Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический институт
Гражданского права
кафедра

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
_____ Н.Ф. Качур
подпись инициалы, фамилия
«27» мая 2016 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

40.03.01 - Юриспруденция
код – наименование направления

Особенности правового режима отдельных видов недвижимого имущества

Руководитель 25.05.16 старший преподаватель Ю.Ц. Машарова
подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Выпускник 25.05.2016 К.И. Мордвинов
подпись, дата инициалы, фамилия

Красноярск 2016

Содержание

Введение……3-5

Глава 1. Понятие и правовой режим недвижимости, ее место в системе объектов недвижимости……..6

1.1 Понятие и признаки недвижимого имущества……6-17

1.2 Виды и классификация недвижимого имущества……..18-29

Глава 2. Отдельные виды недвижимости……30

2.1 Единый недвижимый комплекс……30-37

2.2 Предприятие……...38-44

Заключение

Список используемой литературы

Введение

Актуальность темы исследования. Актуальность темы исследования не оставляет сомнений, она обусловлена тем, что развитие рыночной экономики в нашей стране дает толчок развития рынку недвижимости. Развитие торговых отношений способствует становлению гражданского общества и росту правосознания граждан, укреплению гражданского оборота вещей. Немало важную роль в решении этой задаче играют правовые нормы, определяющие статус недвижимости согласно законодательству Российской Федерации, а также правовые механизмы регулирования совершения субъектами гражданских правоотношений различных гражданско-правовых сделок связанных с недвижимостью.

Также современные потребности гражданского оборота недвижимости и интерес его участников, прогресс инженерных технологий обуславливают необходимость закрепления законодателем новых комплексных объектов недвижимости. Наиболее выделяющимися видами недвижимости, которым законодатель уделяет особое внимание, являются предприятие и единый недвижимы комплекс. Данные виды недвижимого имущества имеют свою социальную, экономическую и правовую значимость.

Автор считает, что для правильного выполнения и достижения целей данной работы следует уделить внимание исторической составляющей темы работы, провести детальный анализ гражданского законодательства в сфере регулирования недвижимого имущества, провести их классификацию, попытаться предложить собственную. Далее следует подробно рассмотреть специфику единого недвижимого комплекса и предприятия, выделить их признаки, выявить отличительные черты.

По мнению автора, данная тема актуальна для всех участников гражданско-правовых отношений, в том числе органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органов судебной власти. Данное заключение автора подтверждается возрастающим потоком судебных дел по вопросам регистрации сделок с недвижимым

имуществом, а также дел по вопросам привлечения финансовых средств граждан в жилищное строительство, урегулированию споров по договорам долевого участия в строительстве, рассматриваемыми как арбитражными судами, так и судами общей юрисдикции Российской Федерации.

Необходимо совершенствовать нормативно правовую базу в области правового регулирования сделок с недвижимостью и сложившуюся практику применения соответствующих нормативных правовых актов с учетом возникновения в современных условиях новых факторов правового, социального, экономического характера, вызывающих постоянное развитие гражданско-правовых отношений, объектом которых выступает недвижимое имущество.

Степень научной разработанности проблемы. Теоретическая основа исследования совершения сделок с недвижимостью как центрального института гражданского права посвящены многочисленные работы отечественных авторов дореволюционного, советского и современного российского периода, в том числе М.М. Агаркова, С.С. Алексеева, М.И. Брагинского, В.В. Безбаха, С.Н. Братуся, Ю.Е. Булатецкого, А.В. Венедиктова, В.В. Витрянского, В.П. Грибанова, С.Е. Десницкого, В.М. Иванова, Т.И. Илларионовой, И.А. Исаева, Ю.Х. Калмыкова, В.А. Кикотя, В.А. Котка, М.И. Кулагина, Е.А. Лукашевой, В.П. Мозолина, Л.А. Морозовой, В.С. Нерсесянца, И.Б. Новицкого, А.С. Пиголкина, И.С. Перетерского, Л.И. Петражицкого, И.А. Покровского, В.К. Пучинского, О.Н. Садикова, Г.А. Свердлыка, Е.А Суханова, Е.В. Спекторского, Е.А. Тихоновой, В.М. Хвостова, С.А. Хохлова, А.Е. Шерстобитова, Г.Ф. Шершеневича, А.И. Экимова, В.А. Язева, В.Ф. Яковлева и др.

Цель и задачи исследования. Цель исследования заключается в разработке на основе критического анализа существующей законодательной базы и судебной практики теоретических и практических положений, направленных на определения понятий особых видов недвижимости и выделения их особых выделительных черт.

Достижение поставленной цели обусловило постановку и решение следующих задач:

1)Рассмотреть понятие и виды недвижимого имущества.

2)Рассмотреть правовую природу отдельных видов недвижимости, в частности предприятия и единого недвижимого комплекса как объекта гражданского права.

3)Провести анализ судебной практики.

Объект и предмет исследования. Объект исследования составляют действующие нормативно закрепленные особенности правового режима недвижимого имущества; соответствующие правоотношения, складывающиеся между субъектами гражданско-правовых отношений при заключении, исполнении и прекращении ими отдельных видов сделок с недвижимым имуществом, государственной регистрации соответствующих прав и сделок.

Предметом исследования является система основных теоретических, нормативно-правовых и практических аспектов понятия недвижимого имущества и его правового режима, прежде всего государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также типичных правоотношений, в которые вступают граждане и юридические лица при осуществлении операций с недвижимостью.

Теоретическая и практическая значимость исследования. Теоретическое значение исследования заключается в том, что изложенные теоретические положения и выводы, предложения и рекомендации дополняют гражданско-правовую науку. Практическое значение заключается в том, что выводы и рекомендации, содержащиеся в работе, могут быть использованы для подготовки методических рекомендаций, а также в организации научных разработок по проблеме исследования.

Глава 1. Понятие и правовой режим недвижимости, ее место в системе объектов недвижимости

1.1 Понятие недвижимости и признаки недвижимого имущества.

Недвижимость является особым объектом в истории и культуре российского общества и является важной составляющей частью всех гражданско-правовых сделок на рынке. Конституция Российской Федерации наделяет правами на совершение сделок с недвижимым имуществом всех физических и юридических лиц.

В силу понятий «недвижимость» и «недвижимая собственность» следует различать их в своем значении. Так "недвижимость" означает отношение к земле и наличие построек на ней, а "недвижимая собственность" кроме земли и различных построек подразумевает под собой и еще наличие юридических прав на соответствующий объект. Следовательно, недвижимостью следует считать землю, недра, здания, сооружения, объекты, постоянно связанные с землей. Недвижимым имуществом следует считать права собственности, пользования, распоряжение, обладание связанные с объектом недвижимости. Следовательно, недвижимое имущество состоит из объекта недвижимости и правами, которыми обладает лицо на данный объект.

Согласно статье 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности. Не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию. [1]

Для полного понимания специфики и отражения первостепенности значения недвижимого имущества для общества следует обратиться к

[1] "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)

исторической составляющей данной категории. Как известно фундаментом и отправной точкой становления гражданского права является римское право.

Согласно Закону 12 таблиц все имущество было разделено на две категории: familia (к данной категории применялись строгие правила распоряжения) и pecunia (к этой категории применялись правила легкого оборота). Также свойство оборотоспособность вещей и деление их на движимые и недвижимые определялось понятиями res mancipi и res nec mancipi. В течении развития римского право данные понятия сменили более понятные, формализованные. Оборот недвижимости начал подчиняться принципу публичности, получил детальную регламентацию.[2]

Недвижимостью в римском праве признавались, в первую очередь земельные участки, – fundi, praedia. Также вещи созданные трудом человека на участке собственника признавались имущественной составляющей участка и относили к недвижимому имуществу. Такими вещами признавались виноградники, посевы, постройки.[3]

Примечательным фактом являлся факт особого правового режима стен в многоквартирных домах. По римскому праву собственник получал в собственность все помещение целиком, в том числе и стены, поэтому действовал особый режим запрещающий раздел общих стен и запрещающий какие-либо действия в отношении них.[4]

Европейское законодательство XVIII- XIX века отличалось различным пониманием определения недвижимости в разных странах. Так, например, в английском законодательстве вещи делились на две категории: вещественные и личные вещи. К вещественным вещам относились права на недвижимое имущество, в первую очередь на землю.

---

[2] Краснокутский В.А. Римское частное право: учебник / под. ред. И.Б Новицкого, И.С Перетерского. М., 2001

[3] Витрянский В.В. Договор купли-продажи недвижимости // Недвижимость. М., 2000. С.43.

[4] Ельшевич В.Б. Развитие форм поземельного оборота на Западе. М., 2006.

Французское законодательство переняло понятие недвижимого имущества из римского права, относящего к нему исключительно предметы внешней природы и переносящего его на права и иски, выделяя в этом различие между движимыми и недвижимыми вещами.

Германское законодательство аналогично данный вопрос, согласно которому движимые вещи объединенные с недвижимыми признавались недвижимыми, за исключением залога.[5]

В истории России впервые деление вещей на недвижимые и движимые произошло в период царствования Петра I. Указ от 1714 года «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах».

В XIX веке в России к недвижимым вещам относили «земли, заводы, фабрики, деревни, дома, всякие строения с законными принадлежностями, а также железные дороги со всеми принадлежностями.

Также, уже в то время существовало понятие жилой недвижимости, которой признавались строения, предназначенные к постоянному проживанию со всеми прилегающими к них постройками.[6] [7]

Советский период ознаменовался упразднением института частной собственности. Недвижимость стала преимущество собственностью государства и была выведена из гражданского оборота, только в отдельных случаях допускалось право собственности граждан на отдельные виды недвижимости (например, жилые дома, дачи). Впрочем, Основы гражданского законодательства Союза СССР и республик, принятые в 1991 году содержали деление вещей на движимые и недвижимые.

Следовательно, можно подвести краткий вывод о том, что тема недвижимости является для нашей страны важной. Понятие и правовой режим недвижимости с течением времени формировался, изменялся и

---

[5] Соловьев В.В. История формирования понятия «недвижимость». Саратов. 2012. Электронный ресур [Дата обращения 10.05.2016] URL:// http://cyberleninka.ru/article/n/istoriya-formirovaniya-ponyatiya-nedvizhimost

[6] Устав железной дороги. Издание 1886 года. т.XII, ч.1, ст.138.

[7] Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч.1. Вотчинные права. М., 2002.

дополнялся включая в себя последние новшества того времени. Однако в Советский период отказ от института частной собственности приводит к отрицанию традиционного деления вещей на движимые и недвижимые и утрате всех наработанных и накопленных теоретических основ регулирования недвижимости.

В нынешнее время понятие недвижимости приводится в статье 130 ГК РФ. Согласно данной статье недвижимым имуществом признаются 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. Также к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Согласно закону к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Другие вещи, не относящиеся к недвижимым вещам, то есть деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.[8]

Исходя из положений закона можно представить, что недвижимостью представляется вещь, которая имеет свое собственное назначение, заключающаяся в удовлетворении интересов и потребностей физических и юридических лиц, свою экономическую ценность.

Анализируя статью 130 Гражданского кодекса РФ, напрашивается вывод, что законодатель дал определение недвижимости вполне традиционное. Законодатель выбрал смешанный подход, то есть метод простого перечисления видов недвижимых вещей, оставляя его открытым и указывая нам на признаки, которыми должна обладать недвижимая вещь.

[8] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016)

Рассматривая недвижимую вещь как объект гражданского оборота можно выделить признаки, которыми оно обладает. Такими признаками являются: важная социальная значимость недвижимости, высокая стоимость как уже созданного недвижимого объекта, так и производимых различных работ с ним, непотребляемость недвижимой вещи, ее незаменимость, прочность и стационарность нахождения, фундаментальность, индивидуальная определенность, также наличие административного контроля за недвижимыми объектами можно выделить как ее составляющий признак.

Главным признаком выделяется, тесна связь объекта с землей, но упоминается о свойстве невозможности перемещения объекта без нанесения ему несоразмерного ущерба назначению имущества. Данное свойство, по мнению автора, является оспоримым и устаревшим, так как новейшие инженерные и строительные технологии позволяют производить перемещение объектов недвижимости без нанесения ему ущерба.

Далее выделяется признак, заключающийся в императивном требовании государственной регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом. Е.А Суханов, считает, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляет основную особенность их правового режима.[9]

Согласно, Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация понимается как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Также государственная

[9] Гражданское право. В 4 т. Т. 1: Общая часть : учеб. для студентов вузов, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция»и по специальности 021100 «Юриспруденция» / [Ем В.С. и др.] ; отв. ред. — Е.А. Суханов. — 3-е изд., перераб и доп. — М. : Волтерс Клувер,2006. — 720.С.

регистрация понимается как единственное доказательство существования зарегистрированного права.

Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.[10]

На основании вышеизложенного материала можно сделать вывод, что понятие недвижимой вещи неотрывно связано с вышеуказанными признаками. Однако, развитие инженерных технологий, гражданского оборота преподносят проблемы в отнесение вещей в категорию недвижимых. Суды рассматривают дела предметом которых является требование об отнесении не стандартных объектов к недвижимому имуществу, например, таких как асфальтированная площадка, колодцы, автостоянки, и.т.д.

Такой пример может проиллюстрировать дело N А32-25579/2014**.** При рассмотрение данного дела решался вопрос об отнесении или не отнесении инженерной рисовой системы к объекту недвижимому имуществу.

При рассмотрении дела выяснилось, что 13.09.2013 органами регистрации в ЕГРП внесена запись N 23-23-01/491/2013-418 о праве собственности Российской Федерации на сооружение - инженерную рисовую систему (литера У) протяженностью 281 558 метров, расположенную в Славянском районе, в границах рисоводческого совхоза "Новопетровский". Основанием возникновения права собственности указано постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 N 3020-1.

Распоряжением территориального управления от 07.03.2014 N 88-р инженерная рисовая система (литера У) включена в перечень имущества, составляющего казну Российской Федерации.

---

[10] Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 01.05.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016).

Полагая, что произведенная государственная регистрация права собственности Российской Федерации на инженерную рисовую систему как на самостоятельный объект недвижимости (сооружение) не соответствует закону, нарушает его права, общество "Новопетровское" обратилось в арбитражный суд с требованиями о признании отсутствующим права собственности, обязании территориального управления исключить инженерную рисовую систему из реестра объектов, находящихся в государственной собственности.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя иск в части требования о признании права собственности отсутствующим, исходили из положений Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации), разъяснений, изложенных в пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление N 10/22), а также установленных по делу фактических обстоятельств.

Суды при проверке довода общества об отсутствии у спорного объекта признаков недвижимости исследовали представленные по делу доказательства, в том числе заключение кадастрового инженера Радюка А.А. о том, что части каналов инженерной рисовой системы входят в состав единого землепользования, принадлежащего на праве общей долевой собственности ряду граждан, а также в состав земельных участков, принадлежащих на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью "Земельный ресурс". Кроме того, суды приняли во внимание также акт экспертизы от 20.10.2014 N 201014/01-ЗЭ, выполненный обществом с ограниченной ответственностью "Альтернатива".

С учетом исследования всех доказательств по делу суд первой инстанции установил, что инженерная рисовая система представляет собой прорытые в поверхностном слое почвы канавы незначительной глубины, в некоторых случаях и вовсе пересохшие, без каких-либо признаков воды; границы этих канав или каналов не обозначены, строительные материалы для их обустройства не применялись, в состав оросительной системы не входят магистральный канал, насосное оборудование. Единственным техническим устройством на представленных сторонами фотоматериалах являются установленные в земле металлические задвижки, через которые вручную можно регулировать подачу воды в канал. В некоторых местах имеются остатки бетонных устройств, какое-либо специальное гидротехническое, механическое оборудование не усматривается.

При установленных по делу обстоятельствах суд пришел к выводу о том, что использование инженерной рисовой системы в отрыве от производства риса невозможно, система предназначена для улучшения поверхностного слоя почвы, иного какого-либо хозяйственного назначения не имеет. Единственно возможный вариант коммерческой эксплуатации данной системы лицом, не являющимся производителем риса и не владеющим земельными участками, на которых расположена эта система, является возмездная подача воды рисоводческим хозяйствам.

Доказательств, опровергающих указанные характеристики инженерной рисовой системы, ответчик суду не представил, ходатайство о назначении экспертизы при рассмотрении дела не заявлял.

Таким образом, судами первой и апелляционной инстанций было установлено, что спорная инженерная рисовая система как специфичный объект не имеет самостоятельного функционального назначения, создана исключительно в целях улучшения качества и обслуживания земельных участков, на которых она расположена, поэтому является их неотъемлемой частью.

Исходя из положений статьи 2 Федерального закона от 10.01.1996 N 4-ФЗ "О мелиорации земель" (далее - Закон о мелиорации), в которой раскрывается понятие государственных мелиоративных систем как мелиоративных систем, находящихся в государственной собственности и обеспечивающих межрегиональное и (или) межхозяйственное водораспределение и противопаводковую защиту, а также противоэрозионные и пастбищезащитные лесные насаждения, которые необходимы для обеспечения государственных нужд, статьи 11 того же закона об основаниях отнесения к федеральной собственности государственных мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, размещенных на территории одного или нескольких субъектов Российской Федерации, осуществляющих межрегиональное и (или) межхозяйственное водораспределение и построенные (строящиеся) за счет средств федерального бюджета, а также использующиеся для осуществления полномочий Российской Федерации, установленных данным законом, суд кассационной инстанции пришел к выводу о принадлежности спорной системы исключительно к федеральной собственности.

Суд кассационной инстанции также посчитал имеющими значение для правильного разрешения спора результаты других дел, рассмотренных судами по искам общества о признании права собственности на инженерную рисовую систему, расположенную в границах земель хозяйства (дела N А32-4246/2010 и N А32-20631/2012). Вступившими в законную силу судебными актами по названным делам истцу в удовлетворении требований отказано.

Иск по настоящему делу был обоснован отсутствием у спорного объекта - инженерной рисовой системы - признаков недвижимости, права на которую подлежали государственной регистрации.

В пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений

раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - постановление N 25) разъяснено, что, по смыслу статьи 131 Гражданского кодекса, закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. Вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса, либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса). При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса). [11]

Из изложенного следует, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации определила постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 07.08.2015 по делу N А32-25579/2014 Арбитражного суда Краснодарского края отменить. Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 13.01.2015, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.05.2015 по указанному делу оставить без изменения.[12]

Также довольно интересным примером из судебной практики является

[11] Электронный ресурс URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/

[12] Определение Верховного Суда РФ от 07.04.2016 N 308-ЭС15-15218 по делу N А32-25579/2014. Электронный ресурс URL://: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=457938

дело № А72-22/98-Кд136/1, рассмотренное во всех судебные инстанциях. Предметом дела являлось отнесение или не отнесение стационарного промышленного холодильника к объекту недвижимого имущества.

Суд первой инстанции счел данное имущество движимым и Постановлением от 24.09.1998 года в иске отказал. Суд апелляционной инстанции не согласился с постановлением суда первой инстанции и Постановлением от 30.11.1998 года отменил решение суда первой инстанции и иск удовлетворил. Суд кассационной инстанции более подробно рассмотрев дело пришел к выводу, что следует отменить решение суда апелляционной инстанции и оставить в силе решение суда первой инстанции. Точку в этом деле поставил Президиум Высшего арбитражного суда Российской Федерации, который Постановлением № 2061/99 от 12.10.1999 года отменил решение суда первой инстанции и оставил в силе решение суда кассационной инстанции. Президиум ВАС аргументировал свою позицию следующими доводами. Так по мнению Президиума ВАС РФ, если на производились работы по возведению фундамента на местности и изготовлению и подготовки площадки для размещения промышленного холодильника, его дальнейшему монтажу, это свидетельствуют о признаке тесной связи с землёй, согласно которому возможно отнесение спорного объекта к недвижимому имуществу, более того, изучив доводы сторон и придя к заключению, что перемещение спорного объекта не будет связано с нанесением ему несоразмерного ущерба для использования его по назначению позволяет суду сделать вывод, что спорный объект является недвижимым имуществом, прочно связанному с землей. [13]

Данные примеры говорят нам о существующей проблеме отнесения имущества к недвижимому, которая нерешена полностью в нынешнее время. Не закрытый перечень видов недвижимых объектов в статье 130 ГК РФ, и приведенные в этой же статье основные признаки недвижимого имущества

[13] Постановление Президиума ВАС РФ № 2061/99 от 12.10.1999 года // "Вестник ВАС РФ", 2000, N 1, с. 13. Электронный ресурс URL://: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=8790

оставляют не решенным до конца вопрос о том, какие же объекты являются недвижимыми.

Таким образом, по мнению автора более удачной формулировкой ст.130 ГК РФ была бы следующая: «К недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, предприятия как имущественный комплекс, единый недвижимый комплекс, и все, что прочно связанно с землей, то есть объекты, перемещение которых невозможно. К недвижимым вещам в силу закона относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания».

По мнению автора, данное изменение привело бы к упрощению гражданского оборота вещей, к разрешению проблемы отнесения вещей к недвижимому имуществу, к разгрузке судебной системы.

В заключение хотелось бы подвести итог, что во все времена нашего государства недвижимое имущество имело стратегическое, жизненоважное значение, в первую очередь, для населения нашей страны. Также из анализа истории и законодательства становится понятно, что недвижимость становится предметом реформ, законодатель постоянно изменяет понятие и виды недвижимого имущества. Не существует четкой разграничивающей формулировки, которая решила бы многие противоречия, как между учеными и юристами практиками, и в целом спорные вопросы связанные с недвижимостью.

1.2 Виды недвижимого имущества и их классификация.

Российское законодательство характеризуется множественностью видов недвижимого имущества. Также законодательство содержит ряд источников, которые направлены на правовое регулирование недвижимого имущества и его гражданского оборота в обществе.

Такими источниками являются: Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", Федеральный закон от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ "О землеустройстве", Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Земельный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, и.т.д.

По мнению автора, простая классификация недвижимых объектов, основанная на естественных свойствах, целях, функциях недвижимого имущества способствовала бы стабилизации гражданского оборота и устранению проблем взаимопонимания между участниками гражданского оборота недвижимого имущества. Так как единая классификация на сегодняшний день в Российской Федерации отсутствует, автор попытается представить собственную классификацию недвижимого имущества.

По мнению автора, для начала построения единой классификации недвижимых вещей сперва следует их разделить по происхождению. Так выделяются недвижимые объекты:

1)искусственные, то есть созданные человеком.

2)естественные недвижимые объекты, то есть недвижимые от природы;

3)недвижимые объекты в силу прямого указания закона.

Далее следует разделить недвижимость созданную человеком на подгруппы:

1)жилую недвижимость;

2)нежилую недвижимость;

Естественные недвижимые объекты делятся в свою очередь на следующие виды:

1)земельные участки;

2)участки недр;

3)леса и многолетние насаждения;

Так в Земельном кодексе содержится определение земельного участка, под которым следует понимать часть земной поверхности имеющие характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. [14]

Под характеристиками, по мнению автора, следует понимать кадастровые сведения относящиеся к конкретному виду недвижимого

[14] "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 01.05.2016) Электронный ресурс URL:http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=197525&div=LAW&dst=320%2C0&rnd=208987.8154771438787807

объекта, а именно кадастровый номер, дата внесения кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости, описание местоположения границ объекта недвижимости, описание местоположения, площадь и прочие сведения согласно Федеральному закону «О кадастре».[15]

Далее следует обратиться к определению понятия участков недр, которые в свою очередь также имеет свою классификацию в силу Федерального закона «О недрах».

Так в преамбуле данного закона указывается, что недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. Далее в статье 2.1 данного Закона указывается, что к участкам недр федерального значения относятся участки недр:

1) содержащие месторождения и проявления урана, алмазов, особо чистого кварцевого сырья, редких земель иттриевой группы, никеля, кобальта, тантала, ниобия, бериллия, лития, металлов платиновой группы;

2) расположенные на территории субъекта Российской Федерации или территориях субъектов Российской Федерации и содержащие на основании сведений государственного баланса запасов полезных ископаемых начиная с 1 января 2006 года:

извлекаемые запасы нефти от 70 миллионов тонн;

запасы газа от 50 миллиардов кубических метров;

запасы коренного золота от 50 тонн;

запасы меди от 500 тысяч тонн;

3) внутренних морских вод, территориального моря, континентального шельфа Российской Федерации;

[15] Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016) Электронный ресурс URL: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=197257&div=LAW&dst=150%2C0&rnd=208987.9173863609277759

4) при пользовании, которыми необходимо использование земельных участков из состава земель обороны, безопасности.

Далее в статье 2.3 данного Закона указывается, что к участкам недр местного значения относятся:

1) участки недр, содержащие общераспространенные полезные ископаемые;

2) участки недр, используемые для строительства и эксплуатации подземных сооружений местного и регионального значения, не связанных с добычей полезных ископаемых;

3) участки недр, содержащие подземные воды, которые используются для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (далее - питьевое водоснабжение) или технологического обеспечения водой объектов промышленности либо объектов сельскохозяйственного назначения и объем добычи, которых составляет не более 500 кубических метров в сутки.[16]

Следовательно, можно сделать вывод, что законодатель разделяет участки недр на две категории исходя из показателей масштаба запасов полезных ископаемых на участках недр, ценности данного участка недр, его значимости для обороноспособности государства.

Для полного и точного изучения изложенного материала, далее следует обратиться к определению такого понятия как лес и многолетние насаждения.

Таким образом, Лесной кодекс Российской Федерации содержит в статье 6 понятие леса, определяя его как экологическую систему, или как природной ресурс. По мнению автора, данное понятие не отражает

[16] Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 (ред. от 13.07.2015) "О недрах" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) Электронный ресурс URL: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=182192&div=LAW&dst=77%2C0&rnd=208987.16076539870021556

действительное понятия леса и вводит в заблуждения своей двузначностью.[17] Для выяснения более точного определения леса следует обратиться к Постановлению Конституционного Суда РФ от 02.06.2015 N 12-П «По делу о проверке конституционности части 2 статьи 99, части 2 статьи 100 Лесного кодекса Российской Федерации и положений постановления Правительства Российской Федерации "Об исчислении размера вреда, причиненного лесам вследствие нарушения лесного законодательства" в связи с жалобой общества с ограниченной ответственностью "Заполярнефть".

Лес в качестве природного объекта, определяется как естественная экологическая система, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства.

Лес в качестве природного ресурса является комплексной экологической системой, состоящей из почв, подземных и наземных источников, объектов растительного и животного мира, находящихся в тесной взаимосвязи. [18]

Теперь следует обратить внимание на нежилую недвижимость. В данную категорию недвижимости можно отнести такие виды как предприятие как имущественный комплекс, единый недвижимый комплекс,

---

[17] "Лесной кодекс Российской Федерации" от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 01.05.2016) Электронный ресурс URL:
http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=197523&div=LAW&dst=100020%2C0&rnd=208987.36939086783406805

[18] Постановление Конституционного Суда РФ от 02.06.2015 N 12-П "По делу о проверке конституционности части 2 статьи 99, части 2 статьи 100 Лесного кодекса Российской Федерации и положений постановления Правительства Российской Федерации "Об исчислении размера вреда, причиненного лесам вследствие нарушения лесного законодательства" в связи с жалобой общества с ограниченной ответственностью "Заполярнефть"

Электронный ресурс URL:

http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=180575&div=LAW&dst=1000000001%2C0&rnd=208987.8885054397130965

здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, гаражи, склады. К нежилой недвижимости также можно отнести и другие виды, но автор считает, что наиболее распространенными являются приведенные выше виды и им следует уделить основное внимание.

В силу статьи 132 Гражданского кодекса РФ предприятием признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Также часть 2 данной статьи указывает на состав предприятия, который может включать в себя 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.[19]

Понятие имущественного комплекса отсутствует в законодательстве РФ, поэтому автор сам попытается дать определение имущественному комплексу. Так, по мнению автора, имущественным комплексом следует считать совокупность объектов движимого и недвижимого имущества используемого в процессе функционирования предприятия, направленного на достижения целей внутренней и внешней деятельности предприятия.

Далее следует обратить внимание на понятие единого недвижимого комплекса, которое содержится в статье 133.1 Гражданского кодекса РФ. Единым недвижимым комплексом признается 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

[19] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016)

реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Зданием признается результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.[20]

Гараж признается здание и сооружение, помещение для стоянки, хранения, ремонта и технического обслуживания автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств. [21]

Склад, по мнению автора, следует определить как помещение, назначение которого состоит в складировании, размещении, хранении товаров.

Понятие объекта незавершенного строительства содержится в п.10 ч.1 ст.1 Градостроительного кодекса РФ. Объектом незавершенного

---

[20] Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений". Электронный ресурс URL:http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=148719&div=LAW&dst=100023%2C0&rnd=208987.6723241320301352

[21] "СП 113.13330.2012. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*" (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 N 635/9) (ред. от 17.04.2015)

строительства считает здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.[22]

Теперь для дальнейшего построения единой классификационной системы недвижимых объектов следует обратить на жилую недвижимость.

Классификация жилой недвижимости содержится в Жилищном кодексе РФ. Так жилой недвижимостью признаются:

1)жилой дом, часть жилого дома;

2)квартира, часть квартиры;

3)комната;

В нем же дается определение данных видов недвижимости. Так, жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.[23]

Далее следует обратить внимание на виды недвижимости, которые считаются таковыми в силу прямого указания закона. Данное предписание

---

[22] "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016)

[23] "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016)

содержится в абзаце 2 части 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ. Так недвижимым имуществом признаются подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Примечательно, что в данном абзаце законодатель оставил указание на государственную регистрации данных видов имущества.

По мнению автора, законодатель, подчиняя вышеуказанные виды недвижимого имущества к режиму недвижимых вещей, делает это для облегчения их гражданского оборота.

Воздушным судном признается летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отличного от взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды. В свою очередь, воздушные суда также имеют свою классификацию и разделяются на следующие виды:

1)беспилотные воздушные суда;

2) государственные воздушные суда.[24]

Понятие судна содержится в Кодексе Торгового мореплавания. Статья 7 под судном понимается самоходное или несамоходное плавучее сооружение, используемое в целях торгового мореплавания. Также данная статья разделяет суда на следующие виды:

1)судами рыбопромыслового флота понимаются обслуживающие рыбопромысловый комплекс суда, используемые для рыболовства, а также приемотранспортные, вспомогательные суда и суда специального назначения.

2)под маломерным судном понимается судно, длина которого не должна превышать двадцать метров и общее количество людей на котором не должно превышать двенадцать.

[24] "Воздушный кодекс Российской Федерации" от 19.03.1997 N 60-ФЗ (ред. от 26.04.2016).

3)под прогулочным понимается судно, общее количество людей на котором не должно превышать восемнадцать, в том числе пассажиров не более чем двенадцать, и которое используется в некоммерческих целях и предназначается для отдыха на водных объектах.

4)под спортивным парусным судном понимается судно, построенное или переоборудованное для занятий спортом, использующее в качестве основной движущей силы силу ветра и эксплуатируемое в некоммерческих целях.

5)Под морской плавучей платформой понимается судно, предназначенное для разведки и разработки минеральных и других неживых ресурсов морского дна и его недр.[25]

Судами внутреннего плавания следует считать суда предназначенные для эксплуатации на внутренних водных путях государства.

Существуют также различные классификации недвижимого имущество, например, классификация объектов недвижимости, относительно рынка недвижимости. Так можно выделить следующие виды:

1. Искусственные объекты (постройки):

а) жилая недвижимость:

-малоэтажный дом (до трех этажей); -многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей);

-дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей);

-высотный дом (свыше 20 этажей).

б) коммерческая недвижимость – предприятие как имущественный комплекс, здания и сооружения, гаражи для аренды, склады, магазины, рестораны, офисы, гостиницы.

[25] "Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации" от 30.04.1999 N 81-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 24.07.2015)

в) общественные (специальные) здания и сооружения:

-лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы); - учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества);

- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады);

- специальные здания и сооружения – административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты;

г) инженерные сооружения – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку.[26]

В заключении следует подвести краткий вывод. Из представленного материала следует, что Российское законодательство содержит множество видов недвижимого имущества, классифицируя их на основании свойств, предназначения, функциях. Все недвижимое имущество, можно классифицировать на четыре крупные подгруппы, то есть нежилая недвижимость, жилая, недвижимость в силу закона и земельные участки.

Отечественными и зарубежными учеными предложено множество классификаций недвижимого имущество основанных на разных признаках. В данном параграфе, по мнению автора, были изложены основные из них. В ходе анализа научной литературы автором были выявлены признаки на основе которых строятся классификации других авторов, ученых, практикующих юристов. В данном параграфе были изложены классификации

[26] Классификация объектов недвижимости на рынке. *Власенко Т.В., Тимченко Ю.В.* Экономика и экология территориальных образований. 2015. № 1. С. 10.
[Электронный ресурс] URL://: http://elibrary.ru/query_results.asp

недвижимого имущества по признакам происхождения, по признаку рыночных отношений, по признаку действующего законодательства, по признаку назначения.

По мнению автора, представленная классификация видов недвижимого имущества может быть полезна при изучении определенных направлений недвижимости, например, таких как разработка детальной классификации отдельных элементов недвижимого имущества.

Глава 2. Отдельные виды недвижимого имущества.

2.1 Предприятие

В данном параграфе автор попытается определить и выделить правовой режим такого недвижимого объекта как предприятие.

Согласно ст.132 ГК РФ предприятием признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Данная статья не дает понятие имущественного комплекса, но указывает на вещи, которые могут входить в состав предприятия как имущественного комплекса.

Автор считает целесообразным выделить понятия предпринимательской деятельности, которая включается в определения предприятия. Так в пункте 1 статьи 2 ГК РФ предпринимательская деятельность определяется как самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.[27]

Относительно состава предприятия как имущественного комплекса законодатель приводит перечень вещей, которые могут входить в его состав. Таким образом, в него могут входить все виды имущества, предназначенные для деятельности предприятия, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги, и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.[28] Также в состав предприятия могут входить вещи прямо не предназначенные для осуществления

[27] "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016).
[28] "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016).

предпринимательской деятельности, то есть жилая недвижимость, спортивные объекты, и прочие не характерные для состава предприятия объекты.

По мнению автора, следует особое внимание уделить имущественным правам и обязанностям предприятия, которые также входят в его состав.

К имущественным правам предприятия относятся права требования собственника предприятия к должникам об уплате денежных сумм за выполненные или оказанные услуги, право уплаты аренды, право пользование обособленными природными объектами, право безвозмездного пользования различным имуществом, и другие.

К имущественным обязанностям предприятия относятся обязанность уплаты денежных сумм за различные обязательства, передача товара , выполнение различных рода работ или оказание услуг, связанные с деятельностью предприятия.[29]

Также предприятия обладает рядом исключительных прав, например, такими правами как на наименование места происхождения товара (ст.1519 ГК РФ), на товарный знак (ст.1484 ГК РФ), на фирменное наименование юридического лица (ст.1474 ГК РФ) на секрет производства (ст.1466 ГК РФ), на изобретение, полезную модель или промышленный образец (ст.1358 ГК РФ), на топологию интегральной микросхемы (ст.1454 ГК РФ).

Примечательно, что законодатель не приводить перечень вещей, как обязательного состава имущества предприятия необходимого для его существования. Таким образом, можно сделать вывод о том, что в состав предприятия могут и не входить недвижимые объекты и это единственный объект недвижимого имущества, который не является вещью даже сложной. Также напрашивается вывод, что законодатель выделяет два ключевых

[29] Невзгодина Е.Л. Правовой режим предприятия как недвижимого имущества. // Вестник Омского государственного университета. Серия «Право», 2007, №2, (11). С.54-60.

признака данного вида недвижимости: имущественный комплекс и главная цель предприятие – предпринимательская деятельность.

Предприятия в силу своей экономической направленности обладают такими нематериальными составляющими как деловая репутация, деловые связи предприятия, положение на рынке. Данные элементы не включены законодателем в состав предприятия как имущественного комплекса в статье 132 Гражданского кодекса РФ, что, по мнению автора, является изъяном законодательства, так как эти элементы влияют на рыночную стоимость предприятия и следовательно могут внести свой вклад при реализации предприятием своей деятельности, а также при его продаже.

Отнесение предприятия к видам недвижимого имущества заключается в прямой воле законодателя и является юридической фикцией. Положение о предприятии выводятся в отдельную статью Гражданского кодекса РФ, что также является примечательным фактом.

Последствиями отнесения предприятия к недвижимости является требование законодательства о его государственной регистрации прав и сделок с ним.

Также законодатель в пункте 2 статьи 132 ГК РФ указывает на сделки, объектом которых может быть предприятие или его часть, а именно купля-продажа, залог, аренда. Примечательно, что перечень сделок является открытым, следовательно, предприятие может быть объектом и других сделок, например, доверительное управление, рента, приватизация, ипотека, и.т.д. [30] [31] [32]

---

[30] Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) "Об ипотеке (залоге недвижимости).

[31] Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О приватизации государственного и муниципального имущества".

[32] Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.03.2016).

Предприятие может участвовать в сделках и не полным составом, то есть частями. Это приводит к тому, что состав предприятия может изменяться, вследствие приобретения новых вещей, отчуждения имеющихся вещей. Также в результате сделок предприятие может приобретать дополнительные обязательства поверх тех, что оно имеет.

В силу статьи 22 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», зарегистрированные переход права на предприятие, ограничение (обременение) права на предприятие являются основанием для внесения в Единый государственный реестр прав записей о переходе права, об ограничении (обременении) права на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса.[33]

Из этого можно сделать вывод, что законодатель в данной статьей устанавливает требования и регистрации каждой сделки объектом, которого является часть предприятия или предприятие в целом.

Однако точно определять состав предприятие требуется при проведении сделок купли продажи предприятия. Так статья 561 Гражданского кодекса РФ устанавливает требование, согласно которым состав и стоимость продаваемого предприятия определяются в договоре продажи предприятия на основе полной инвентаризации предприятия, проводимой в соответствии с установленными правилами такой инвентаризации. Также при продаже предприятия должны быть составлены акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также дожжен быть составлен

[33] Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 01.05.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016).

перечень всех долгов предприятия с указанием кредиторов, размера и сроков их требования.[34]

Следует учесть, что при продаже предприятия в его состав не будет включены такие элементы как налоговые обязательства, пошлины, сборы, которые должны быть произведены прежним собственником предприятия.

Таким образом, следует сделать обобщенный вывод изложенного материала.

Предприятие представляет собой имущественный комплекс, направленный на ведение предпринимательской деятельности. Предприятие как имущественный комплекс состоит из движимых, недвижимых вещей, исключительных прав и имущественных прав и обязанностей. Также имущественным комплексом можно признать только-то имущество, которое направленно на осуществление предпринимательской деятельности и права на которое зарегистрировано в официальном законном порядке.

Главная цель предприятия это осуществление предпринимательской деятельности, из этого можно сделать несколько выводов:

1)Предприятие как имущественный комплекс должен функционировать, и результатами его деятельности должен быть реальный результат в виде изготовленных различных вещей или оказанный услуг.

2)Основная цель предпринимательской деятельности это систематическое извлечение прибыли. Если предприятие как имущественный комплекс осуществляет иную, то его не следует считать предприятием.

3) Состав предприятия не является постоянным. В результате осуществления предпринимательской деятельности состав предприятия постоянно изменяется.

[34] "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016).

4)Предприятие как имущественный комплекс может не иметь в своем составе, какие либо движимых, недвижимых вещей. Материальные объекты не является постоянными составляющими состава предприятия, постоянными являются исключительные права предприятия, имущественные права и обязанности.

Предприятие является особым объектом гражданского оборота. Государство выделяет предприятие в силу его большой экономической, социальной значимости.

Как справедливо отмечает О.М Козырь, особое отношение законодателя к предприятию прослеживается в том, что оно не внесено в перечень недвижимых объектов приведенных в статье 130 Гражданского кодекса РФ, а выносится в отдельную статью. [35]

Признание предприятия недвижимым объектом является прямым указанием закона, делается это для облегчения правового регулирования предприятия как объекта гражданского оборота и внесения ясности в его правовой статус. Тем не менее, понятие предприятие выделяется в Гражданском кодексе РФ в отдельную статью, а положения о сделках с предприятием выводятся в отдельные параграфы. Это свидетельствует о более формализованном и строгом регулировании законодателя относительно предприятия как объекта недвижимого имущества.

По мнению автора, следует отметить положения законодательства о правоспособности предприятия как юридического лица. Согласно статье 49 Гражданского кодекса РФ юридическое лицо может иметь и гражданские права его соответствующие деятельности и должно нести соответствующие обязательства. Правоспособность юридического лица возникает с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведений о его

[35] Козырь О.М Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб.памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л.Маковский. – М.,1998. – С.280-281.

создании и прекращается в момент внесения в данный реестр сведений о его прекращении.

Однако предпринимательская деятельность характеризуется множеством видов, о чем свидетельствует наличие Классификатор видов предпринимательской деятельности, в отношении которых законом субъекта Российской Федерации предусмотрено применение патентной системы налогообложения (КВПДП). Данный Классификатор не охватывает все виды предпринимательской деятельности, но позволяет сделать вывод об их множественности.[36] Существует виды предпринимательской деятельности право осуществления которой становиться доступно только после того как будет получено специальное разрешение в виде лицензии, членства или допуска саморегулируемой организации.

Например, такими видами предпринимательской деятельности является фармацевтическая деятельность, деятельность, связанная с обращением взрывчатых материалов промышленного назначения, производство маркшейдерских работ, телевизионное вещание и радиовещание, частная детективная (сыскная) деятельность. Всего 47 видов работ на осуществления, которых требуется получение лицензии.[37]

Следовательно, предприятия как юридическое лицо не может осуществлять предпринимательскую деятельность без получения лицензии или допуска саморегулируемой организации. Примечателен тот факт, что, по общему правилу, при продаже предприятия, полученные продавцом на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей

---

[36] «Классификатор видов предпринимательской деятельности, в отношении которых законом субъекта Российской Федерации предусмотрено применение патентной системы налогообложения (КВППД)» Электронный ресурс URL: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=141413&div=LAW&dst=116886%2C0&rnd=208987.5260486532803617

[37] Федеральный закон от 04.05.2011 N 99-ФЗ (ред. от 13.07.2015, с изм. от 30.12.2015) "О лицензировании отдельных видов деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016)

деятельностью, не подлежат передаче покупателю предприятия. Данное предписание содержится в пункте 3 статьи 559 Гражданского кодекса РФ.

2.2 Единый недвижимый комплекс.

Статья 133.1 Гражданского кодекса РФ дает определение единому недвижимому комплексу.

Данная статья была введена Федеральным законом от 2 июля 2013 г. №142-ФЗ. По мнению автора, основная цель, которую преследовал законодатель, вводя новый объект недвижимости, это упрощения правового регулирования и отнесение нестандартных объектов к недвижимым вещам, упрощение процедуры государственной регистрации прав на данный объект и сделок с ним. Такими вещами могут быть линии электропередач, нефтепроводы, и другие объекты которые являются едиными технологически, но в силу своей специфичности не могут быть отнесены к стандартным объектам недвижимости.

Следует обратить внимание на тот факт, что в 2003 году уже поднимался вопрос о введении единого объекта недвижимости. В Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе принятой на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15 декабря 2003 г., такой объект назывался технологическим имущественным комплексом.

Позднее в Концепции 2009 развития Гражданского законодательства, одобренная Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства, предполагалось реализовать модель единого объекта недвижимости, который возникает при совпадении в одном лице собственника земельного участка и собственника находящегося на нем недвижимого имущества. Далее проект «Федерального закона о внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предполагал введение нового объекта

гражданских прав. И в финальной версии закона № 142 ФЗ был введен новый комплексный объект — «единый недвижимый комплекс».[38]

Итак, согласно статье 133.1 Гражданского кодекса РФ единый недвижимый комплекс определяется как совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов, 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 единую недвижимую вещь. Единый недвижимый комплекс является неделимой вещью.

Из данного определения можно выделить основные признаки единого недвижимого комплекса, такие как:

1)В состав единого недвижимого комплекса могут входить движимые и недвижимые вещи.

2)Все вещи входящие в его состав должны быть объединены единым назначением, целью.

3)Единый недвижимый комплекс может находиться как на одном обособленном земельном участке, так и на нескольких одновременно. Этот признак можно подтвердить указанием пункта 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25, в котором указывается, что части единого недвижимого комплекса могут быть расположены на различных земельных участках. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, не могут отказать в

[38] Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, одобренная решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г. // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.

регистрации такого комплекса лишь на том основании, что соответствующие объекты не расположены на одном земельном участке.[39]

4)Единый недвижимый комплекс может и должен быть зарегистрирован как единая недвижимая неделимая вещь.

5)Из единого недвижимого комплекса представляется невозможным выделение одной или нескольких составляющих

6)Заявитель государственной регистрации права на единый недвижимый комплекс должен самостоятельно определить перечень имущества, которое он хочет включить в состав единого недвижимого комплекса. Данное заключение автора подтверждается Письмом Росреестра от 05.03.14 г. N 14-исх/02410-ГЕ/14.[40]

Также, по мнению автора примечателен тот факт, что законодателем ставился вопрос об исключении предприятия из Гражданского кодекса РФ с введением понятия единого недвижимого комплекса. Тем не менее, этого не случилось, так как данные объекты имеют существенные различия, следовательно, исключение одного из них могло привести к дополнительным противоречиям законодательства и ухудшению правового регулирования гражданских отношений, объектами которых являлись недвижимые объекты.

---

[39] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации".

[40] Письмо Росреестра от 01.04.2014 N 14-исх/03596-ГЕ/14 "О направлении писем" (вместе с Письмом Росреестра от 05.03.2014 N 14-исх/02410-ГЕ/14, Письмом Минэкономразвития России от 24.03.2014 N Д23и-900 "О направлении копии ответа", Письмом Минэкономразвития России "О рассмотрении обращения"). Электронный ресурс URL:http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?reg=doc&base=LAW161772&div=LAW&dst=100008%2CO&md=208987.8135281133467018

Автор считает целесообразным выделить общие черты и различия данных двух объектов недвижимости. Общим признаком является возможность включение в состав данных объектов как движимого, так и недвижимого имущества. Также общим признаком является требование закона о проведении государственной регистрации прав на данные объекты и сделок с ним.

Различия можно выделить следующие:

1)Предприятие может участвовать в сделках, как в полном составе, так и по частям, в то время как единый недвижимый комплекс является неделимою вещью, следовательно, в сделках может участвовать только в полном составе.

2)В состав единого недвижимого комплекса не входят имущественные и исключительные права, в то время как состав предприятия ими пополнен.

3)Единый недвижимый комплекс не направлен на осуществление предпринимательской деятельности, когда для предприятия это является основополагающий целью.

4)Законодательство содержит специальные предписания для предприятия касательно совершения некоторых сделок с ним, в то время как сделки совершаемые с единым недвижимым комплексом регулируются общими положениями.

5)При продаже предприятия особое отношение законодатель уделяет третьим лицам, то есть кредиторам, в отношении них существуют специальные предписания. Интересы третьих лиц при продаже единого недвижимого комплекса не учитываются.

Таким образом, становится понятно, что оба объекта обладают свойственными только нему специфическими свойствами. Можно добавить,

что отнесение этих объектов к правовому режиму недвижимости является прямой волей законодателя, которая преследует цель упрощения гражданского оборота предприятия и единого недвижимого комплекса и решение множества противоречий в процессе гражданских правоотношений объектами которых являются недвижимые вещи. Данное мнение автора подтверждается мнениями других юристов.

Так Ф.К Турдиматов, в своей работе указывает, что предприятие и единый недвижимый комплекс являются специальными объектами недвижимости, и что законодатель уделяет особое внимание, данным объектам выделяя их в отдельные статьи Гражданского кодекса РФ. [41]

Как было уже указано, по мнению автора, цель введение нового объекта недвижимости как единый недвижимый комплекс преследует цель создания процедуры государственной регистрации прав и сделок проводимых с объектами инфраструктуры имеющих комплексный характер. Поэтому автор считает целесообразным уделить внимание процессу государственной регистрации прав на единый недвижимый комплекс.

Данная процедура регламентирована Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Однако специальной статьи посвященной единому недвижимому комплексу в данном законе нет, что порождает множество вопросов относительно проводимой регистрации права участниками гражданского оборота

Ясность в процедуру регистрации вносит Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 5 марта 2014 года №14-исх/02410-Ге/14 «Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс».

[41] Турдиматов Ф.К. О соотношении категорий «предприятие» и «единый недвижимый комплекс» // Актуальные проблемы экономики и права. 2014. № 3 (31). С. 138–142.

Таким образом, для отнесения недвижимой вещи, участвующей в обороте как единый объект, к единому недвижимому комплексу необходимо наличие одного из следующих критериев:

1)неразрывная физическая или технологическая связь объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие);

2)расположение на одном земельном участке объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей.[42]

Правообладатель сам принимает решение о проведение государственной регистрации права на совокупность объектов недвижимого или движимого имущества и обращается в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

Далее в соответствии со статьей 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе (земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства), которые подтверждают существование такого недвижимого имущества и отражают характеристики, позволяющие определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Законом о кадастре сведений о недвижимом имуществе.[43]

---

[42] Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 05.03.2014 N 14-исх/02410-ГЕ/14 // СПС «КонсультантПлюс».

[43] Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

Но следует учесть следующий момент, если единый недвижимый комплекс не является зданием, сооружением, помещением, объектом незавершенного строительства, то в отношении него кадастровый учет осуществлен быть не может.[44]

В результате в Единой государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним должно быть зарегистрировано право собственности на совокупность объектов в целом как на одну недвижимую вещь, т.е. на единый недвижимый комплекс.

Данная регистрация влечет за собой последствия юридического характера, а именно:

1)Вещи включенные в состав единого недвижимого комплекса теряют свою самостоятельность. После регистрации их нельзя будет реализовать на рынке по отдельности.

2)После регистрации единый недвижимый комплекс становится вещью, разделить которую представляется невозможным, без нанесения ему повреждений, разрушения, изменения его назначения.

Следовательно, из приведенного выше материала становится понятно, что законодательство в отношении единого недвижимого комплекса детально не проработано и требует внесения в него изменений. Прежде всего, это стоит сделать для упрощения гражданского оборота данного вида недвижимого имущества.

Данное мнение автора подтверждается готовящейся поправкой в Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а именно в статью 46, где будет говориться не только о предприятии, но и о едином недвижимом комплексе.

---

[44] Незнамова А.А. Особенности договора купли-продажи объекта незавершенного строительства // Юридический мир. 2014. № 11. С.29-33.

Заключение

В данной работе автором была проделана масштабная работа по изучению правового режима особых видов недвижимого имущества, таких как единый недвижимый комплекс и предприятие. К тому же авторов была изучена законодательная база, направленная на регулирование недвижимых объектов в Российской Федерации.

Список используемой литературы

Нормативная литература

1)Конституция РФ

2)Гражданский кодекс РФ

3)Градостроительный кодекс РФ

4)Земельный кодекс РФ

5)Бюджетный кодекс РФ

6)Водный кодекс РФ

7)Лесной кодекс РФ

8)Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

9) Постановление Президиума ВАС РФ № 2061/99 от 12.10.1999 года // "Вестник ВАС РФ", 2000, N 1, с. 13.

10) Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016)