

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

Юридический институт

институт

Гражданского права

кафедра

УТВЕРЖДАЮ

И.о. зав. кафедрой

В.П. Богданов

подпись инициалы, фамилия

« 17 » 06 2017 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

40.03.01. Юриспруденция

Единый недвижимый комплекс

Научный руководитель Качур 15.06.17  
— зав. каф. гражданского права, к.ю.н. Н.Ф. Качур

Выпускник Танделова 05.06.2017 С.А. Танделова

Красноярск 2017

## Содержание

Введение.....	3
1. Единый недвижимый комплекс как особый объект недвижимости.....	6
1.1. Понятие и основные признаки единого недвижимого комплекса	
1.2. Правовое регулирование единого недвижимого комплекса.....	15
2. Соотношение единого недвижимого комплекса с иными объектами недвижимости.....	19
2.1. Предприятие и единый недвижимый комплекс.....	19
2.2. Единый недвижимый комплекс и линейное сооружение.....	28
3. Кадастровый учет и регистрация прав на ЕНК.....	35
4. Правовой режим единого недвижимого комплекса.....	44
Заключение.....	49
Список литературы.....	51

## Введение

Недвижимость является неотъемлемым атрибутом экономических отношений современной России, который используется людьми и их организованными коллективами в любой сфере их деятельности. Современные потребности гражданского оборота недвижимого имущества и интерес его участников определяют необходимость закрепления на законодательном уровне комплексных объектов недвижимости. Закономерной реакцией на такое положение дел является весьма активная работа законодателя по изменению и дополнению правовой базы в сфере недвижимости.

В рамках реформы гражданского законодательства 1 октября 2013 г. вступили в силу поправки, внесенные в Гражданский кодекс РФ<sup>1</sup>. Федеральным законом от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ<sup>2</sup> была введена новая правовая конструкция – «единый недвижимый комплекс» (далее – ЕНК). Такое нововведение привело к появлению ряда проблем в гражданском обороте недвижимости, что объясняет определенный интерес к данной теме.

Актуальность тематики бакалаврской работы обусловлена целым рядом факторов. В первую очередь, в отличие от многих других объектов недвижимости, ЕНК включает в себя движимые и недвижимые вещи, что указывает на сложную структуру такого комплекса, требующую особого правового регулирования. В частности, не так давно вступил в силу Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ, который объединил в себе правила государственной регистрации и кадастрового учета объектов недвижимости, а также установил некоторые особенности в отношении ЕНК.

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994г. № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 02.07.2013 № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2013. № 27. Ст. 3434.

С введением единого недвижимого комплекса частично решаются проблемы регистрации имущественных прав на объекты, которые едины с технологической точки зрения, но не относятся к традиционным. Как правило, это сложные инфраструктурные объекты, судебная практика по которым достаточно не однозначна. Эксплуатация ЕНК значительно упростит процедуру учета таких объектов, что будет полезно как для собственников, так и для сферы гражданского оборота в целом.

Вместе с тем практически всеми авторами отмечается, что правовое регулирование недвижимости весьма далеко от совершенства, поскольку нет упорядоченности в правовом регулировании, универсализации правовых норм. При этом изменения законодательства не носят системного характера, а скорее подчинены решению частных проблем.

Цель исследования состоит в том, чтобы на основе действующего законодательства, сложившейся юридической практики и существующих теоретических подходов провести комплексный анализ правового режима единого недвижимого комплекса. Для достижения поставленной цели в работе решаются следующие задачи:

1. охарактеризовать единый недвижимый комплекс как объект гражданских прав;
2. выявить основные признаки, которые помогли бы идентифицировать объект как ЕНК;
3. определить порядок его государственной регистрации и кадастрового учета, учитывая все законодательные нововведения;
4. определить соотношение таких сложных конструкций, как предприятие, линейное сооружение и ЕНК.

Предметом исследования является законодательство, регламентирующее единый недвижимый комплекс. Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в отношении ЕНК как особого

объекта гражданских прав, общие тенденции оборота такого вида недвижимости.

Теоретической основой для выполнения настоящей работы послужили работы многих авторов-теоретиков, публикации статей в журналах по юриспруденции, данные правовых систем и другие информационные источники. В частности это работы С.С. Алексеева, В.К. Андреева, А.П. Анисимова, В.А.Белова, А.В. Венедиктова, В.В. Витрянского, А.В. Грибанова, А.В. Малько, О.Е. Романова, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Г.Ф. Шершеневич, В.Н.Яковлева, С.И.Гальперина, А.Ф.Федорова и других.

Нормативную основу составили Гражданский кодекс РФ, федеральные законы в отношении недвижимого имущества и единого недвижимого комплекса, в частности, а также другие нормативные правовые акты Российской Федерации.

Структура работы определена с учетом характера и специфики работы, а также в соответствии с целью, задачами и логикой исследования. Бакалаврская работа состоит из введения, четырех глав, включающих четыре параграфа, заключения и списка использованных источников.

## 1. Единый недвижимый комплекс как особый объект недвижимости

### 1.1. Понятие и основные признаки единого недвижимого комплекса

Современные потребности гражданского оборота недвижимого имущества и интерес собственников определяют необходимость законодательного закрепления комплексных объектов недвижимости<sup>3</sup>. Не так давно в гражданском праве появилось понятие, которое помогло устранить некоторые проблемы в обороте недвижимого имущества, но при этом поставило перед наукой и практикой ряд новых спорных моментов. Таким понятием стал единый недвижимый комплекс, который, безусловно, является особым объектом недвижимости, поэтому в первую очередь необходимо проанализировать содержание понятия «недвижимость».

Недвижимость это основной актив современной экономики, ее законодательное закрепление существенно мобилизовало имущественный оборот в России. Правовое определение недвижимости закреплено в ст. 130 ГК РФ<sup>4</sup>, так к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и иные объекты

Исходя из содержания статьи понятно, что наличие прочной связи с землей это основополагающий признак недвижимости. Между тем применение этого признака на практике в настоящее время может вызвать значительные трудности. Поскольку с учетом всех современных технологий, многие здания и сооружения в принципе могут перемещаться с одного участка на другой, сохраняя при этом свою целостность и назначение<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Незнамова А.А. Особенности договора купли-продажи объекта незавершенного строительства // Юридический мир. 2014. N 11. С. 29 - 33.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 130.

<sup>5</sup> Гражданское право / Под ред. В.П. Мозолина. М., 2003. С. 212.

Пленум Верховного суда Российской Федерации<sup>6</sup> в п. 38 называет два метода признания объекта недвижимостью: вещь является недвижимой в силу своих природных свойств, либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей. Это значит, что даже при целостном перемещении объекта на другое место, его связь с землей фактически или юридически вновь возникает. Такая точка зрения подтверждается и в специальных неюридических источниках, определяющих недвижимость как «физический участок земли и относящиеся к нему улучшения»<sup>7</sup>.

Значимость связи объекта с землей также раскрывается в Земельном Кодексе РФ, устанавливающем принцип единства судьбы земельного участка и связанного с ним объекта<sup>8</sup>. Согласно ст.6 ЗК РФ, земля признается неотъемлемой частью недвижимости, которая также является индивидуально определенной недвижимой вещью<sup>9</sup>. К примеру, в обзоре судебной практики ВС РФ приводится случай, когда судебная коллегия ВС РФ отменила решение и постановления всех предшествующих судов, указав, что когда одно лицо является собственником объектов недвижимости и земельного участка, на котором они расположены, в обороте они будут выступать совместно. Кроме того, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования<sup>10</sup>. Исходя из этого, можно сделать вывод, что объект недвижимости должен быть связан с земельным участком.

---

<sup>6</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС Консультант Плюс.

<sup>7</sup> Нагаев Р.Т. Энциклопедический словарь «Недвижимость». Казань: «Идел-Пресс», 2010. С. 552.

<sup>8</sup> Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. С. 14.

<sup>9</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.09.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 6.

<sup>10</sup> Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 3 от 19.10.2016 // СПС Консультант Плюс.

По общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости. Такая необходимость в большей степени обусловлена интересами третьих лиц, чьи права могут затрагиваться, а также необходимостью обеспечения стабильности гражданского оборота. Из-за некоторой законодательной неопределенности на практике возникает множество споров относительно момента признания объекта недвижимостью. Некоторые авторы (Е.Ю. Петров, Е.С. Болтанова) считают, что для признания объекта недвижимым совершенно не требуется его государственная регистрация, поскольку такого правила законодательством не закреплено<sup>11</sup>. Поэтому недвижимыми являются здания и сооружения до регистрации права собственности на них.

Другие авторы считают, что недвижимость это исключительно юридическое понятие, поэтому без регистрации прав, на объект не будет распространяться режим недвижимости. То есть недвижимостью могут выступать только объекты, на которые установлены все вещные права, именно они могут участвовать в обороте имущества и быть предметом сделок<sup>12</sup>.

Думается, что первая точка зрения наиболее объективна, поскольку достаточно нелогично утверждать, что недвижимость возникает только с момента регистрации, поскольку во всех нормативных актах встречается формулировка, в которой недвижимость подлежит государственной регистрации. Следовательно, можно сделать вывод, что до момента регистрации, объекты уже являются недвижимыми. Как показывает практика, противоречия в понимании недвижимости указывают на то, что проблема единого определения до настоящего времени не решена, четкого понимания содержания пока нет, более того предлагаемых законодательством критериев недостаточно для отграничения недвижимых

---

<sup>11</sup> Петров Е.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости: Автореф. дис. канд. юрид. наук. М., 2001.

<sup>12</sup> Козырь О.М. Недвижимость в новом гражданском кодексе России. М.: Академия, 2011. С. 271.

вещей от иных объектов, именно поэтому в сферу оборота недвижимого имущества регулярно вносятся корректировки и нововведения.

В рамках реформы гражданского законодательства 1 октября 2013 г. вступили в силу поправки, внесенные в Гражданский кодекс РФ, тем самым к объектам недвижимости добавили единый недвижимый комплекс<sup>13</sup>. ЕНК является сравнительно новой правовой конструкцией, однако некоторые схожие по характеристикам понятия ранее существовали.

Уже в римском праве имелось некоторое представление об объединенных хозяйственным назначением целых имущественных комплексах, которые могли принадлежать конкретному гражданину. Такой комплекс состоял из людей и животных (рабы, скот) и остальной совокупности имущества, за вычетом долгов<sup>14</sup>. В истории российского права институт имущественного комплекса складывался постепенно. В древнем русском праве встречается понятие «двор», который состоял сразу из нескольких компонентов, учитывая основные признаки единого недвижимого комплекса, можно сделать вывод, что уже тогда речь шла о его зарождении<sup>15</sup>. В целом, дореволюционное законодательство не давало правового определения имущественного комплекса, хотя отчасти содержало схожие по признакам и назначению категории.

В советский период законодателю уже был известен термин «комплекс», это были животноводческие комплексы с совокупностью специальных производственных помещений, сельскохозяйственные комплексы и иные. Сущность таких комплексов заключалась в объединении имущества с целью осуществления единой деятельности, которое кроме того функционировало бы как вышестоящее звено по отношению к входящим в

---

<sup>13</sup> Федеральный закон от 2 июля 2013 г. N 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Ст. 1.

<sup>14</sup> Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское частное право : учебник. – М. : Норма, 2012. –С. 560.

<sup>15</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право: издание пятое : учебник. – М. : Книга по требованию, 2012. –С. 1118.

него предприятиям и организациям, таким образом, термин комплекс широко использовался уже в советский период<sup>16</sup>.

Современная идея появления комплекса недвижимого имущества реализовалась в Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Планировалось, что появится новый объект, который отличался бы тем, что объединял разнородные вещи единым хозяйственным назначением<sup>17</sup>. Такой комплекс должен был стать сложной вещью, со специальным правовым регулированием. Как отмечает Д.А. Базаркин: «после долгих дискуссий авторы проекта ГК РФ решили конкретизировать концепцию, предложив в качестве недвижимой вещи, участвующей в обороте как единый объект, признать единый имущественный комплекс»<sup>18</sup>.

Однако не все задумки, изложенные в Концепции, были восприняты законодателем. Не смотря на то, что предполагалось, что на ЕНК должен распространяться правовой режим сложной вещи, на практике к единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах. По мнению Е.В. Ельниковой, появление ЕНК сужает понятие сложной вещи, так как она не охватывает все возможные варианты, которые подпадают под определение единого недвижимого комплекса, нет оснований рассматривать соотношение этих понятий как общего и частного<sup>19</sup>. Именно нормативно закрепленная неделимость является одним из определяющих признаков ЕНК. Никакая часть комплекса не может быть предметом гражданского оборота<sup>20</sup>, любое взыскание обращается только на объект в целом. Раздел комплекса в

---

<sup>16</sup> Нарушкевич С.В. Имущественный комплекс в гражданском праве России: диссертация кандидата юридических наук.- Волгоград, 2006.- 195 с.

<sup>17</sup> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе (принята на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15 декабря 2003 г.) // СПС Консультант Плюс.

<sup>18</sup> Базаркин Д.А. Правовая концепция недвижимости // ЭЖ-Юрист. 2012. N 15.

<sup>19</sup> Ельникова Е.В. Единый недвижимый комплекс: соотношение понятий // 20 лет Конституции Российской Федерации: актуальные проблемы юридической науки и правоприменения в условиях совершенствования российского законодательства: Четвертый пермский международный конгресс ученых-юристов (г. Пермь, 18-19 октября 2013 г.). Избранные материалы. - М.: Статут, 2014. - С. 168-171

<sup>20</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации от 20 декабря 2016 г. N 4 // СПС Консультант Плюс.

натуре невозможен без его разрушения, повреждения или изменения его назначения. Однако замена одних составных частей неделимой вещи другими не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства сохраняются<sup>21</sup>. Получается, что единый недвижимый комплекс это особый, самостоятельный объект имущественного права, который существенно изменяет правила обращения с комплексными элементами в гражданском праве<sup>22</sup>.

Для того чтобы объединить несколько объектов в единый недвижимый комплекс необходимо наличие неразрывной физической или технологической связи между ними, или их расположение на одном земельном участке<sup>23</sup>. Физическое объединение предполагает неразрывную взаимосвязь нескольких элементов, которая позволяет их использовать только совместно. Технологический способ предполагает объединение в сложную совокупность объектов для единой цели использования, например для выполнения социальных функций, или для функционирования в качестве единого объекта предпринимательской деятельности. Расположение объектов на одном земельном участке не обязательно, части ЕНК могут быть расположены на различных земельных участках<sup>24</sup>, главное чтобы функционировали они только совместно. Присутствие хотя бы одного из названных признаков обязательно для ЕНК.

После того, как объекты объединены в единый недвижимый комплекс, они формируют определенную структуру. В науке структурой объекта признается способ связи элементов, составляющих его<sup>25</sup>. Части ЕНК могут:

- 1) явно соединяться, т.е. стоять на едином фундаменте;
- 2) не иметь явного соединения, находясь на удалении, но функционируя

---

<sup>21</sup> Незнамова А.А. Единый недвижимый комплекс как объект гражданских прав // СПС Консультант Плюс.

<sup>22</sup> Дружинина Ю. Ф. О перспективах включения единого недвижимого комплекса в гражданский оборот // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2014. – № 3 (40). – С. 105.

<sup>23</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Ст. 133.1.

<sup>24</sup> Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации // СПС Консультант Плюс.

<sup>25</sup> Яковлев В.Ф. Экономика, право, суд. М., 2003. 596 с.

только совместно<sup>26</sup>.

Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе предполагала, что обязательным элементом ЕНК будет земельный участок. На практике, такой частью стали здания и сооружения<sup>27</sup>. Дополнительными составляющими ЕНК названы иные движимые и недвижимые вещи<sup>28</sup>. К примеру: системы отопления, канализации, линии электропередач и связи, автомобильные дороги и другие. При этом, все они как правило комплексные. Так, автомобильная дорога это объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств, включающий в себя земельные участки и иные технологически связанные сооружения<sup>29</sup>. Получается, что для создания нового компонента вещных прав гражданского оборота - единого недвижимого комплекса, используются специфические способы связи элементов<sup>30</sup>.

Выделение ЕНК в качестве самостоятельного, особого вида недвижимости состоит в том, что совокупность составляющих его частей признаются одной вещью. Отличительной особенностью такой вещи является «способность выполнять определенную технологическую функцию, качественно отличающуюся от функционального назначения каждой отдельной вещи, образующей данную совокупность»<sup>31</sup>. Вообще, в юридической литературе понятие единого недвижимого комплекса сводится к совокупности определенных признаков. К примеру, ЕНК признается рукотворным объектом, так как только от собственника зависит инициатива по объединению объектов в комплекс. Кроме того, ЕНК это всегда целостная

---

<sup>26</sup> Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. С. 12.

<sup>27</sup> Ягунова Е.Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. N 3.

<sup>28</sup> Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.03.2015 N Ф01-50/2015 по делу N А43-16520/2012

<sup>29</sup> Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 1. Ст. 3.

<sup>30</sup> Незнамова А.А. К вопросу установления права на единый недвижимый комплекс как единый объект вещных прав // Актуальные проблемы российского законодательства. 2015. N 10. С. 78 - 85.

<sup>31</sup> Дмитриев М.А. Технологические комплексы недвижимого имущества. URL: [http://portal-law.ru/articles/ingilteam/Tehnologicheskie\\_kompleksy\\_nedvizhimogo\\_imuwestva](http://portal-law.ru/articles/ingilteam/Tehnologicheskie_kompleksy_nedvizhimogo_imuwestva)

система взаимосвязанных элементов, которая объявляется ГК РФ недвижимой вещью<sup>32</sup>. Право собственности на такой объект, должно быть зарегистрировано в целом как на одну вещь. Статус единого недвижимого комплекса приобретается только после его государственной регистрации, тем самым, между объектами возникает юридически значимая связь: вещное право на единое целое<sup>33</sup>.

Следует отметить, что введение изменений, связанных с ЕНК, в большей степени направлено на упрощение оборота различных сложных, комплексных объектов. В праве объективно давно существовала необходимость более эффективного оборота и государственной регистрации таких объектов<sup>34</sup>. Судебная практика показывает, что раньше оформление комплексных объектов было возможно только путем регистрации прав на каждый элемент в отдельности<sup>35</sup>. Поэтому указанная новелла направлена на упрощение процедуры отнесения к недвижимому имуществу нестандартных, но распространенных объектов. Они являются едиными с технологической точки зрения, но не относятся к традиционным, так как в их составе как недвижимые, так и движимые объекты<sup>36</sup>. Тем не менее, в связи с появлением ЕНК как объекта недвижимости, потребуется последующая существенная корректировка множества законов и подзаконных актов.

Подводя итог, можно обозначить следующие характерные для ЕНК признаки: 1) единый недвижимый комплекс это сложный объект, состоящий из недвижимых и движимых вещей; 2) входящие в состав ЕНК вещи объединены единым назначением; 3) единый недвижимый комплекс может находиться на одном обособленном земельном участке либо на разных

---

<sup>32</sup> Чеговадзе Л.А. Признак неделимости единого недвижимого комплекса //Законы России. Опыт. Анализ. Практика. -2015. - № 8. - С. 83 - 88

<sup>33</sup> Ягунова Е.Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса// Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. N 3.

<sup>34</sup> Колесникова Ж.А. В ГК РФ появилось понятие единого недвижимого комплекса. Плюсы и минусы новой конструкции. URL: <http://www.advocates.su/>

<sup>35</sup> Информационное письмо Министерства экономического развития РФ от 5 марта 2014г. N 02410-ГЕ/14 «Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс» // СПС Консультант Плюс.

<sup>36</sup> Гришаев С.П. Комментарий изменений, которые были внесены в правовой режим вещей в связи с принятием Федерального Закона N 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой ГК РФ» // СПС Консультант Плюс.

территориальных границах; 4) юридическое признание единого недвижимого комплекса связано с его государственной регистрацией в качестве одной недвижимой вещи, вне зависимости от совокупности входящих в него объектов; 5) к единому недвижимому комплексу применяются правила о неделимых вещах; 6) ЕНК является рукотворным объектом недвижимости, так как его появление напрямую связано с инициативой собственника.

## 1.2. Правовое регулирование единого недвижимого комплекса

Единый недвижимый комплекс как объект права уникален, ему требуется особое правовое регулирование, для этого важно выяснить, какие его свойства учитываются законом. В первую очередь правовая конструкция ЕНК регулируется гражданским законодательством. Согласно ст. 133.1 ГК РФ под единым недвижимым комплексом понимается совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, которые неразрывно связаны физически или технологически, либо расположены на одном земельном участке, в том числе линейные объекты, к ним применяются правила о неделимых вещах<sup>37</sup>.

До появления ЕНК, в связи с отсутствием специального законодательства, в основном правовой статус таких объектов определялся судом на основании анализа технических и иных характеристик, с учетом актов, регулирующих порядок их эксплуатации. Например, комплексным объектом недвижимости могли считаться линии электропередач в совокупности со всеми устройствами, так как судами определялось, что элементом, выступающим как сооружение, является каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое<sup>38</sup>.

Для того чтобы ЕНК использовался собственниками в полной мере, правовое регулирование такой правовой конструкции должно быть предельно упрощено и адаптировано под изменения. К примеру, правовая регламентация ЕНК в большей степени диспозитивна, поскольку предполагается, что участники гражданских правоотношений свободны в объединении своего имущества в комплекс в любое время, как только они сочтут такое объединение целесообразным. Некоторые авторы, считают, что есть необходимость расширения границ диспозитивного регулирования ЕНК путем предоставления собственнику права не только самостоятельного

---

<sup>37</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в посл. ред.) // Ст. 133.1.

<sup>38</sup> Постановление ФАС ЦО от 24.01.2012 по делу N А48-759/2011, Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2013 по делу N А07-18587/2012

объединения, но и права прекращения режима – вновь раздел на составляющие и право их на отдельную регистрацию<sup>39</sup>. Такое расширение границ помогло бы стабилизировать имущественный оборот в России и модернизировать его<sup>40</sup>.

Отношения по поводу долей в праве собственности на единый недвижимый комплекс регулируются правилами главы 16 ГК РФ, утверждающей правила общей собственности на объект недвижимости. При регистрации права собственности на ЕНК правомерно возникает вопрос о правовой судьбе земельного участка под ним. Не смотря на то, что нормы Земельного кодекса РФ императивно указывают, что земельный участок следует судьбе расположенной на нем недвижимости, в отношении единого недвижимого комплекса законодательно не закреплено это правило. Соответственно нет оснований утверждать, что и находящийся под ним участок земли являются одним объектом. Поэтому на практике судами зачастую делается вывод о том, что участок, в пределах которого находится ЕНК, не является его частью<sup>41</sup>.

В структуру единого недвижимого комплекса помимо недвижимых вещей входят также иные вещи, предполагается, что это - движимые вещи. Но в нормативных актах нет точной расшифровки понятия «иные вещи». В связи с этим существенно затрудняется правовое регулирование ЕНК. Исходя из основных признаков, можно предположить, что единство цели предполагает использование объекта вместе с оборудованием и другими частями. В этой связи, представляется, что ЕНК не подчиняется правовому режиму главных вещей и их принадлежностей. Поскольку применительно к

---

<sup>39</sup> Колесникова Ж.А. В ГК РФ появилось понятие единого недвижимого комплекса. Плюсы и минусы новой конструкции. URL: <http://www.advocates.su/>

<sup>40</sup> Ягунова Е.Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. N 3. С. 34.

<sup>41</sup> Письмо Минэкономразвития России от 24.03.2014 N Д23и-900, Письмо о единообразии учета в реестре, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 16.04.2015 N Ф06-21815/2013 по делу N А12-29025/2014

комплексам нельзя отдельно предусмотреть какая составляющая в нем является главной, а какая следует его судьбе.

Еще одним проблематичным вопросом в сфере правового регулирования ЕНК является правовой статус ранее учтенных сооружений, которые теперь рассматриваются в качестве единого комплекса. Росреестр в такой ситуации предлагает оформить единый кадастровый паспорт и получить одно свидетельство о праве собственности<sup>42</sup>. Указанные сооружения попадают под определение единого недвижимого комплекса в соответствии со ст. 133.1 ГК РФ. Тем не менее, так как они уже учтены, то автоматически не могут получить соответствующий статус. Статус единого комплекса может быть предоставлен таким объектам только по заявлению правообладателя<sup>43</sup>.

ЕНК также должен регулироваться налоговым законодательством. Отсутствие специальных правил налогообложения ЕНК фактически может привести к увеличению налогового бремени для собственников, это существенно снизит привлекательность данной правовой конструкции для них.

Подводя итог, можно сказать, что существующий уровень законодательства о «едином недвижимом комплексе как особой гражданско-правовой категории, призванной вовлечь в оборот сложные объекты, как единое целое»<sup>44</sup> достаточно низок, существуют множественные пробелы. Нормативно правовые акты не были в полной мере адаптированы под внесенные изменения. Гражданский Кодекс РФ содержит лишь общие положения о комплексе. Другие нормативно-правовые акты, среди которых: ФЗ РФ «О государственной регистрации недвижимости», Земельный кодекс

---

<sup>42</sup> Письмо Росреестра от 05.03.2014 № 14-исх/02410-ГЕ/14 «Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс» // СПС «Консультант Плюс»

<sup>43</sup> Никольский В.А. «К вопросу о правовом статусе единого недвижимого комплекса в современном российском гражданском праве: основные проблемы правоприменения и тенденции совершенствования законодательства // Вопросы современной юриспруденции: сб. ст. по матер. XXXVI междунар. науч.-практ. конф. № 4(36). – Новосибирск: СибАК, 2014.

<sup>44</sup> Ягунова Е.Е. Целостность как условие правообъектности единого недвижимого комплекса // ДНК Права. 2014. N 2. С. 54.

РФ и другие, также не дают четкого представления об общих вопросах правового регулирования ЕНК. Поэтому необходимо дополнить законодательство специальными нормами, более детально регламентирующими порядок обращения с ЕНК.

## 2. Соотношение единого недвижимого комплекса с иными объектами недвижимости

### 2.1. Предприятие и единый недвижимый комплекс

Современные потребности гражданского оборота недвижимости и интерес его участников обуславливают необходимость закрепления на законодательном уровне все более новых комплексных объектов недвижимости. Наиболее яркими образцами комплексных элементов недвижимости являются предприятие и единый недвижимый комплекс, которые характеризуются значительными пересечениями. В то же время данные конструкции имеют отличительные характеристики, определяющие специфику регулирования общественных отношений, объектами которых они являются. Поэтому четкое разграничение категорий «предприятие» и «единый недвижимый комплекс», имеющее важное теоретическое и практическое значение, что не только разграничить их, но и применить нужное гражданско-правовое регулирование.

Изначально предполагалось, что конструкция предприятия не будет существовать, взамен придет имущественный комплекс, который объединит в себе сразу несколько комплексных объектов<sup>45</sup>. Однако по замыслу законодателя, с внесением поправок конструкция предприятия, закрепленная в ст. 132 ГК РФ, сохранилась в прежнем виде, при этом появился единый недвижимый комплекс. В этой связи, большое значение имеет определение соотношения понятий «единый недвижимый комплекс» и «предприятие», а также выявление их сходства и существенных различий.

Понятие «предприятие» зародилось достаточно давно. Еще в Своде Законов Российской Империи было достаточно неоднозначное понимание. Иногда предприятие воспринимали как особого рода деятельность, то есть его почти отождествляли с промышленными заведениями. Отдельные нормы

---

<sup>45</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренная решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г. // Вестник ВАС РФ. 2009. N 11.

наделяли предприятие чертами, свойственными субъектам гражданского права, а иногда указывали на его принадлежность к юридическим объектам. Позже в советское время, отношение к понятию «предприятие» несколько изменилось, склоняя его к институту юридического лица. Е.А.Флейшиц характеризовала его как «недоразвившиеся юридические лица»<sup>46</sup>. Уже тогда, предприятие в большей степени рассматривалось как некий комплекс орудий и средств производства хозяйственных благ, для управления которыми создается специальная организация<sup>47</sup>.

С проведением реформ отношение к предприятию стало меняться. Именно в этот момент появилась некая двойственность понимания, поскольку его долгое время отождествляли с комплексом имущества, а имущественные комплексы стали самостоятельным объектом гражданских прав. Закон РСФСР №443-1 от 24 декабря 1990 г. «О собственности в РСФСР» установил, что объектами права собственности могут быть предприятия, имущественные комплексы, земельные участки, горные отводы, здания, сооружения, ценные бумаги и другое имущество<sup>48</sup>. Тем самым, законодательно было закреплено разделение двух понятий «предприятие» и «имущественный комплекс».

Можно сделать вывод, что на протяжении длительного времени понятию «предприятие» придавались различные значения<sup>49</sup>. Так, и в последнее время как правовая категория предприятие используется в двух аспектах: как субъект права и как объект права. Поэтому становится возможным упоминание в ст. 132 ГК РФ некоторых исключительных прав, что в большей степени относит предприятие к объектам гражданских прав<sup>50</sup>.

Предприятие и ЕНК это явления правовой действительности,

---

<sup>46</sup> Флейшиц Е.А. Предприятие как объект // Юридическая наука. 2015. № 3. С. 36-38.

<sup>47</sup> Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. Казань: «Идел-Пресс», 1999. С. 592.

<sup>48</sup> Закон РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР» // Собрание законодательства РФ. 1990. № 29 (часть I). Ст. 2.

<sup>49</sup> Степанов С.А. Имущественные комплексы в российском гражданском праве. М., 2002. С. 18.

<sup>50</sup> Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право: Курс лекций // Отв. ред. О.Н. Садиков. М., 1997. С. 151.

регулирующие их нормы, требуют комплексного осмысления с учетом всех факторов. Большинство ученых конструируют понятие единого недвижимого комплекса только в контексте с предприятием. Данный подход сразу представляется ошибочным, поскольку тем самым на комплекс как объект прав распространяются специфические черты предприятия, что приводит к отождествлению таких понятий. Исследование современного российского законодательства позволяет установить, что ЕНК представляет намного более широкую и многосоставную правовую конструкцию, нежели предприятие.

Во-первых, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации предприятием признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности<sup>51</sup>. В силу данной статьи, ему присваивается отличительный, характерный признак – его предназначение - это реализация предпринимательской деятельности. Судебная практика показывает, что большинство споров, участником которых выступает предприятие, всегда, так или иначе, касаются либо их деятельности, либо осуществления контроля над ней. У единого недвижимого комплекса такого правила нет, основным условием для него является единое назначение объектов. К примеру, оставляя в силе определение районного суда, Самарский областной суд указал на то, что к объекту относится каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое. Таким образом, линии электропередачи в совокупности со всеми устройствами, в том числе трансформаторными подстанциями, опорами линий электропередачи и т.п., имеют единое назначение, их перемещение без соразмерного ущерба системе электроснабжения, невозможно<sup>52</sup>.

---

<sup>51</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Ст. 132.

<sup>52</sup> Определение Самарского областного суда от 11.08.2016 по делу № 33-10209/2016 // СПС Консультант Плюс. Судебная практика.

Во-вторых, согласно п. 2 ст. 132 ГК РФ<sup>53</sup> в состав предприятия могут входить различные элементы:

- 1) материальные объекты - земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция;
- 2) нематериальные элементы: права требования, долги, права на индивидуализирующие обозначения, и другие исключительные права.

«Понятие предприятия не сводится к орудиям и средствам производства, а предусматривает охват принадлежащих предприятию прав»<sup>54</sup>. В некотором смысле это правило не выгодно для самих предпринимателей, поскольку их ответственность не ограничивается только входящим в состав имуществом, а распространяется и на обязательства, связанные с эксплуатацией. В отличие от предприятия, в состав единого недвижимого комплекса входят только здания, сооружения и иные вещи (движимые и недвижимые). Таким образом, ЕНК, в отличие от предприятия, обладает признаком материальности, как объединение исключительно вещей, а отличительной чертой предприятия является наличие нематериальных элементов, то есть включение в состав обязательственных и иных прав.

В-третьих, Гражданским кодексом РФ предусмотрено, что к единому недвижимому комплексу применяются правила о неделимых вещах. Правила для неделимых вещей не позволяют дробить ЕНК в целях изменения гражданских прав, поэтому он приобретает, используется и отчуждается как комплекс в течение всего периода, пока на него зарегистрированы права как на единую недвижимую единицу. При переходе права собственности или иного вещного права на ЕНК, предполагается переход всего комплекса в

---

<sup>53</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в посл. ред.) // Ст. 132.

<sup>54</sup> Жарикова Ю.Г. Особенности применения норм гражданского законодательства при регулировании земельных отношений / Ю.Г. Жариков. – М.: Зерцало, 1999. – 140 с.

целом. Это правило применяется для того, чтобы в спорных ситуациях с разделом имущества, когда нет возможности деления в натуре, применять другие возможные меры. Такие как, материальные компенсации и иные альтернативные варианты, предусмотренные законодательством<sup>55</sup>. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав<sup>56</sup>. Следовательно, предприятие может быть разделено в натуре по договоренности сторон или предписанию закона.

В-четвертых, состав имущества предприятия не является фиксированным, в него входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности<sup>57</sup>. Для продуктивного функционирования, имущество предприятия динамично, то есть одни его части отчуждаются, другие приобретаются. Как уже отмечалось, сделки в отношении отдельных составных частей предприятия (например, отдельных объектов недвижимого имущества или оборудования) возможны<sup>58</sup>. Тем самым, предприятие может продаваться по частям, а ЕНК, с учетом его основополагающих признаков, может быть объектом продажи только как неделимый комплекс.

В-пятых, анализ теории и практики показывает, что на сегодняшний день предприятие законодательно более урегулировано, имеются нормы осуществления сделок с ним, правила извещения кредиторов при продаже и банкротстве, порядок распределения объектов в спорных ситуациях<sup>59</sup>. В отношении предприятия как особого объекта недвижимости ГК РФ подробно регулирует порядок совершения купли-продажи (§ 8 глава 30), аренды (§ 5 глава 34) и других сделок. К примеру, ГК РФ обязывает стороны совершать определенные действия, необходимые и обязательные для последующего заключения договора о продаже предприятия, что

---

<sup>55</sup> Калинин С.Ю. Гражданско-правовой режим недвижимости // Юридическая наука. 2015. № 3. С. 36-38.

<sup>56</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в посл. ред.) // Ст. 132.

<sup>57</sup> Гришаев С.П. Эволюция законодательства об объектах вещных прав // СПС Консультант Плюс.

<sup>58</sup> Брагинский М.И. Комментарий к Закону Российской Федерации "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". М., 1998. С. 10.

<sup>59</sup> Витрянский В.В. Основные направления развития гражданского права о предприятии как объекте гражданских прав // Вестник ВАС РФ. 2003. - №3.-С.34.

характеризует его как самостоятельный вид договора купли-продажи. В частности, состав и стоимость продаваемого предприятия определяются в договоре продажи на основе полной инвентаризации<sup>60</sup>. Такая продажа во всех случаях сопровождается, с одной стороны, уступкой продавцом прав требований покупателю, а с другой - переводом на него долгов, на что требуется согласие третьих лиц, т.е. кредиторов. Так, согласно ст. 562 ГК РФ<sup>61</sup> кредиторы по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, должны быть письменно уведомлены о его продаже и дать согласие на сделку до передачи имущества покупателю. Более того, законодательно предусмотрено несколько видов предприятия: государственное и муниципальное унитарное. Каждое из них должно обладать определенным уставным капиталом и соблюдать правила организации<sup>62</sup>. Единый недвижимый комплекс в основном регулируется общими положениями и законами по аналогии. В отличие от предприятия, интересы третьих лиц при объединении объектов в ЕНК или его уничтожении, не защищены и не в приоритете<sup>63</sup>.

В-шестых, согласно ст. 158 Налогового Кодекса РФ, при реализации предприятия в целом, налоговая база определяется отдельно по каждому из активов<sup>64</sup>. А это значит, что каждая его составная часть подлежит отдельному подсчету. В отношении единого недвижимого комплекса правила налогообложения не достаточно конкретизированы, но по общему правилу, все составные части ЕНК считаются в совокупности, без возможности разделения.

---

<sup>60</sup> Рабиева Н. Единый недвижимый комплекс - новый вид недвижимой вещи. URL: <http://www.garant.ru/company/garant-press/ab/509529/2/> (дата обращения: 27.05.2017).

<sup>61</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

<sup>62</sup> Грибанов А.В. Предприятие как имущественный комплекс (объект права) по праву России и Германии. – М: Инфотропик Медиа, 2010.- 576 с.

<sup>63</sup> Турдиматов К.Ф. «О соотношении категорий «предприятие» и «единый недвижимый комплекс» // Актуальные проблемы экономики и права. 2014. №3. С. 138-142.

<sup>64</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ (в послед. ред.) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 44. Ст. 158.

В-седьмых, по моменту появления ЕНК и предприятие также различаются. Предприятие изначально не требует государственной регистрации. Признав предприятие недвижимостью, в дальнейшем ГК не подчиняет его автоматически всем общим правилам о недвижимости, а устанавливает для сделок с предприятиями более формализованный режим<sup>65</sup>. Единый недвижимый комплекс появляется только с момента государственной регистрации, то есть только путем волевого действия собственника объектов.

В-восьмых, для ЕНК персонал не играет настолько решающей роли. Для предприятия исторически сложилось, что работники были частью его состава. Как правильно отмечает С.А. Степанов, «исключительно через работников, могут выполняться его основные предпринимательские цели в гражданском обороте»<sup>66</sup>.

В-девятых, единый недвижимый комплекс, как правило, имеет такую характеристику, как протяженность, существенная длина. Предприятие такой параметр, указываемый в свидетельстве о государственной регистрации, не имеет<sup>67</sup>.

В-десятых, количество составных частей, входящих в единый недвижимый комплекс, определяется сразу на первоначальном периоде объединения. В отношении предприятия не установлено такого правила, реально его составляющие и права собственности или иного вещного права на них определяется только в момент последующей государственной регистрации или перехода права собственности к другому лицу<sup>68</sup>.

Безусловно, данные конструкции имеют также определенные общие признаки. Как для ЕНК, так и для предприятия не предусмотрено правило

---

<sup>65</sup> Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России: проблемы, теория, практика / Под ред. А.Л. Маковского. М., 1998. С. 282.

<sup>66</sup> Степанов С.А. Предприятие как имущественный комплекс по Гражданскому кодексу Российской Федерации: Автореф. дис. канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2000. С. 15.

<sup>67</sup> Лейба А.А. Новый объект вещных прав // СПС Консультант Плюс.

<sup>68</sup> Полякова В.В. Имущественный комплекс. – Ростов-на-Дону : Изд. СКНЦ ВШ, 2015.

единого расположения объектов недвижимости. Они могут находиться на одной или разных землях, в одном или нескольких субъектах РФ.

Кроме того, предприятие и единый недвижимый комплекс могут состоять как из движимых, так и недвижимых вещей. При этом законодательно объект в целом признается недвижимостью, и регистрируется соответствующим образом.

Собственниками предприятия могут быть предприниматели, коммерческие организации и иные лица, которым законом предоставлено право осуществлять предпринимательскую деятельность<sup>69</sup>. В отношении единого недвижимого комплекса таких правил не установлено, однако практика показывает, что ограничений не предусмотрено, и каждый собственник может подать заявление о регистрации объектов как ЕНК.

Подводя итог, можно сделать вывод, суть предприятия заключается в том, что это имущественный комплекс, образующий единое технологическое целое. Предприятие, как комплекс, не может состоять только из вещей, так как наличие совокупности имущественных прав обязательно. В гражданском обороте может участвовать любая часть предприятия, следовательно, каждая часть подлежит налогообложению. При этом следует отметить, что законодательное определение предприятия не позволяет отграничить его от иных имущественных комплексов<sup>70</sup>. Однако, несмотря на это является весьма очевидным, что категория «единый недвижимый комплекс» значительно шире, чем категория «предприятие». Взаимосвязь этих категорий можно охарактеризовать как общее и частное, что подтверждается и меняющимся гражданским законодательством<sup>71</sup>. Предприятие, безусловно, обладает некоторыми чертами ЕНК, но забывать о его индивидуальных особенностях

---

<sup>69</sup> Архипов Б.П. Предприятие как предмет права общей совместной собственности супругов // Законодательство. 2005. № 10

<sup>70</sup> Аношин М.В. Соотношение понятий «предприятие» и «имущественный комплекс» // Вестник РУДН. 2016. № 3. С. 39.

<sup>71</sup> Белых В.С. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в России: Монография. М.: ТК Велби: Проспект, 2005. С. 148.

не представляется возможным. Как правильно отмечает С.А. Степанов «предприятие это своеобразный объект гражданского оборота»<sup>72</sup>.

---

<sup>72</sup> Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы: Автореф. дис. д-ра юрид. наук. Екатеринбург, 2004. С. 20.

## 2.2. Единый недвижимый комплекс и линейное сооружение

В Красноярском крае, как и в России в целом, расположено множество сложных, линейных объектов. В отраслевых законах понимание «линейного объекта» существенно различается, разделяясь по профилям. Наиболее общий перечень линейных сооружений назван в Градостроительном Кодексе РФ. Согласно п. 10.1 ст.1 указанного закона к ним относятся: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие<sup>73</sup>. Учитывая предложенный кодексом перечень, к линейным объектам помимо автомобильных дорог, относятся дорожное полотно и остановки<sup>74</sup>.

ФЗ «О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса», определяет систему линейно-протяженных объектов топливно-энергетического комплекса (нефтепроводы, магистральные газопроводы, электрические сети) в качестве линейных<sup>75</sup>. Дополняя список, «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» называет сеть инженерно-технического обеспечения, то есть совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений<sup>76</sup>.

Постановление Правительства РФ «Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи» и ФЗ «О связи» относят к объектам недвижимости сооружения связи, прочно связанные с землей, перемещение

---

<sup>73</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в послед. ред.) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 44. Ст. 1.

<sup>74</sup> Федеральный закон от 09.02.2007 N 16-ФЗ (в послед. ред.) «О транспортной безопасности» // Российская газета. 2007. № 4294.

<sup>75</sup> Федеральный закон от 21.07.2011 N 256-ФЗ (в послед. ред.) «О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса» // Собрание законодательства РФ. 2011. №30 (часть I).

<sup>76</sup> Федеральный Закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1.

которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно<sup>77</sup>. Мосты, метро, туннели, фуникулеры и тому подобное объекты также являются линейными по своей природе. Как правило, все эти сооружения предназначены для выполнения целого спектра функций: водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, газоснабжение и электроснабжение, связь, транспортировка, обеспечение безопасности и иные. Все это крупные инфраструктурные объекты.

Таким образом, можно сделать вывод, что линейный объект это объект, размеры которого в длину значительно превышают его ширину. К этой группе могут относиться очень многие объекты, и как показало изучение нормативной базы, понятие открытое. Фактическое определение, содержащееся в ст.9 прежней редакции ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» отменено почти в полном объеме. Сейчас имеет место перечисление конкретных видов линейных объектов. В большей степени это сделано для того, чтобы специалисты (застройщики, регистрирующие органы, планировщики и другие) могли рассматривать различные объекты в качестве линейных, если они соответствуют большинству признаков. Ввиду наличия некоторых пробелов в законодательстве, необходимо четко отграничить линейное сооружение от всех иных объектов, в частности от единого недвижимого комплекса, при этом устранив соответствующие пробелы в праве.

В силу закона линейное сооружение охватывается понятием ЕНК. В этом случае на него распространяются все его признаки, и разграничение этих двух категорий становится чисто теоретическим. Такая точка зрения также поддерживается некоторыми авторами. Они утверждают, что соотношение ЕНК с иными объектами недвижимости шире, чем простое

---

<sup>77</sup> Федеральный закон от 07.07.2003 N 126-ФЗ (в послед. ред.) «О связи» // Собрание законодательства РФ.2003. № 35.

соотношение главного и принадлежности<sup>78</sup>. Безусловно, вопрос правового регулирования объектов недвижимости не прост, поэтому ввиду наличия некоторых спорных моментов, необходимо выделить существенные признаки линейных сооружений, тем самым детально определив его соотношение с единым недвижимым комплексом.

В первую очередь, линейный объект всегда имеет значительную протяженность и отличается масштабностью. Он может занимать как одну территорию, так и сразу несколько, охватывая значительные расстояния. Располагаются линейные объекты на земельном участке в виде прямых и кривых линий, которые характеризуются наличием фиксированных координат: начальной и конечной точек<sup>79</sup>. Когда речь идет о подобных крупных объектах, не возникает сложностей с их принадлежностью к линейным сооружениям. При рассмотрении более мелких и локальных объектов могут возникать спорные ситуации. К примеру, даже реконструкцию участка дороги с установкой автобусной остановки можно при желании причислить к работам по устройству линейного объекта. Равно как небольшие участки водопровода можно оформить, как подведение коммуникаций к жилым или общественным зданиям<sup>80</sup>. Иными словами, иногда сложно провести четкое разграничение между видами объектов. Единый недвижимый комплекс, также характеризуется существенным охватом территории, поскольку, как выяснилось, его основное назначение это сложные, многоструктурные объекты, расположенные порой в совершенно разных местах.

Линейный объект всегда будет сооружением, а не зданием. Это своеобразная объемная система, у которой могут быть наземные или подземные части. Определение ЕНК, закрепленное в ГК РФ, позволяет нам

---

<sup>78</sup> Романов О.Е. Предприятие и иные имущественные комплексы как объекты гражданских прав.- Юрид. Центр Пресс. 2004, - 302с.

<sup>79</sup> Шуплевцова Ю.И. Отдельные вопросы использования лесных участков для строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов// Имущественные отношения в РФ.2015.№2

<sup>80</sup> Шмакова Д.А. Линейные объекты: понятие и виды // Политика, государство и право. 2016. № 4

сделать вывод, что недвижимый комплекс не ограничивается включением в свой состав исключительно сооружений, добавляя в него множество зданий.

Расположение сооружения формируется полилинией, то есть ломаной кривой, которая может имеет различное направление, в том числе пересекаться с самой собой<sup>81</sup>. Отсюда сразу вытекает вопрос связи объекта с землей. В законодательстве полностью не отрегулирован процесс предоставления и государственной регистрации земельных участков для строительства линейных объектов. С учетом специфических признаков объекта, установлены лишь некоторые особенности правового режима использования земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов. Например, в соответствии с п. 2 ст. 78 Земельного кодекса РФ, использование земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных на период строительства линейных объектов, осуществляется без перевода земель в иные категорий<sup>82</sup>. В тоже время для эксплуатации линейных объектов требуется перевод земельного участка в состав земель промышленности и иного специального назначения<sup>83</sup>. Министерством экономического развития Российской Федерации подтверждается необходимость оформления земельных участков для строительства линейных объектов и указывается возможность оформления сервитута на нее<sup>84</sup>. Но этот вариант не представляется оптимальным, поскольку он достаточно не удобен, ведь для установления публичного сервитута нужно будет учитывать результаты общественных слушаний, а для частного сервитута устанавливать соглашение сторон, поскольку оформление частного сервитута происходит на добровольных началах.

---

<sup>81</sup> Черная А.А. Линейные объекты: проблемы соотношения с объектами вспомогательного назначения // *Пространство экономики*. 2011. №2-2. С.80-82.

<sup>82</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в послед. ред.) // *Собрание законодательства РФ*. 2001. № 44. Ст. 78.

<sup>83</sup> Корякин В.И. Новое в правовом регулировании размещения линейных объектов // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2016. №6.

<sup>84</sup> Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 10 февраля 2016 года N 55 "О внесении изменений в Приказ Минэкономразвития России от 12 января 2015 года N 1 "Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов" // СПС КонсультантПлюс

На практике, существует как минимум два варианта связи объекта с землей. Есть линейные объекты, которые не зависят от регистрации земельных участков. И линейные объекты, которые требуют полного владения земельным участком, что должно быть обеспечено правом, исключающим права пользования другого лица. К примеру, к таким объектам относятся автомобильные дороги, они полностью включают в себя земельные участки, на которых расположены. Единый недвижимый комплекс также не предусматривает обязательной связи с землей, поскольку один объект может занимать сразу несколько площадей, но как показывает практика, для полноценного использования комплекса, собственнику необходимо право на землю под ним.

Вопрос отнесения линейных объектов к числу объектов недвижимого имущества не должен подвергаться сомнениям, даже не смотря на то, что его составные части имеют различные технические характеристики. Учитывая общее понятие недвижимого имущества в Гражданском и Градостроительном кодексах РФ, следует, что основными критериями причисления объекта к недвижимому имуществу являются прочная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба его назначению. На практике суды считают, что линейные объекты отвечают данным критериям, поэтому можно сделать вывод о их недвижимом характере. К примеру, арбитражный суд Северо-западного округа установил, что нельзя переместить железнодорожный путь, так как это будет уже другой путь с иными характеристиками и назначением<sup>85</sup>, тем самым признак невозможности перемещения без ущерба соблюдается. Более того, линейные сооружения это, как правило, объекты капитального строительства. Единый недвижимый комплекс также, не смотря на возможность включения в состав движимых вещей, при регистрации числится единым недвижимым объектом.

---

<sup>85</sup> Постановление ФАС Северо-западного округа от 12 мая 2006г. № А56-22940/2005// СПС Консультант Плюс.

Так как линейные объекты все же являются недвижимым имуществом, они подлежат учету и государственной регистрации. Действующим законодательством каких-либо исключений при оформлении прав на линейные объекты, не установлено, поэтому осуществление государственной регистрации права собственности на вновь созданный линейный объект регулируется общими нормами Федерального закона от 13.07. 2015 N 218-ФЗ<sup>86</sup>. А значит, изначально в регистрирующий орган должно быть подано заявление, которое станет основанием для инициирования процесса регистрации. После чего, решение о наличии либо отсутствии оснований для регистрации прав будет приниматься государственным регистратором. В этом случае, особенностью при регистрации будет определение границ линейного объекта, местоположения, посредством координат характерных точек, устанавливаемых в межевом плане<sup>87</sup>. Для ЕНК в ходе регистрации будут учитываться факты: находятся ли объекты на учете в реестре или они числятся в плане как единый объект, этого не предусмотрено для линейных объектов. Единственным схожим аспектом будет то, что по участкам, занятым одним линейным объектом, и находящимися в одном муниципальном образовании может также приниматься одно заявление о кадастровом учете и одно описание, как это делается для ЕНК<sup>88</sup>.

Еще одной характерной чертой линейного объекта является специальное назначение. Так, трубопровод и иные коммуникации предназначены для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений, выполнения бытовых функций. Автомобильные дороги, электрические сети и иные линейные объекты, предназначены для обеспечения транспортных коммуникаций. В общем, цели линейных объектов определяются их назначением, определенным в нормативно-технической документации.

---

<sup>86</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» //Собрание законодательства РФ. 2015. № 431.

<sup>87</sup> Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31.

<sup>88</sup> Письмо Роснедвижимости от 02.10.2008 № ВК/4249 // СПС Консультант Плюс.

Проанализировав действующие правовые акты и юридическую литературу, можно сделать вывод о том, что четкой, разработанной схемы правового регулирования отношений, касающихся линейных объектов и ЕНК, пока нет, поэтому возникает множество проблем определения правового режима таких правовых конструкций на практике. Кроме того, возникают сложности и с их учетом. При этом необходимо учитывать присущие им особенности, в частности надземные и подземные конструктивные элементы линейного объекта или единое назначение недвижимого комплекса.

Все перечисленные характеристики, указывают на то, что данные конструкции имеют существенные различия и некоторые сходства, что не позволяет приравнять их друг к другу. Скорее можно сделать вывод о том, что ЕНК это родовое понятие, а линейное сооружение это видовое понятие по ст. 133.1 ГК РФ. Тем самым, единый недвижимый комплекс это общее понятие, выражающее существенные признаки, в него входят меньшие по объему видовые понятия. Линейным сооружениям, как видовым, присущи все признаки родового понятия (ЕНК), но вместе с тем им присущи свои видовые особые признаки. К примеру, если линейное сооружение это совокупность разнородных недвижимых вещей, технологически образующих единое целое, то в нем усматриваются признаки ЕНК.

В целом, введение ЕНК расширяет сферу объединения различных видов объектов. Практика показывает, что иногда в ЕНК включают большую совокупность объектов, в том числе и линейных. Тем самым линейное сооружение и ЕНК являются частично совпадающими и пересекающимися понятиями со своей спецификой.

### 3. Кадастровый учет и регистрация прав на ЕНК

Появление единого недвижимого комплекса, безусловно вызвано желанием подчеркнуть и выявить особый характер такой правовой конструкции, при этом, как выяснилось, она существенно отличается от имеющихся объектов недвижимости. После 2013 года, когда вступили в законную силу поправки в Гражданский кодекс РФ, многие правоприменители отмечали, что государственная регистрация и кадастровый учет нового объекта совершенно не урегулированы, и возникает множество проблем при регистрации права на ЕНК. К примеру, М.В Глебова справедливо отмечает – нововведение (ЕНК) направлено на упрощение оборота недвижимости, однако последовательные нормы учета пока отсутствуют, поэтому по факту цели введения комплекса полностью пока не реализованы<sup>89</sup>. Несмотря на то, что никаких препятствий для объединения объектов, зарегистрированных в едином государственном реестре, для собственника не было. Все равно долгое время на практике объекты недвижимости, составляющие комплекс, ставились на учет как отдельные. Федеральным законом от 2 июля 2013 г. N 142-ФЗ устанавливались лишь общие положения в отношении правового статуса ЕНК, что отрицательно сказывалось на практике применения данной конструкции<sup>90</sup>.

С 01.01.2017 года вступил в силу Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»<sup>91</sup>. Предметом регулирования данного закона являются: порядок регистрации прав на недвижимое имущество, его государственный кадастровый учет, ведение Единого государственного реестра недвижимости. В ст.1 закона сказано, что государственной регистрации и государственному кадастровому учету

---

<sup>89</sup> Глебова М.В. – Проблемы регистрации права на единый недвижимый комплекс // СПС Консультант Плюс.

<sup>90</sup> Незнамова А.А. К вопросу установления права на единый недвижимый комплекс как единый объект вещных прав // Актуальные проблемы российского законодательства. 2015. N 10. С. 78 - 85.

<sup>91</sup> Федеральный Закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. - № 29 (часть I).

подлежит и единый недвижимый комплекс. Особенности реализации этих процедур регламентируются ст. 46 закона, в частности государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на ЕНК осуществляются: 1) в связи с завершением строительства объектов недвижимости, в проектной документации которых предусмотрена их эксплуатация в качестве ЕНК; 2) в связи с объединением нескольких указанных объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых осуществлен в Едином государственном реестре недвижимости и права на которые зарегистрированы в государственном реестре недвижимости, по заявлению их собственника<sup>92</sup>. По сути, указанный закон объединяет правила о кадастре и государственной регистрации недвижимости, которые ранее содержались в двух разных законах.

Таким образом, регистрация единого недвижимого комплекса является обязательным условием для присвоения ему соответствующего статуса. При этом установлено, что применяя к ЕНК правила о неделимых вещах, презюмируется, что государственная регистрация осуществляется только на одну недвижимую вещь, представляющую совокупность всех составляющих объектов в целом<sup>93</sup>. Тем самым, государственная регистрация прав на ЕНК полностью исключает последующую продажу элементов в отдельности. Так как они утрачивают свойство самостоятельных вещей и раздел комплекса в натуре невозможен.

Например, гражданин обратился в суд с иском об устранении препятствий в пользовании земельным участком, о возложении обязанности демонтировать линию электропередачи, указав в обоснование своих требований, что на его земельном участке расположена опора линии электропередачи, которая делает невозможным использование земельного

---

<sup>92</sup>Федеральный Закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. - № 29 (часть I). – ст.46.

<sup>93</sup> Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».- ст.39. // СПС Консультант Плюс.

участка по назначению. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ детально разъяснила обстоятельства, которые требуют обязательного внимания судов в таких случаях. Линия электропередачи представляет собой единый линейный объект и выступает как единый объект вещных прав, ее раздел в натуре невозможен без изменения ее назначения. Из этого следует, что составная часть ЕНК не является самостоятельным объектом недвижимости и не может иметь самостоятельную юридическую судьбу, тем самым железобетонный столб сам по себе не является объектом недвижимого имущества. Возможность переноса данной опоры за пределы земельного участка истца без утраты технических характеристик линии электропередачи в целом невозможна. Для правильного разрешения дела суду надлежало установить такие обстоятельства: является ли самостоятельным объектом опора линии электропередачи или она лишь элемент линии электропередачи как линейного объекта и являются ли линейный объект ЕНК. Без установления и оценки, указанных выше обстоятельств дела, решение о демонтаже опоры линии электропередачи будет незаконным<sup>94</sup>.

Решение об объединении отдельных объектов в ЕНК принимается собственником земельного участка и собственником объекта. Именно собственник обращается с соответствующим заявлением в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии. В заявлении о государственной регистрации он должен определить состав ЕНК (все, что подлежит включению в комплекс), указать прочие сведения, определяющие регистрируемые объекты в качестве единого комплекса<sup>95</sup>. К таким сведениям как правило, относят особые признаки ЕНК, такие как неразрывная технологическая и физическая связь объектов. После подачи заявления, процедура государственной регистрации будет считаться юридическим

---

<sup>94</sup> Обзор судебной практики Президиума Верховного Суда РФ N 4 от 20 декабря 2016 года // СПС Консультант Плюс.

<sup>95</sup> Письмо Росреестра от 5 марта 2014 года № 14-исх/02410 ГЕ/14 «Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс» //URL:<http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70543088/>

объединением нескольких вещей в единое целое, путем внесения сведений в Единый государственный реестр<sup>96</sup>.

В силу статьи 133.1 ГК РФ элементы единого недвижимого комплекса могут располагаться на одном или нескольких земельных участках. Отказ в регистрации права собственности только на основании отсутствия единого расположения, не соответствует положениям о ЕНК<sup>97</sup>. Установление разного правового режима для земельного участка и ЕНК, нарушает основной принцип земельного законодательства о единстве судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов<sup>98</sup>. Как показывает судебная практика, суды при вынесении решения, в частности, как указано в Определении Верховного Суда РФ от 12.08.2014 N 18-КГ14-76, не смотря на все правила, склоняются к применению принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов<sup>99</sup>.

Составляющие элементы единого недвижимого комплекса могут иметь различную взаимосвязь. Они могут явно соединяться (стоять на едином фундаменте, иметь общее крепление и другое). Так и не иметь явного соединения, находиться на удалении друг от друга, при этом функционируя только совместно<sup>100</sup>. Собственнику разрешено самостоятельно определять состав недвижимого комплекса, указать какие объекты будут включены, для каких целей они предназначены, как взаимосвязаны между собой.

Помимо государственной регистрации недвижимого имущества, также есть не маловажная процедура кадастрового учета. Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают

---

<sup>96</sup> Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 5 марта 2014 г. N 14-исх/02410-ГЕ/14 // СПС "КонсультантПлюс".

<sup>97</sup> Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации". - с.39. // СПС Консультант Плюс.

<sup>98</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в послед. ред.) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 1.

<sup>99</sup> Бюллетень ВС РФ N 4 2015 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа: vsrf.ru

<sup>100</sup> Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. С.

существование такого индивидуально-определенного объекта<sup>101</sup>. До внесения поправок в законодательство о недвижимости, существовали спорные моменты с внесением сведений о ЕНК едином недвижимом комплексе и предприятии как имущественном комплексе в кадастр. Тем самым, формирование единого недвижимого комплекса предусматривалось не с момента государственного кадастрового учета, а с момента государственной регистрации права собственности. Это противоречило общим принципам законодательства, и создавало неравномерность развития законодательства, так как государственная регистрация ЕНК была предусмотрена, а кадастровый учет нет<sup>102</sup>. Именно поэтому возникали проблемы с формированием технического плана и паспорта для таких объектов, с подсчетом кадастровой стоимости объекта, с определением технологических и физических связей составных частей ЕНК. С 2017 года кадастровый учет был упрощен, поскольку утвержден состав сведений единого государственного реестра недвижимости, которые будут указываться. К ним отнесены: кадастровые номера объектов, их контуры и площадь, категория земель, к которой отнесен земельный участок, назначение объектов, сведения о форме собственности, кадастровая стоимость и другие<sup>103</sup>.

В соответствии со ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>104</sup> кадастровый учет ЕНК осуществляется на основе технического плана. Именно его наличие будет юридическим основанием для представления документов на учет и последующих регистрационных действий. В техническом плане указываются: сведения о едином недвижимом комплексе, а также сведения о его частях. В частности указываются кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав ЕНК, а также дополнительные сведения:

---

<sup>101</sup> Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ. 2007. N 31.

<sup>102</sup> Жилиев М.С. – Единый недвижимый комплекс: прогноз проблем правоприменения // Недвижимое имущество (права, обременения, сделки): проблемы государственной регистрации : сб.ст. научно-практ. конф. – Иркутск: Изд-во: Иркутского института (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2016.

<sup>103</sup> Приказ Минэкономразвития России от 17.03.2016 № 145 // СПС Консультант Плюс.

наименование здания, сооружения или помещения единого недвижимого комплекса; назначение ЕНК или иной критерий объединяющий соответствующие объекты.

Технический план единого недвижимого комплекса должен состоять из графической и текстовой частей. В графической части воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН, указывается местоположение объекта. Такие сведения основываются на представленной заказчиком проектной документации. При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра, допускается использование исполнительной документации. После выяснения всех необходимых параметров единого недвижимого комплекса, полученные данные вносятся в технический план<sup>105</sup>. Технические планы, подготовленные в соответствии со всеми требованиями, подписываются квалифицированной подписью кадастрового инженера. Текстовая часть технического плана по существу представляет индивидуализирующие характеристики, необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующего комплекса.

Зарегистрировать право собственности на ЕНК уполномочена служба Росреестра в лице ее подразделений. Судебная практика по защите права собственности на ЕНК еще не достаточно наработана. До появления ЕНК арбитражные суды уже рассматривали дела по признанию права собственности на неделимые объекты<sup>106</sup>. Например, ФАС Уральского округа опубликовал на своем сайте рекомендации, согласно которым, при возникновении споров в отношении объектов, которые отвечают признакам

---

<sup>105</sup> Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (ред. от 01.11.2016) «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» // Консультант Плюс. Законодательство.

<sup>106</sup> Постановление ФАС МО от 25.12.2012 по делу N А40-6408/11-145-72, Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2012 по делу N А51-13589/2011, Постановление ФАС Северо-Западного округа от 27.08.2012 по делу N А52-3960/2011, Постановление ВАС РФ от 20.10.2010 по делу N А56-50083/2008. // СПС Консультант Плюс.

единого недвижимого комплекса, могут применяться правила о неделимых вещах независимо от факта регистрации права собственности в ЕГРП<sup>107</sup>.

Согласно новым правилам сроки предоставления государственной услуги по регистрации ЕНК несколько изменились. Сейчас процедура регистрации объекта недвижимости занимает до 7 рабочих дней, а общий срок осуществления государственного кадастрового учета до 5 рабочих дней<sup>108</sup>. При этом сроки могут увеличиваться, в зависимости от способа подачи документов и фактических обстоятельств. Одновременное осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав производится в срок 10/12 рабочих дней. Если объектом недвижимости является ЕНК, и собственник имущества соблюдает процедуру подачи заявления, то соответствующие сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в срок не более пяти рабочих дней с момента поступления заявления.

Согласно п.14 ст. 18 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» отказ в приеме заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав не допускается. Случаи отказа законодательно очень ограничены<sup>109</sup>:

1. в приеме документов должно быть отказано в момент обращения, если личность обращающегося не установлена, паспорт не предъявлен или в предъявлении паспорта было отказано;
2. документы возвращаются без рассмотрения, если не соблюдается форма заявления и документов, имеются исправления или повреждения, не позволяющих однозначно истолковать их содержание, нет подписи;

---

<sup>107</sup> По итогам заседания научно-консультативного совета при ФАС Уральского округа от 15.05.2014 [Электронный ресурс]. Режим доступа: fasuo.arbitr.ru

<sup>108</sup> Федеральный Закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. - № 29 (часть I). – ст. 16.

<sup>109</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I).- ст. 18.

3. документы возвращаются без рассмотрения, если не уплачена государственная пошлина.

После государственной регистрации, возникает вопрос налогообложения, который очень важен для собственников объектов недвижимости. Согласно ст. 401 НК РФ единый недвижимый комплекс подлежит налогообложению, поэтому все объекты, включенные в него, указываются собственником в заявлении на регистрацию, это необходимо для дальнейшего правильного учета объекта. Включение в состав ЕНК движимого имущества, фактически может привести к увеличению налогового бремени<sup>110</sup>. Поэтому некоторые авторы считают, что для налогообложения будет выгодно не регистрировать совокупность движимых и недвижимых объектов в качестве ЕНК, лучше учитывать объекты движимого имущества в качестве самостоятельных. Однако практика показывает, что существование ЕНК как единого объекта кадастрового учета выгоднее, в том числе при совершении сделок с таким объектом. К примеру, согласно ст. 403 НК РФ налоговая база в отношении ЕНК, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение, определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на один миллион рублей. Налоговая ставка для ЕНК одна из самых минимальных – 0,1 процента<sup>111</sup>.

Учитывая все вышесказанное можно сделать вывод о том, что в отношении государственной регистрации единого недвижимого комплекса многое еще требует доработки, поскольку именно от таких нюансов зависит правильное использование и правильная регистрация ЕНК, а значит и оборот недвижимости в целом. Введение в действие Федерального закона N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не в полной мере регулирует правоотношения по ЕНК. Необходимо внести соответствующие изменения в земельное и градостроительное законодательство, а также в

---

<sup>110</sup>Шепелева П.М. Налогообложение участников внешнеэкономической деятельности. Учебно-методический комплекс / Шепелева П. М. – Москва : Евразийский открытый институт, 2008 . – 166 с.

<sup>111</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ (в послед. ред.) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 44. Ст. 406.

правила ведения Единого государственного реестра недвижимости. Поскольку существующие на данный момент императивные требования о неделимости ЕНК может ограничить сферу интересов собственников на такой объект. Необходимо разрешить вопрос о единстве единого недвижимого комплекса и земельного участка под ним.

Введение в Гражданский кодекс РФ нового объекта вещных прав единого недвижимого комплекса обусловлено необходимостью создания наиболее простой процедуры регистрации прав и эффективного оборота комплексных инфраструктурных объектов. Государственная регистрация объектов в качестве ЕНК, которая реализуется на данный момент, в целом соответствует интересам собственника и упрощает гражданский оборот соответствующих объектов недвижимости. Наличие зарегистрированного права собственности на ЕНК способствует всесторонней защите права собственности на недвижимое имущество в целом<sup>112</sup>. Поэтому федеральные органы исполнительной власти и их территориальные подразделения, осуществляющие государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, должны быть всегда готовы к проведению любых операций с ЕНК.

---

<sup>112</sup> Исмаилов И.И. Единство судьбы земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости. Гармонизация // Международная научно-практическая конф. «Строительство-2014»: сб. – Ростовн/Д : РГСУ, 2014.

#### 4. Правовой режим единого недвижимого комплекса

Правовой режим представляет собой совокупность законодательно закрепленных правил, регулирующих общественные отношения, направленных на формирование благоприятных условий для всех субъектов права<sup>113</sup>. Установление особого правового режима в отношении единого недвижимого комплекса обусловлено необходимостью формирования единой системы оборота недвижимости.

Особенностью единого недвижимого комплекса является его структура, которая представляет собой упорядоченную совокупность взаимосвязанных между собой элементов, образующих единое целое, обладающее свойствами, которые в отдельности отсутствуют у элементов, его образующих. В состав единого недвижимого комплекса не могут быть включены имущественные права и обязанности, а также исключительные права. Также определено, что единый недвижимый комплекс является недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект. Правовой статус единого недвижимого комплекса регулируется общими положениями.

До появления правовой конструкции ЕНК, в связи с отсутствием детального законодательного регулирования, нередко статус комплексных объектов определялся самостоятельно судом, с учетом нормативных правовых актов, регулирующих порядок их эксплуатации<sup>114</sup>. В судебной практике складывались различные подходы к определению правового статуса такого рода объектов, только некоторые из них относились отраслевым законодательством к недвижимости<sup>115</sup>.

Например, к единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах, в связи, с чем взыскание на неделимую вещь может быть обращено только в целом, если не установлена возможность выделения из

---

<sup>113</sup> Беляева Г. С. Правовой режим: к определению понятия // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. — 2012. — Т. 17, № 3.

<sup>114</sup> Лукинова Л.Г. Новый объект имущественных прав // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 5. С. 59.

<sup>115</sup> Незнамова А.А. Единый недвижимый комплекс как объект гражданских прав // С. 15.

вещи ее составной части законом или судебным актом. До внесения дополнений в ГК РФ, введенных Федеральным законом от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ, на практике суд фактически квалифицировал линейный объект как неделимую вещь, составляющую комплексный объект. Положения, предусмотренные ГК РФ, сейчас уже предусматривают, что раздел единого недвижимого комплекса в натуре невозможен без его разрушения или повреждения, так как такой объект является единым. Безусловно, ЕНК имеет составные части, которые объединяются после поступления заявления от собственника. При этом, замена одних составных частей ЕНК другими не влечет возникновения нового комплекса, если при этом существенные свойства и его единое назначение сохраняются<sup>116</sup>.

Состав единого недвижимого комплекса, в том числе объекты, подлежащие включению в единый недвижимый комплекс, сведения о технологической связи определяются самостоятельно заявителем, так как иного законодательством не предусмотрено. После подачи заявления, происходит государственная регистрация права собственности, что признается юридическим объединением в порядке, установленном ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>117</sup>. Также выяснилось, что законодательством РФ не предусмотрено согласие третьих лиц для объединения объектов недвижимости в единый недвижимый комплекс. Однако из этого правила есть исключения, когда необходимость получения согласия стороннего лица определяется индивидуально для конкретного случая<sup>118</sup>. К примеру, если в составе ЕНК есть объект, который входит в предмет ипотеки или аренды, должна быть осуществлена его замена путем внесения замены в предмет договора. Замена объекта в этом случае необходима потому, что к ЕНК применяются правила о неделимых вещах, а

---

<sup>116</sup> Черкашина-Шмидт О.Ю. Единый недвижимый комплекс - новый вид недвижимой вещи // Актуальные проблемы экономики и права. 2016. № 12. С. 128.

<sup>117</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

<sup>118</sup> Ситдикова Л.Б. Нормативно-правовое и договорное регулирование отношений на возмездное оказание консультационных услуг. – М.: ИГ «Юрист», 2007. С.123.

правовой статус включаемых в состав элементов должен быть учтен<sup>119</sup>. Таким образом, можно говорить о том, что элементы единого недвижимого комплекса взаимосвязаны друг с другом посредством структуры.

Легитимность образования соответствующего единого комплекса недвижимости как недвижимой вещи подтверждается регистрацией в ЕГРН права собственности на такой комплекс. Применяя к единым недвижимым комплексам правила о неделимых вещах, необходимо учитывать, что они становятся вещью, раздел которой в натуре невозможен без повреждения, разрушения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав.

Думается, что для простоты обращения, правовой режим единого недвижимого комплекса должен быть предельно упрощен и позволять его собственнику самостоятельно определять судьбу ЕНК. К примеру, Ж.А. Колесникова, полагает, что собственнику имущества должно быть предоставлено не только право объединения объектов в единый недвижимый комплекс, но и в последующем прекращение данного режима, т.е. раздел его на составляющие.

Как справедливо отмечает Е.Е. Ягунова, диспозитивность, закладываемая в основе конструкции единого недвижимого комплекса, предполагает, что участники гражданских правоотношений свободны в объединении своего имущества в единую недвижимую вещь в любое время, как только они сочтут такое объединение целесообразным. Что же касается императивности, то она прежде всего должна проявляться в установлении обязательного кадастрового учета объединяемых объектов и государственной регистрации прав на возникающий в результате такого объединения комплекс, что направлено на стабилизацию имущественного

---

<sup>119</sup> Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус. 2014. № 3. С.26-29.

оборота <sup>120</sup> . Д.О. Рахвалова утверждает, что основным назначением юридической конструкции комплексного объекта является вовлечение в гражданский оборот совокупных объектов посредством объединения и последующей трансформации отдельных прав на составляющие их элементы в единое абсолютное право<sup>121</sup>.

В конструкции единого недвижимого комплекса на данный момент наблюдаются некоторые противоречия. К примеру, в ст.133.1 ГК РФ земельный участок не является обязательным элементом «ЕНК», но изначально в Концепции развития гражданского законодательства РФ, такое требование было предусмотрено <sup>122</sup> . В этой части можно говорить об отступлении от постепенного внедрения в законодательство принципа единой вещи. Кроме того, проект прямо не требовал государственной регистрации права собственности на единый имущественный комплекс как на одну недвижимую вещь, что сейчас обязательно. Также необходимо отметить, что, несмотря на введение понятия единого недвижимого комплекса, предприятие как имущественный комплекс также сохранилось в качестве объекта гражданских прав, хотя они обладают достаточно схожими признаками. Именно поэтому разграничение таких объектов играет очень важную роль. Ведь, несмотря на столь различные характерные особенности этих двух объектов гражданских прав, их объединяет то, что законодатель распространил на них правовой режим недвижимости. Причиной такого подхода, вероятно, является упрощение проблем оборота и отнесение к недвижимому имуществу различных комплексных объектов, которые включают в себя множество отдельных объектов, оформление которых раньше возможно было только путем регистрации прав на отдельные входящие в их состав объекты недвижимости, а также нематериальные блага.

---

<sup>120</sup> Ягунова Е.Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. № 3. С. 34.

<sup>121</sup> Рахвалова Д.О. Предпосылки формирования единого недвижимого комплекса по законодательству Российской Федерации // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2016. № 2. С. 128.

<sup>122</sup> Стародумова С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки: автореф. дисс. канд. юрид. наук. – Саратов, 2010. С.13.

Подводя итог, можно сказать, что в целом ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» внес некоторые корректировки в правовой режим единого недвижимого комплекса, тем самым ЕНК стал полноценным объектом гражданского оборота недвижимости. Однако, нельзя назвать такие изменения достаточными, усовершенствования требует и ряд других нормативных актов, например Налоговый кодекс РФ. В законодательство должны быть внесены корректировки, направленные на установление единства кадастровой регистрационной системы, налоговое законодательство должно быть дополнено специальными нормами, более детально регламентирующими все тонкости налогообложения ЕНК, а также ряд иных дополнений.

Можно сказать, что введение в гражданское законодательство такого понятия, как «ЕНК», предназначено для того, чтобы упростить процедуру оформления комплексных инфраструктурных объектов, повысить эффективность их использования в гражданском обороте, а также минимизировать расходы на регистрацию в ЕГРП. До настоящего времени при определении статуса таких объектов возникали большие трудности, их регистрация была невероятно затянута, а судебная практика была несовершенной. Еще одним плюсом легализации термина «единый недвижимый комплекс» является то, что при объединении нескольких движимых и недвижимых вещей в единый имущественный комплекс становится невозможным признание права собственности на одну из них за третьим лицом.

## Заключение

Проведённый анализ правового режима единого недвижимого комплекса позволяет сделать следующие выводы.

С 01 октября 2013 года (Федеральный закон от 02.07.2013 №142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации») в гражданский оборот введен новый объект вещных прав – единый недвижимый комплекс. Для отнесения недвижимой вещи, участвующей в обороте как единый объект, к единому недвижимому комплексу необходимо наличие одного из следующих критериев:

- 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);

- расположение 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.

Следовательно, при объединении в единый недвижимый комплекс зданий, сооружений и иных вещей, объединенных единым назначением и неразрывно связанных физически или технологически, не обязательным является их расположение на одном земельном участке.

Исходя из определения, закрепленного в ст. 133.1 ГК РФ, можно обозначить следующие характерные для этого объекта признаки:

1) единый недвижимый комплекс включает в себя недвижимые и движимые вещи;

2) входящие в состав единого недвижимого комплекса вещи объединены одним назначением;

3) единый недвижимый комплекс может находиться на одном обособленном земельном участке либо на разных территориальных границах;

4) единый недвижимый комплекс должен быть зарегистрирован как одна недвижимая вещь;

5) единый недвижимый комплекс является неделимой вещью.

Проведенный анализ соотношения категорий «предприятие», «линейный объект» и «единый недвижимый комплекс» показал, что указанные правовые конструкции предполагают, что в их состав могут входить как недвижимые, так и движимые вещи, которые в целом признаются недвижимым имуществом в силу прямого указания закона. Вместе с тем, данные конструкции имеют и существенные различия. Кроме того, между собой они соотносятся совершенно по-разному, предприятие и ЕНК могут быть общим и частным, с учетом особых признаков таких конструкций. Линейный объект и ЕНК это в большей степени родовое и видовое понятие, поскольку даже гражданским законодательством предусмотрено, что единый недвижимый комплекс может быть и линейным объектом тоже.

Таким образом, практическая востребованность и эффективность применения конструкции единого недвижимого комплекса в гражданском обороте будут во многом определяться уточнением и усовершенствованием соответствующих положений земельного и градостроительного законодательства, законодательства по вопросам кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество, а также вопросов налогообложения и бухгалтерского учета. Такое уточнение необходимо для создания понятных и последовательных механизмов использования единого недвижимого комплекса в гражданском обороте, не приводящих к возникновению дополнительных практических трудностей для хозяйствующих субъектов.

## Список использованной литературы

### Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994г. № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 6.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. 04.05.2017) // Собрание законодательства РФ. 2000. № 32. Ст.158.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 1.
6. О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: ФЗ от 02.07.2013 № 142-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2013. № 27. Ст. 3434.
7. О государственной регистрации недвижимости: ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.
8. О транспортной безопасности: ФЗ от 09.02.2007 N 16-ФЗ (в послед. ред.) // Российская газета. 2007. № 4294.
9. О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса: ФЗ от 21.07.2011 N 256-ФЗ (в послед. ред.) // Собрание законодательства РФ. 2011. №30 (часть I).
10. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: ФЗ от

- 30.12.2009 N 384-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1.
- 11.О кадастровой деятельности: ФЗ от 24.07.2007 N 221-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31.
- 12.О связи: ФЗ от 07.07.2003 N 126-ФЗ // Собрание законодательства РФ.2003. № 35.
- 13.О собственности в РСФСР: Закон РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 // Собрание законодательства РФ. 1990. № 29 (часть I). Ст. 2.
- 14.Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: ФЗ от 08.11.2007 № 257-ФЗ (в послед. ред.) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 1. Ст. 3.
- 15.О внесении изменений в Приказ Минэкономразвития России от 12 января 2015 года N 1 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 10 февраля 2016 года N 55 // СПС Консультант Плюс
- 16.Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений: Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (ред. от 01.11.2016) // Консультант Плюс. Законодательство.
- 17.Приказ Минэкономразвития России от 17.03.2016 № 145 // СПС Консультант Плюс.

#### Специальная литература

- 18.Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: Автореф. дис. канд. юрид. наук. СПб., 2005. С. 12.

- 19.Аношин М.В. Соотношение понятий «предприятие» и «имущественный комплекс» // Вестник РУДН.-2016.-№ 3.-С. 39.
- 20.Архипов Б.П. Предприятие как предмет права общей совместной собственности супругов // Законодательство.-2005.-№ 10.-С. 45.
- 21.Базаркин Д.А. Правовая концепция недвижимости // ЭЖ-Юрист.-2012.-№ 15.-С.12.
- 22.Беляева Г.С. Правовой режим: к определению понятия // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики.-2012.-Т. 17, № 3.
- 23.Белых В.С. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в России: Монография. М.: ТК Велби: Проспект.-2005.-С. 148.
- 24.Брагинский М.И. Комментарий к Закону Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». М.-1998.-С. 10.
- 25.Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность // Казань: «Идел-Пресс».-1999.-С. 592.
- 26.Витрянский В.В. Основные направления развития гражданского права о предприятии как объекте гражданских прав // Вестник ВАС РФ.-2003.-№3.-С.34.
- 27.Глебова М.В. Проблемы регистрации права на единый недвижимый комплекс // СПС Консультант Плюс.
- 28.Мозолин В.П. Гражданское право // М.: Юристъ, Ч1. -2005.-С. 212.
- 29.Грибанов А.В. Предприятие как имущественный комплекс (объект права) по праву России и Германии. – М : Инфотропик Медиа.-2010.-576 с.
- 30.Гришаев С.П. Комментарий изменений, которые были внесены в правовой режим вещей в связи с принятием Федерального Закона N 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой ГК РФ» // СПС Консультант Плюс.

31. Гришаев С.П. Эволюция законодательства об объектах вещных прав // СПС Консультант Плюс.
32. Дмитриев М.А. Технологические комплексы недвижимого имущества // диссертация кандидата юридических наук: Екб .-2011.- 234 с.
33. Дружинина Ю. Ф. О перспективах включения единого недвижимого комплекса в гражданский оборот // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2014. – № 3 (40). – С. 105.
34. Ельникова Е.В. Единый недвижимый комплекс: соотношение понятий // 20 лет Конституции Российской Федерации: актуальные проблемы юридической науки и правоприменения в условиях совершенствования российского законодательства: Четвертый пермский международный конгресс ученых-юристов (г. Пермь, 18-19 октября 2013 г.). Избранные материалы. - М.: Статут, 2014. - С. 168-171.
35. Жарикова Ю.Г. Особенности применения норм гражданского законодательства при регулировании земельных отношений / Ю.Г. Жариков. – М.: Зерцало, 1999. – 140 с.
36. Жиляев М.С. – Единый недвижимый комплекс: прогноз проблем правоприменения // Недвижимое имущество (права, обременения, сделки): проблемы государственной регистрации : сб.ст. научно-практ. конф. – Иркутск: Изд-во: Иркутского института (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2016.
37. Исмаилов И.И. Единство судьбы земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости. Гармонизация // Международная научно-практическая конф. «Строительство-2014»: сб. – Ростовн/Д : РГСУ, 2014.
38. Калинин С.Ю. Гражданско-правовой режим недвижимости // Юридическая наука. 2015. № 3. С. 36-38.
39. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России: проблемы, теория, практика / Под ред.

- А.Л. Маковского. М., -1998.-С. 282.
40. Колесникова Ж.А. В ГК РФ появилось понятие единого недвижимого комплекса. Плюсы и минусы новой конструкции.  
URL:<http://www.advocates.su/>
41. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе (принята на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15 декабря 2003 г.). – URL: [http://dpr.ru/journal/journal\\_11\\_13.htm](http://dpr.ru/journal/journal_11_13.htm)
42. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренная решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г. // Вестник ВАС РФ. 2009. N 11.
43. Корякин В.И. Новое в правовом регулировании размещения линейных объектов // Имущественные отношения в Российской Федерации.-2016. №6.
44. Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус.-2014.-№ 3.-С.26-29.
45. Лейба А.А. Новый объект вещных прав // СПС Консультант Плюс.
46. Лукинова Л.Г. Новый объект имущественных прав // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение.-2014.-№ 5.-С. 59.
47. Мейер Д.И. Русское гражданское право: издание пятое : учебник. – М. : Книга по требованию, 2012. –С. 1118.
48. Нагаев Р.Т. Энциклопедический словарь «Недвижимость». Казань: «Идел-Пресс», 2010. С. 552.
49. Нарушкевич С.В. Имущественный комплекс в гражданском праве России: диссертация кандидата юридических наук.- Волгоград,-2006.- 195 с.

50. Незнамова А.А. Особенности договора купли-продажи объекта незавершенного строительства // Юридический мир.-2014.-N 11.-С. 29 - 33.
51. Незнамова А.А. Единый недвижимый комплекс как объект гражданских прав // Юрист.-2016.-№ 4.-С. 15.
52. Незнамова А.А. К вопросу установления права на единый недвижимый комплекс как единый объект вещных прав // Актуальные проблемы российского законодательства. 2015. N 10. С. 78 - 85.
53. Никольский В.А. «К вопросу о правовом статусе единого недвижимого комплекса в современном российском гражданском праве: основные проблемы правоприменения и тенденции совершенствования законодательства // Вопросы современной юриспруденции: сб. ст. по матер. XXXVI междунар. науч.-практ. конф. № 4(36). – Новосибирск: СибАК, 2014.
54. Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское частное право : учебник. – М. : Норма,-2012. –С. 560.
55. Петров Е.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М.,-2001-С. 87.
56. Полякова В.В. Имущественный комплекс. – Ростов-на-Дону : Изд. СКНЦ ВШ, 2015.
57. Рабиева Н. Единый недвижимый комплекс - новый вид недвижимой вещи. URL: <http://www.garant.ru/company/garant-press/ab/509529/2/>
58. Рахвалова Д.О. Предпосылки формирования единого недвижимого комплекса по законодательству Российской Федерации // Вестник Омского университета. Серия «Право».-2016.-№ 2.-С. 128.
59. Романов О.Е. Предприятие и иные имущественные комплексы как объекты гражданских прав.- Юрид. Центр Пресс. 2004, - 302с.

60. Стародумова С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки: автореф. дисс. канд. юрид. наук. – Саратов,-2010.-С.13.
61. Степанов С.А. Имущественные комплексы в российском гражданском праве. М.,-2002.-С. 18.
62. Степанов С.А. Предприятие как имущественный комплекс по Гражданскому кодексу Российской Федерации: Автореф. дис. канд. юрид. наук. Екатеринбург,-2000.-С. 15.
63. Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы: Автореф. дис. д-ра юрид. наук. Екатеринбург,-2004.-С. 20.
64. Турдиматов К.Ф. «О соотношении категорий «предприятие» и «единый недвижимый комплекс» // Актуальные проблемы экономики и права.-2014.-№3.-С. 138-142.
65. Флейшиц Е.А. Предприятие как объект // Юридическая наука.-2015.-№ 3.-С. 36-38.
66. Чеговадзе Л.А. Признак неделимости единого недвижимого комплекса // Законы России. Опыт. Анализ. Практика. -2015. - № 8. - С. 83 – 88.
67. Черкашина-Шмидт О.Ю. Единый недвижимый комплекс - новый вид недвижимой вещи // Актуальные проблемы экономики и права.-2016.-№ 12.-С. 128.
68. Черная А.А. Линейные объекты: проблемы соотношения с объектами вспомогательного назначения // Пространство экономики.-2011.-№2-2.-С.80-82.
69. Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации.-2014.-№ 7.-С. 14.
70. Шепелева П.М. Налогообложение участников внешнеэкономической деятельности. Учебно-методический комплекс / Шепелева П. М. – Москва : Евразийский открытый институт, 2008 . – 166 с.

71. Шершеневич Г.Ф. Учебник торгового права. М.,-1994.-С. 18.
72. Шмакова Д.А. Линейные объекты: понятие и виды // Политика, государство и право. 2016. № 4.
73. Шуплевцова Ю.И. Отдельные вопросы использования лесных участков для строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов// Имущественные отношения в РФ.2015.№2
74. Ягунова Е.Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса // Вестник Пермского университета. Юридические науки.-2014.-N 3.- С. 34.
75. Ягунова Е.Е. Целостность как условие правообъектности единого недвижимого комплекса // ДНК Права.-2014.-N 2.-С. 54.
76. Яковлев В.Ф. Экономика, право, суд. М.,-2003.-596 с.

#### Судебная практика

77. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 3 от 19.10.2016 // СПС Консультант Плюс.
78. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 от 20.12.2016 // СПС Консультант Плюс.
79. Обзор судебной практики Президиума Верховного Суда РФ N 4 от 20.12.2016 // СПС Консультант Плюс.
80. Определение Самарского областного суда от 11.08.2016 по делу № 33-10209/2016 // СПС Консультант Плюс. Судебная практика.
81. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015г. № 25 // СПС Консультант Плюс.
82. Постановление ФАС ЦО от 24.01.2012 по делу N А48-759/2011, Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2013 по делу N А07-18587/2012 // СПС Консультант Плюс.

83. Постановление ФАС Северо-западного округа от 12 мая 2006 по делу № А56-22940/2005 // СПС Консультант Плюс.
84. Постановление ФАС МО от 25.12.2012 по делу N А40-6408/11-145-72 // СПС Консультант Плюс.
85. Постановление пятого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2012 по делу N А51-13589/2011 // СПС Консультант Плюс.
86. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 27.08.2012 по делу N А52-3960/2011
87. Постановление ВАС РФ от 20.10.2010 по делу N А56-50083/2008. // СПС Консультант Плюс.

#### Иные источники

88. Письмо Роснедвижимости от 02.10.2008 № ВК/4249 // СПС Консультант Плюс.
89. Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс: Информационное письмо Министерства экономического развития РФ от 05.03. 2014 № 02410-ГЕ/14 // СПС Консультант Плюс.
90. Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс: Письмо Росреестра от 05.03.2014 № 14-исх/02410-ГЕ/14 // СПС Консультант Плюс
91. Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс: Письмо Росреестра от 05.03.2014 № 14-исх/02410 ГЕ/14 // URL:<http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70543088/>
92. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 05.03.2014 № 14-исх/02410-ГЕ/14 // СПС Консультант Плюс.