязательного наличия Соглашения для обеспечения возникновения общей долевой собственности на ЕНК и согласованности действий, направленных на описание образуемого ЕНК, и регистрацию в Едином государственном реестре недвижимости. Данное нормативное условие регулируется пунктом 4 статьи 133 ГК РФ, где говорится, что отношения по поводу долей в праве собственности на неделимую вещь регулируются правилами главы 16, статьи 1168 ГК РФ.

Также указывается на возможность создания ЕНК из уже построенных отдельных недвижимых вещей (объектов капитального строительства по смыслу норм Градостроительного кодекса РФ), в данном случае государственная регистрация прав осуществляется после завершения строительства таких объектов. Помимо этого, устанавливается статус недвижимых вещей, включенных в ЕНК. Предусматривается, что данные объекты не прекращают свое индивидуальное существование как недвижимые вещи, хотя по смыслу они будут являться частями недвижимой вещи – ЕНК. Из этого вытекает право собственника ЕНК выделить из состава ЕНК отдельные недвижимые вещи, либо включить новые недвижимые вещи в его состав. Также с соблюдением всех положений закона предусматривается разделение ЕНК на несколько отдельных Единых недвижимых комплексов. ЕНК по-прежнему считается созданным (вовлеченным в гражданско-правовой оборот) с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости, как на недвижимую вещь.

Важным моментом является распространение регулирования Единого недвижимого комплекса на Предприятия (статья 132 ГК РФ) и на недвижимые вещи с целевым назначением «производственные здания и сооружения», такие как «производственно-технологический комплекс», «имущественный комплекс» и иные объекты, подразумевающие совокупность объединенных единым целевым назначением движимых и недвижимых вещей. Законопроект указывает, что ЕНК как составная, сложная недвижимая вещь включает в себя все иные комплексные недвижимые вещи, все ранее созданные недвижимые вещи подлежат преобразованию, в соответствии с требованиями к созданию и оборотоспособности Единого недвижимого комплекса.

Данные изменения, касающиеся ЕНК, содержатся только в одном из проектов по преобразованию гражданского законодательства, все запланированные изменения предполагают принятие законопроектов, затрагивающих и иные нормы, содержащиеся, в том числе, в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Так, Проект Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе»⁸ обеспечит реализацию изменений, предлагаемых к внесению в гражданское законодательство. В соответствии с данным проектом предполагается произвести замену всех понятий «предприятие как имущественный комплекс», содержащихся в массиве законодательства, на понятие «единый недвижимый комплекс», за исключением норм, регулирующих данный переход.

Статья 46 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», регулиющую особенности государственной регистрации и кадастрового учета недвижимых вещей, предлагается скорректировать в соответствии с изменениями гражданского законодательства, создав

⁷ Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая // СПС КонсультантПлюс. 2019.

⁸ Федеральный портал проектов нормативных правовых актов. URL: <https://regulation.gov.ru> (дата обращения: 24.08.2023)

уточненные и более ясные формулировки основания кадастрового учета и регистрации Единого недвижимого комплекса. Так, государственный кадастровый учет и регистрация прав на ЕНК осуществляется в трех случаях, применительно к статье 133.1 ГК РФ:

– в случае образования ЕНК из недвижимых вещей, прошедших государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, по заявлению их собственника;

– в случае образования ЕНК из недвижимых вещей, не прошедших государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, по заявлению собственника, с предоставлением заявителем правоустанавливающих документов на такие недвижимые вещи; данный случай включен законопроектом в первое основание и является производным от него;

– в случае образования ЕНК в результате завершения строительства недвижимых вещей (как объектов капитального строительства), в отношении которых государственная регистрация и кадастровый учет ведутся в связи с вводом в эксплуатацию (статьи 51 и 55 Градостроительного кодекса РФ).

Законопроектом предлагаются к включению положения о порядке исключения и включения в состав Единого недвижимого комплекса недвижимых вещей, так данные действия осуществляются на основании заявления собственника ЕНК, и при этом дополнительные документы в данной ситуации, за исключением процедуры включения в состав ЕНК недвижимой вещи, не прошедшей государственный кадастровый учет и регистрации прав, не требуются. Включенная в состав Единого недвижимого комплекса недвижимая вещь не подлежит государственной регистрации отдельно до момента исключения ее из ЕНК или прекращения существования таковой.

Законопроектом в статье 46 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»⁹ предусмотрен порядок прекращения Единого недвижимого комплекса, например, в случае снятия с кадастрового учета всех зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства, входящих в состав ЕНК, в связи с прекращением их существования, вместе с этим осуществляется снятие с кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на Единый недвижимый комплекс. В случае прекращения существования Единого недвижимого комплекса по инициативе собственника, то есть по его заявлению, производится внесение записи о праве собственности на отдельные, ранее состоявшие в Едином недвижимом комплексе недвижимые вещи.

Также в настоящей статье анализируется экспертное заключение от 31.03.2022 года¹⁰. Экспертами критически оценен возврат к категории «улучшение» для земельных участков и недвижимых вещей (зданий, сооружений), так как в действующем законодательстве пришли к категории «части», в том числе и части ЕНК. Законопроект нарушает концепцию единства земельного участка и недвижимой постройки, земельный участок, согласно законопроекту, выступает в подчиненном состоянии к иной находящейся на нем недвижимости. Из этой позиции вытекает общая концепция отношения к ЕНК, без его прямого упоминания, но указания важного аспекта – единого объекта недвижимости, в своей сути единого недвижимого комплекса с включенным в него земельным участком, который превалирует, то есть является основой для данного объекта недвижимости. Эксперты указывают на проблему, в результате которой сложилось независимое регулирование недвижимой вещи – здания и сооружения земельного участка, который в начале процесса реформирования гражданского законодательства не мог находиться в частной собственности.

В продолжение этого указывается на необходимость признания единственной «основной» недвижимой вещью – земельного участка, а иные недвижимые вещи (здания, сооружения), находящиеся на нем, – частями данного объекта. Данное новшество существенно упростит гражданский оборот недвижимых вещей, позволит вернуться к истокам – базовым принципам Римского частного права.

Говоря о правовой конструкции действующей нормы о ЕНК, эксперты подвергают ее критике. На запрет включения в состав Единого недвижимого комплекса земельного участка экспертами указывается, что данное обстоятельство не вытекает ни из определения, ни из сущности данного института. Таким образом, эксперты высказывают позицию об отсутствии необходимости такого запрета, и

⁹ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2023) // СПС КонсультантПлюс.

¹⁰ Экспертное заключение по проектам федеральных законов «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» и «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием...» (принято на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 31.03.2022 № 217-2/2022) // СПС «КонсультантПлюс».

вовсе в пользу решения вопроса путем прямого указания разрешения такого объединения как необходимости с целью реализации принципов единства и приоритета земельного участка над другими недвижимыми вещами. В дополнение к данной позиции эксперты дают сравнительное толкование с действующим законодательством о ЕНК. Указывается на противоречащие общим положениям и логике данного института добавления в Единый недвижимый комплекс объектов незавершенного строительства. Единый недвижимый комплекс должен формироваться либо из недвижимых вещей, расположенных на одном земельном участке, либо из недвижимых вещей, имеющих технологическую и (или) физическую связь. Между тем земельный участок, как было сказано, исключен из состава ЕНК, а наличие целевой или технологической общности у нескольких объектов незавершенного строительства выявить принципиально невозможно.

Продолжение указанной ранее концепции содержится уже в законопроекте с иным наименованием «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» от 02.09.2022¹¹. Так, были переработаны и исчезли положения об общей собственности на Единый недвижимый комплекс, также исчезло положение, указывающее на допустимость создания ЕНК из незавершенных объектов строительства, напротив законопроект установил необходимость завершения строительства всех включаемых в ЕНК объектов недвижимости и ввода их в эксплуатацию.

Отрицательными моментами данной редакции законопроекта по-прежнему является указание на то, что земельный участок не может являться частью Единого недвижимого комплекса (выступать основой ЕНК), также сохранилась концепция разделения Единого недвижимого комплекса на несколько независимых Единых недвижимых комплексов, с вытекающей из этого проблемой раздела (или выделения) земельного участка, следующего за судьбой ЕНК.

Исключены ранее указанные изменения статьи 132 ГК РФ о «предприятии», институт остается якобы самодостаточным, поэтому добавлена норма, позволяющая включить Единый недвижимый комплекс в состав Предприятия. Данная норма создает сложную структуру, которая уже нашла свое отражение в приказах Росреестра, один комплексный объект недвижимости включает в себя другой комплексный объект недвижимости, еще одним важным моментом является тот факт, что, согласно логике законодателя, в таком случае нет такого объекта, который бы мог входить в состав Единого недвижимого комплекса, но не входить в «Предприятие», а значит какой-либо смысл данного действия отсутствует. Помимо данной проблемы, законодатель практически не изменил содержание ранее измененной статьи 130 ГК РФ, в которой в связи увеличением значимости Единого недвижимого комплекса он был включен в перечень основных недвижимых вещей наравне со зданиями, сооружениями, их частями, жилыми и нежилыми помещениями, машино-местами. Таким образом, ЕНК стал единственной комплексной недвижимой вещью, включенной в основной перечень недвижимых вещей. Согласно ранней редакции законопроекта такое указание было очевидным и разумным решением, так как ЕНК объединял в себе все комплексные формы недвижимости.

Впоследствии были подготовлены и другие более актуальные редакции законопроекта, которые не меняли принципиальную суть нормативного реформирования Единого недвижимого комплекса. На данный законопроект было дано заключение об оценке регулирующего воздействия, в котором содержался исчерпывающий ответ по данной редакции законопроекта. При оценке документа был сделан акцент на следующие моменты – законопроектом исключается возможность создания ЕНК из объектов, размещенных на нескольких земельных участках, так как разработчики в процессе редактирования исключили подобную норму.

Негативно оценивается переход от определения «технологическая связь» к определению «технологическое присоединение», которое имеет различную сущность в зависимости от вида такого «технологического присоединения» и применяется на практике в основном в рамках обязательственных договорных отношений, когда необходимо осуществить технологическое присоединение (подключение) объекта капитального строительства к линейным сооружениям (сетям разного типа).

Исходя из всего этого, мы можем прийти к выводу, что государство в лице законодателя понимает необходимость изменения концепции системы недвижимого имущества, и в том числе изменение правового статуса ЕНК. Различные органы государственной власти и субъекты законодательной инициативы имеют очень отличающиеся мнения об устройстве данного раздела гражданского законодательства.

¹¹ Федеральный портал проектов нормативных правовых актов // <https://regulation.gov.ru>

Также при рассмотрении норм гражданского права о недвижимых вещах, ученые и законодатели приходят к противоположным выводам, которые затем проявляются в различных нормативных правовых актах и иных документах. Несмотря на отсутствие прогресса в реформировании данного института гражданского права, в результате исследования законопроектов можно определить векторы развития данного института в будущем. Первая позиция содержит в себе запрет на возможность включения земельного участка в Единый недвижимый комплекс, в данном случае такое решение защищает старую концепцию приоритета здания, сооружения над земельным участком, и параллельном существовании земельного участка и построенного на нем объекта недвижимости. Как указывалось ранее, данная позиция связана с историческим развитием гражданского законодательства в период СССР. Очевидной целью такого указания является разрешение правовой неопределенности, которая, возможно, была создана по причине отсутствия дальнейшего развития института оборота недвижимого имущества.

Законопроект в концепции построения текста имеет преимущества по сравнению с действующим законом, он предлагает создание четких и однозначных норм, регулирующих вопросы создания и оборота недвижимых вещей, законодатель увеличил объем норм статьи о Едином недвижимом комплексе, однако соединил в пунктах довольно самостоятельные концепции, что впоследствии привело к разрушению самой конструкции и логики образования Единого недвижимого комплекса. Яркой является концепция унификации комплексных объектов недвижимости в Единый недвижимый комплекс.

Данной позиции противостоит позиция экспертов, которая критически относится к идее такого реформирования и указывает на значимость института единого объекта недвижимости (здание, объединенное с земельным участком), что является в своей сути Единым недвижимым комплексом. Таким образом, указывается, что в случае совпадения в одном лице собственника земельного участка и собственника находящегося на нем здания, сооружения (недвижимой вещи) необходимо заменить принцип единства судьбы земельного участка и расположенных в его границах недвижимых вещей принципом единого объекта – земельного участка с его составными частями.

Обеспечение судьбы недвижимых вещей, которые могут быть созданы в будущем, определенной правовым режимом земельного участка, в настоящее время связано с правом на застройку земельного участка. Согласно норме статьи 263 Гражданского кодекса РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Кроме того, если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

Также единство земельных участков и иных недвижимых вещей прослеживается в пункте 2 статьи 132 Гражданского кодекса РФ, которым определено, что «в состав предприятия как имущественного комплекса 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».

Практически такая же конструкция изложена в статье 133.1 Гражданского кодекса РФ, применительно к названию объекта «Единый недвижимый комплекс» земельный участок является базисом, который объединяет в своих границах совокупность физически и технологически взаимосвязанных объектов. Понятие дано следующее: «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»¹².

В итоге, исходя из теоретических аспектов и концепций о ЕНК, на практике сформировалась достаточно устойчивая судебная позиция, которая определила следующий вектор для совершенствования законодательства о ЕНК:

¹² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) / СПС КонсультантПлюс.

– в рамках правомерности действий применительно к норме статьи 133.1 ГК РФ допускается государственная регистрация ЕНК, даже если его части расположены на различных земельных участках¹³. Данный вывод Верховного суда РФ определен выдержкой из статьи 133.1 ГК РФ, которая дает альтернативу создания ЕНК, как во взаимосвязи с земельным участком (что напрямую связано с принципом единства судьбы земли и расположенных на ней объектов), так и без таковой (формулировка нормы: «... либо расположенных на земельном участке...»). Поэтому ЕНК по своему функциональному назначению может быть и не ограничен пределами земельного участка, либо тогда необходимо применять условия об образовании многоконтурного земельного участка под таким ЕНК, чтобы не подрывать настоящее правовое регулирование и перспективу развития такового в части приоритета земельного участка и определения его в качестве Основной недвижимой вещи;

– составная часть ЕНК не является самостоятельным объектом недвижимости¹⁴, поэтому попытка на практике признать зарегистрированное право отсутствующим на части ЕНК (на входящие в его состав: здания, сооружения в виде линейных объектов, технологических и производственных площадок и т. п.) не находят поддержки у Верховного суда РФ;

– и в продолжение позиции Верховного суда РФ, составная часть ЕНК не может быть признана самовольной постройкой, что напрямую соотносится с нормой части 2 статьи 133.1 ГК РФ о том, что к ЕНК применяются правила о неделимых вещах, и если Орган государственной регистрации недвижимости (Росреестр) зарегистрировал ЕНК¹⁵, то инсинуации с попытками уменьшить объем этой недвижимой вещи по количеству частей, по площади, проценту застройки, этажности и иным градостроительным и кадастрово-техническим регламентам не имеют под собой никакой правовой основы.

Стоит напомнить, что пунктом 1 статьи 133 ГК РФ о неделимых вещах выделяются следующие признаки таковых:

- невозможность раздела в натуре;
- выступает в обороте как единый объект вещных прав;
- является неделимой, даже если имеет составные части;
- взыскание может быть обращено в целом, если законом или судом не установлена возможность выделения составной части. Поэтому законодатель такого рода формулировками уводит нас к новой проблеме, которая связана с проведением землеустроительных и строительно-технических экспертиз, результат которых явится основанием для выделения составной части. И только тогда, когда эта составная часть будет выделена, внесена запись в ЕГРН об изменении ЕНК, а на базе составной части появится поставленный на кадастровый учет самостоятельный объект недвижимости, только тогда можно вовлечь эту новую вещь в гражданско-правовой оборот, и она будет подвержена всем рискам, связанным с легальностью ее существования, путем предъявления к ее правообладателю исков о незаконности постановки на кадастровый учет, признания зарегистрированного права отсутствующим, негаторным и виндикационным требованиям.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023, с изм. от 16.05.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023) // СПС КонсультантПлюс.
2. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 28.12.2022, с изм. от 31.05.2023) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.04.2023) // СПС КонсультантПлюс.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 13.06.2023) // СПС КонсультантПлюс.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2023) // СПС КонсультантПлюс.
5. Экспертное заключение по проектам федеральных законов «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» и «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием...» (принято на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 31.03.2022 № 217-2/2022) // СПС «КонсультантПлюс».

¹³ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016) // СПС КонсультантПлюс.

¹⁴ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации // СПС КонсультантПлюс

¹⁵ Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (постатейный). 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юстицинформ, 2019. 714 с.

6. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016) // СПС КонсультантПлюс.
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации // СПС КонсультантПлюс;
8. Бажайкин А.Л., Черняев В.Н. Земельный участок и его составные части // Вестн. Удм. ун-та. Сер. Экономика и право. 2020. Т. 30, вып. 2. С. 236–242.
9. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (постатейный). 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юстицинформ, 2019. 714 с. // СПС КонсультантПлюс.
10. Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая // СПС КонсультантПлюс.

Поступила в редакцию 24.08.2023

Бажайкин Анатолий Леонидович, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Института права, социального управления и безопасности
E-mail: banat@udm.ru

Черняев Виктор Николаевич, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Института права, социального управления и безопасности
E-mail: grpravo314@mail.ru

ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет»
426034, Россия, г. Ижевск, ул. Университетская, 1 (корп. 4)

A.L. Bazhaykin, V.N. Chernyaev

TRENDS IN REFORMING THE NORMS ON A SINGLE IMMOVABLE COMPLEX

DOI: 10.35634/2412-9593-2023-33-5-850-857

Paragraph 1 of Article 130 of the Civil Code of the Russian Federation refers to a land plot as immovable thing (immovable property, real estate) in a dominant relationship with other immovable things: "Immovable things (immovable property, real estate) include land plots, subsoil plots and everything that is firmly connected with the land, that is, objects whose movement without disproportionate damage to their purpose is impossible, including buildings, structures, objects of unfinished construction." Based on the content of Article 133.1 of the Civil Code of the Russian Federation, the understanding of such an immovable thing as a "Single immovable complex" is revealed in two legally fixed planes. The first is a set of structures, buildings, and other things united by a single purpose that are inextricably linked physically or technologically, including linear objects, provided that the ownership right to the totality of these objects as a whole as one immovable thing is registered in the unified state register of rights to immovable property. The second plane of disclosure of the norm is the totality of buildings, structures and other things united by a single purpose that are located on the same land plot, provided that the ownership right to the totality of these objects as a whole as one immovable thing is registered in the unified state register of real estate. In the first case, a Single immovable complex does not include a land plot, although it is located on it, and accordingly there is a contradiction with the norm of Article 130 of the Civil Code of the Russian Federation. And in the second case, it is explicitly stated that the specified object includes a land plot as the basis for the placement of other immovable things. This dualism of understanding a Single immovable complex entails variability in the application of the norm not only in practice, but also causes the emergence of different legal positions of legislators and scientists, which are investigated in the presented article.

Keywords: single immovable complex, immovable thing, draft law, land plot, enterprise, enterprise as a property complex, enterprise property complex, complex thing, indivisible thing, component, linear object.

Received 24.08.2023

Bazhaykin A.L., Candidate of Law, Associate Professor at Department of Civil Law
Institute of Law, Social Management and Security
E-mail: banat@udm.ru

Chernyaev V.N., Candidate of Law, Associate Professor at Department of Civil Law
Institute of Law, Social Management and Security
E-mail: grpravo314@mail.ru

Udmurt State University
Universitetskaya st., 1/4, Izhevsk, Russia, 426034