

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Юридический
институт
Гражданского права
кафедра

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой
_____ Н.Ф.Качур
подпись инициалы, фамилия
« _____ » _____ 20 ____ г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

40.03.01. Юриспруденция

Единый недвижимый комплекс

Научный руководитель _____ к.ю.н., доцент Н.Ф. Качур .
подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Выпускник _____ Д.А. Никитин
подпись, дата
инициалы, фамилия

Красноярск 2019

Содержание

Введение.....	4
1. Единый недвижимый комплекс как особый объект недвижимости	7
1.1. Понятие и основополагающие признаки единого недвижимого комплекса.....	7
1.2. Правовое регулирование единого недвижимого комплекса.....	21
2. Соотношение единого недвижимого комплекса с иными объектами недвижимости.....	26
2.1. Предприятие и единый недвижимый комплекс	26
2.2. Единый недвижимый комплекс и линейное сооружение	37
3. Кадастровый учет и регистрация прав на единый недвижимый комплекс ..	46
4. Правовой режим единого недвижимого комплекса.....	57
Заключение	63
Список литературы	66

Введение

В России недвижимость выступает как неотъемлемый атрибут многих экономических отношений, который также используется людьми и их организованными коллективами в любой сфере их деятельности. Потребности гражданского оборота недвижимого имущества и интерес его участников предопределяют необходимость закрепления на законодательном уровне комплексных объектов недвижимости. Активная работа законодателя по дополнению и (или) изменению правовой базы в сфере недвижимости в данной области является логичной реакцией на такое положение дел.

В рамках проведенной реформы гражданского законодательства 1 октября 2013 года вступили в силу поправки, внесенные в Гражданский кодекс Российской Федерации¹. 2 июля 2013 года Федеральным законом «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» № 142-ФЗ² была введена принципиально новая правовая конструкция – «единый недвижимый комплекс». Данное нововведение преследовало цели упрощения взаимодействия с комплексными объектами и стабилизации гражданского оборота недвижимости, однако оно привело к появлению ряда проблем, что и обуславливает определенный интерес к данной теме.

Актуальность тематики бакалаврской работы обусловлена целым рядом факторов. Прежде всего, единый недвижимый комплекс в свой состав включает как движимые, так и недвижимые вещи, что позволяет ограничить его от многих других объектов недвижимости, а также указывает на сложную структуру такого комплекса, несомненно требующую особого правового регулирования. В частности, Федеральный закон «О государственной

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 О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: федер. закон Российской Федерации от 02.07.2013 г. № 142-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2013. № 27. Ст. 3434.

регистрации недвижимости» № 218-ФЗ³ объединил в себе правила государственной регистрации и кадастрового учета объектов недвижимости, помимо этого установил некоторые особенности в отношении единого недвижимого комплекса.

Введение единого недвижимого комплекса в большей степени решило проблему регистрации имущественных прав на объекты, единые с технологической точки зрения, однако не относящиеся к традиционным. Они являются сложными инфраструктурными объектами, по которым судебная практика достаточно неоднозначна. Конструкция единого недвижимого комплекса значительно упростила процедуру учета подобных объектов, что является безусловно полезным как для собственников, так и для сферы гражданского оборота в целом.

При этом М.С. Жиляев отмечает, что правовое регулирование единого недвижимого комплекса достаточно далеко от совершенства, так как нет упорядоченности в правовом регулировании, универсализации правовых норм⁴. Исследуемая конструкция безусловно требует доработок и определенного изменения законодательства, которые должны не решать какие-либо отдельно взятые частные проблемы, а нести системный характер.

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. определить и охарактеризовать единый недвижимый комплекс как объект гражданских прав;
2. обозначить и раскрыть основные признаки, которые помогли бы идентифицировать такой объект как единый недвижимый комплекс;

³ О государственной регистрации недвижимости: федер. закон Российской Федерации от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. - № 29 (часть I).

⁴ Жиляев М. С. Единый недвижимый комплекс: проблемы правового регулирования с учетом перспектив развития законодательства / М. С. Жиляев // Пролог: журнал о праве. – 2017. – № 4. – С. 8–12

3. определить соотношение таких сложных конструкций, как предприятие, линейное сооружение и единый недвижимый комплекс;

4. определить порядок его кадастрового учета и государственной регистрации;

Предметом исследования является законодательство, регламентирующее единый недвижимый комплекс. Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в отношении единого недвижимого комплекса как особого объекта гражданских прав, общие тенденции оборота такого вида недвижимости.

Теоретической основой 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.Яковleva, С.И.Гальперина, А.Ф.Федорова и других.

Нормативную основу составили Гражданский кодекс Российской Федерации, федеральные законы в отношении недвижимого имущества 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 основополагающие признаки единого недвижимого комплекса

В современных реалиях существует необходимость введении на законодательном уровне принципиально новых комплектных объектах недвижимости с целью упрощения гражданско-правового оборота недвижимого имущества и удовлетворения потребностей собственников указанных объектах недвижимости.⁵ Вопросы по поводу недвижимых вещей – одни из активно обсуждаемых и актуальных как в цивилистической науке, так и в правоприменительной практике.⁶ В рамках прошедшей реформы гражданского законодательства вступил в силу так называемый третий блок поправок, внесенный в Гражданский кодекс Российской Федерации, который был дополнен новой статьей 133.1. Таким образом, перечень объектов недвижимости расширился за счет появления новой конструкции и наряду с уже имеющимися юридическими категориями "имущественный комплекс", "сложная вещь", "неделимая вещь", "предприятие", появился «Единый недвижимый комплекс», который с одной стороны помог устраниć существовавшие проблемы в обороте недвижимого имущества, но с другой стороны, поставил перед наукой и практикой новые спорные моменты⁷. Для того, чтобы дать характеристику указанному, имеющему собственную специфику, объекту недвижимости необходимо в первую очередь проанализировать содержание основного понятия «недвижимость».

⁵ Ситдикова Л. Б. Проблемы исполнения обязательств на этапе незавершенного строительства / Л. Б. Ситдикова // Правовые вопросы строительства. – 2015. – № 1. – С. 26–31;

⁶ Ягунова Е. Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса / Е. Е. Ягунова // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2014. – № 3. – С. 141–148;

Недвижимость занимает особое место среди элементов экономики, благодаря ее законодательному закреплению, в России, как и во всем мире, огромное число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.⁸ Официальное определение понятия недвижимость закреплено в ст. 130 ГК РФ, из которого следует, что к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские судна, судна внутреннего плаванья, а также жилые и нежилые помещения и предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места).

Из содержания приведенной нормы следует что основополагающим признаком недвижимости является наличие у последнего прочной связи с землей. В действительности на практике имеют место значительные трудности с применением данного признака. Ввиду учета современных технологий и способов некоторые здания и сооружения в принципе могут быть перемещены с одного места на другое и в то же время их целостность и назначение сохраняется.⁹

В п. 38 Пленума Верховного суда Российской Федерации¹⁰ содержатся два метода признания определенного объекта недвижимостью. Первый метод заключается в том, что вещь признается недвижимой в силу своих природный свойств (качеств), второй – вещь признается недвижимой в силу прямого указания закона. Следовательно, в случае целостного перемещения

⁸ Максимов С. Н. Недвижимость как экономический актив / С. Н. Максимов // Вестник Санкт-Петербургского университета. Экономика. – 2010. – № 5. – С. 3–11.

⁹ Гражданское право. Часть первая: учебник / отв. ред. В. П. Мозолина. М.: Юристъ, 2003. С. 212.

¹⁰ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015г. №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС Консультант Плюс

недвижимого объекта с одного земельного участка на другой, связь данного объекта с земельным участком фактически и юридически вновь возникает.

Прочная связь объекта недвижимости с землей упомянута в Земельном Кодексе Российской Федерации, который устанавливает принцип единства судьбы земельного участка и связанного с ним объекта¹¹. Статья 6 Земельного Кодекса Российской Федерации закрепляет положение о том, что земля признается неотъемлемой частью недвижимости, которая также является индивидуально определенной вещью¹². Однако необходимо учитывать, что реализация изложенного принципа не влечет за собой формирование «единого объекта недвижимости», так как земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения остаются различными объектами недвижимости с различными правовыми режимами и различными объектами прав собственности.¹³ В указанном нормативно правовом акте содержаться две статьи, в которых также предпринята попытка реализации принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, а именно ст. 35 ЗК РФ, определяющая особенности перехода права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение и наоборот ст. 39.20 ЗК РФ, регулирующая отношения при приобретении прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, сооружения.

В качестве примера можно привести обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, в котором рассматривается случай, по которому судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила решение и постановления предшествующих судов, указав, что в случаях, когда одно лицо является собственником объектов недвижимости и

¹¹ Шеметова Н. Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы / Н. Ю. Шеметова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 7. – С.14.

¹² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. От 01.09.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 6.

¹³ Учуева А. А. Правовые проблемы реализации принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов / А. А. Учуева // Молодой ученый. – 2016. – №6.6. – С.47–50.

земельного участка, на котором последние расположены, в обороте они будут выступать совместно. Помимо того в случаях, 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 использования¹⁴. Таким образом, учитывая все вышеизложенное можно сделать вывод о том, что объект недвижимости и земельный участок имеют прочную связь, они должны быть связаны.

Согласно общему правилу, а также мнению большинства авторов для признания вещи объектом недвижимости не обязательно иметь государственную регистрацию права на данную вещь. Указанная необходимость по большей мере обусловлена интересами третьих лиц, права которых могут быть затронуты, а также в целях необходимости обеспечения стабильности и единства гражданского оборота недвижимого имущества. По причине некой законодательной неопределенности на практике можно наблюдать множество споров относительно момента признания объекта недвижимостью. Существует два основных лагеря придерживающихся противоположных точек зрения. Первая группа авторов (Б.М. Гонгало, Е.Ю. Петров, Е.С. Болтанова) придерживаются точки зрения, согласно которой для признания объекта недвижимым совершенно не требуется его государственная регистрация, поскольку на законодательном уровне такого положения не закреплено¹⁵. Из данной позиции следует, что объекты (здания и сооружения) являются недвижимыми еще до регистрации права собственности на них. Вторая группа авторов придерживаются иной точки зрения, по которой понятие «недвижимость» сугубо юридическое понятие и, следовательно, режим недвижимости на объект не будет распространяться без регистрации прав на

¹⁴ Обзор Судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 3 [Электронный ресурс]: от 19.10.2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

¹⁵ Петров Е. Ю. Государственная регистрация права на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости: автореф. дис. канд. юрид. / Петров Евгений Юрьевич. – Москва, 2011. – С.271.

него. Другими словами недвижимостью могут признаваться лишь те объекты, на которые установлены все вещные права, только они могут участвовать в гражданском обороте имущества и собственно быть предметом сделок¹⁶.

Более предпочтительной точкой зрения является первая, поскольку достаточно нелогично утверждать, что недвижимость возникает только с момента регистрации прав на него. Во многих нормативных правовых актах встречается формулировка (Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации недвижимости»; ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации), по которым недвижимость подлежит государственной регистрации. Из указанного можно сделать вывод, что до момента государственной регистрации, объекты уже являются недвижимыми. Постоянные дискуссии авторов, а также сложившаяся практика показывают, что противоречия в понимании содержания недвижимости подтверждают нерешенную проблему единого определения, четкого понимания содержания пока нет, более того, предлагаемые законодателем критерии недостаточны для ограничения недвижимых вещей от иных объектов, именно поэтому в сферу оборота недвижимого имущества постоянно вносятся корректировки и нововведения.

В целях определенности в вопросах отнесения имущества к недвижимости Минэкономразвития Российской Федерации разработало законопроект «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе»¹⁷.

Основными задачами указанного документа являются:

¹⁶ Козырь О.М. Недвижимость в новом гражданском кодексе России / О.М. Козырь // Академия. – 2011. – № 21. – С.271.

¹⁷ О создании межведомственной рабочей группы по вопросам совершенствования законодательства о недвижимом имуществе [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 25.12.2018 № 733 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

1. уточнение понятий объекта недвижимости, его увязка с иными понятиями, используемыми в других отраслях законодательства: "объект капитального строительства", "строительство", "здание", "сооружение";

2. уточнение правового регулирования в отношении единого недвижимого комплекса, предприятия, сложной и неделимой вещи; установление порядка образования нового объекта недвижимости.

Таким образом, введение данного законопроекта означает – изменение правил, по которым различные объекты можно считать недвижимостью: критерий тесной связи с землей для зданий учитываться не будет. Он сохранится только для сооружений. Согласно предлагаемой ст. 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, здания», из чего следует, что используемый в настоящее время общий оценочный критерий тесной связи с землей утратит свое действие.

Критерий тесной связи с землей сохранен для иного объекта — сооружения (строительство без помещений или машино-мест), которое без тесной связи с землей не может считаться недвижимостью. При этом перечень видов сооружений, которые нельзя считать недвижимостью, согласно законопроекту, определит Правительство.

В законопроекте Минэкономразвитие ссылается на исследования законодательства зарубежных стран, опыт которых лег в концепцию данного законопроекта, однако в тексте об этом напрямую не сказано. Вместо этого есть положение о том, что здания и сооружения — это неотделимые улучшения участка, пока не зарегистрированы права на них. При этом неотделимые улучшения будут включаться в оборот вместе с участком.

Как указывалось ранее, в процессе реформирования гражданского законодательства Федеральным законом от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ Гражданский кодекс был дополнен новой ст. 133.1. – «Единый недвижимый

комплекс». Таким образом, перечень объектов недвижимости расширился за счет появления нового вида объектов недвижимости – единого недвижимого комплекса. Введенный объект недвижимости бесспорно являлся в то время новой конструкцией, однако схожие с ним по характеристикам понятия уже существовали ранее.

Гражданский кодекс Российской Федерации во многом основан на классических римско-правовых (частноправовых) подходах, поэтому прообразы имущественных комплексов существовали еще в римском частном праве. Точного терминологического определения имущественного комплекса в то время не существовало, однако проанализировав классификации вещей в римском праве можно предположить, какие именно вещи могли явиться прообразом имущественного комплекса¹⁸. Ч. Санфилиппо выделял группу вещей, так называемые «собирательные» вещи, которые, хотя и «не соединены материально и сохраняют свою индивидуальность и самостоятельность, представляя каждая в отдельности особую вещь, тем не менее удерживаются вместе той собирательной функцией, которую они все вместе выполняют»¹⁹. К примеру, встречались целые комплексы, объединенные единым хозяйственным назначением, и могли принадлежать конкретному гражданину. Элементы такого комплекса состояли обычно из людей и животных (рабы, скот) и остальной совокупности имущества, за вычетом долгов²⁰. Помимо этого, анализ римских источников права позволяет сделать вывод, что имущественный комплекс невозможно определить только как совокупность имущества лица. В имущественный комплекс входили также и права требования, и все иное, что имеет денежную оценку.

Институт имущественного комплекса имел плавную, постепенную динамику развития в истории российского права. Например, еще древнее

¹⁸ Мариненко О. И. Прототипы имущественных комплексов в римском частном праве / О. И. Мариненко // Пролог: журнал о праве. – 2014. – №3. – С. 15–18.

¹⁹ Санфилиппо Ч. Курс римского частного права : учеб. — Москва, 2007. — 400 с.

²⁰ Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское частное право: учебник. – Москва: Норма, 2012. – 560 с..

русское право знало такое понятие как «двор», состоявший сразу из нескольких компонентов, можно предположить, что с учетом основных признаков единого недвижимого комплекса в то время уже речь шла о его зарождении.

Законодателю советского права был известен такой термин как «комплекс», под ним понимали животноводческие комплексы с совокупностью специальных производственных помещений, сельскохозяйственные комплексы и иные. Цель создания такого рода категории заключалась в объединении разного рода имущества с целью осуществления единой деятельности, которое должно было функционировать как некое вышестоящее звено по отношению к входящим в него предприятиям и организациям²¹. Из этого следует, что термин «комплекс», использовался уже в советский период, данную конструкцию можно назвать прародителем единого недвижимого комплекса.

В действующем Гражданском кодексе Российской Федерации упоминается имущественный комплекс как объект гражданских прав. Так, например, в ст. 132 Гражданского кодекса Российской Федерации определение понятия «предприятие» раскрывается через категорию имущественного комплекса. Появление современной идеи комплекса недвижимого имущества впервые было предложено в Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. По указанной Концепции было предложено ввести в гражданское законодательство принципиально новый объект, отличительной особенностью которого было бы то, что он объединял бы разнородные вещи единым хозяйственным назначением²². В соответствии с концепцией данный комплекс должен был иметь характеристики сложной вещи, со специальным правовым регулированием. Д.А. Базаркин отмечает, что: «после долгих дискуссий авторы проекта Гражданского кодекса Российской

²¹ Нарушкевич С. В. Имущественный комплекс в гражданском праве России: дис. канд. юрид. наук. / Нарушкевич Светлана Витальевна. – Волгоград, 2006.- 195 с.

²² Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе [Электронный ресурс]: принятая на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15 декабря 2003 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Федерации решили конкретизировать концепцию, предложив в качестве недвижимой вещи, участвующей в обороте как единый объект, признать единый имущественный комплекс»²³.

Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации от 7 октября 2009 года предлагала включить в состав Гражданского кодекса самостоятельную главу – «Здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества», в которой к «иным объектам недвижимости» планировалось отнести объекты незавершенного строительства и технологические имущественные комплексы²⁴. По замыслу авторов Концепции технологический имущественный комплекс недвижимости должен заменить такой объект недвижимости, как предприятие. Как указано в п. 3.4. разд. I Концепции, практика показала, что ст. 132 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу которой предприятие как имущественный комплекс следует рассматривать в качестве недвижимой вещи, практически не была осуществлена, поэтому авторы Концепции предлагали исключить предприятие, как имущественный комплекс из числа объектов недвижимого имущества. Наряду с этим предлагался технологический имущественный комплекс взамен предприятия, признаками которого должны быть: «1) объединение различных объектов движимого и недвижимого имущества единым хозяйственным назначением; 2) наличие в составе технологического имущественного комплекса недвижимости земельного участка (прав на земельный участок), на котором расположен объект (объекты) недвижимости входящий в имущественный комплекс».

Однако не все идеи и задумки касаемые нового объекта, изложенные в Концепции, законодателем были восприняты. В Концепции предполагалось, что на новый объект недвижимости – единый недвижимый комплекс будет

²³ Базаркин Д. А. Правовая концепция недвижимости / Д. А. Базаркин // ЭЖ-Юрист. – 2012. – № 15. – С. 18–23
²⁴ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации [Электронный ресурс]: одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

распространяться правовой режим сложной вещи, однако не смотря на изложенные идеи на практике к единому недвижимому комплексу применяются правила о неделимых вещах. Как отмечает Е.В. Ельникова, появление единого недвижимого комплекса ограничивает понятие сложной вещи, поскольку данная конструкция не охватывает все возможные варианты, которые подпадают под определение единого недвижимого комплекса, нет оснований рассматривать соотношение этих понятий как общего и частного²⁵. Неделимость, закрепленная на законодательном уровне, является одним из определяющих и характерных признаков единого недвижимого комплекса. Никакая отдельная часть указанного объекта не может быть предметом гражданского оборота²⁶, взыскание любого вида обращается только на объект в целом. Следовательно, и разделение комплекса в натуре невозможно без его уничтожения, повреждения или изменения его назначения. Не смотря на вышесказанное, возможна замена одних составных частей неделимой вещи другими, что не влечет возникновения иной, новой вещи, если при этом его существенные свойства сохраняются²⁷. Можно сделать вывод о том, что единый недвижимый комплекс – это особый, самостоятельный объект гражданского права, который существенно изменяет правила обращения с комплексными объектами в гражданском обороте недвижимого имущества.

Для того чтобы объединить несколько объектов в единый недвижимый комплекс необходимо наличие следующего условия - неразрывная физическая или технологическая связь между объединяющимися объектами, или расположение их на одном земельном участке. Под физическим объединением понимается неразрывная взаимосвязь нескольких элементов (объектов),

²⁵ Ельникова Е. В. Единый недвижимый комплекс: соотношение понятий / Е. В. Ельникова // 20 лет Конституции Российской Федерации: актуальные проблемы юридической науки и правоприменения в условиях совершенствования российского законодательства – Москва: Статут, – 2014. – С.168-171

²⁶ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 20 декабря 2016 г. № 4 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

²⁷ Незнамова А. А. Единый недвижимый комплекс как объект гражданских прав [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

благодаря которой возможно только совместное их использование.

Технологический способ объединения предполагает соединение объектов в сложную систему объектов для единой цели использования, к примеру, для функционирования в качестве единого объекта предпринимательской деятельности или для выполнения социальных функций. Для образования единого недвижимого комплекса не обязательно иметь расположение объектов на одном земельном участке, его части могут быть расположены на различных земельных участках²⁸, основным в данном случае является, чтобы данные объекты функционировали только совместно. Таким образом, наличие хотя бы одного из указанных признаков обязательно для единого недвижимого комплекса.

После объединения всех объектов в единый недвижимый комплекс, они начинают формировать определенную структуру. В науке под структурой объекта понимается способ связи элементов, составляющих его²⁹. Возможны два варианта структуры единого недвижимого комплекса: части (элементы) единого недвижимого комплекса могут явно соединяться, т.е. стоять на едином фундаменте либо не иметь явного соединения, находясь на удалении, но функционируя только совместно³⁰.

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации от 7 октября 2009 года планировалось, что земельный участок будет одним из обязательных элементов единого недвижимого комплекса. Однако на практике, такими обязательными элементами стали здания и сооружения³¹. К дополнительным составным частям единого недвижимого комплекса относятся

²⁸ О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

²⁹ Яковлев В. Ф. Экономика, право, суд. Проблемы теории и практики. / В. Ф. Яковлев // Наука/Интерпериодика – 2003. 596 с.

³⁰ Аверченко Н. Н. Правовой режим сложных вещей: Автореф. дис. канд. юрид. наук. СПб., 2005. С. 12.

³¹ Ягунова Е. Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. N 3.

иные движимые и недвижимые вещи³². К последним можно отнести: системы водоотведения (канализации), отопления, линии электропередач, автомобильные дороги и подобные объекты. Стоит отметить, что большинство дополнительных элементов являются комплексными, то есть к примеру автомобильная дорога является объектом транспортной инфраструктуры, предназначенной для движения транспортных средств и иных средств, включающей в себя земельные участки и иные технологически связанные сооружения³³. Таким образом для создания нового элемента вещных прав единого недвижимого комплекса, используются специальные способы связи элементов³⁴.

Единый недвижимый комплекс – самостоятельный, особый вид недвижимости, его выделение среди других видов недвижимости обуславливается его характерной чертой, а именно тем, что совокупность составляющих его частей признаются одной единой вещью. Характерным признаком данной вещи является ее способность выполнять определенную технологическую функцию, которая принципиально отличается от функционального назначения каждой отдельной вещи, образующей данную совокупность³⁵. В юридической литературе определение понятия единого недвижимого комплекса сводится к перечислению совокупности его определенных признаков. Так одним из признаков единого недвижимого комплекса является то, что данный комплекс признается рукотворным объектом, так как именно от собственника зависит инициатива по объединению объектов в названный комплекс. Помимо этого единый недвижимый комплекс

³² Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.03.2015 N Ф01-50/2015 по делу N А43-16520/2012

³³ 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.

³⁴ 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.

³⁵ Дмитриев М. А. Технологические комплексы недвижимого имущества. URL: http://portallaw.ru/articles/ingilteam/Tehnologicheskie_nedvizhimogo_imuwestva

имеет признак системности, то есть единый недвижимый комплекс – это всегда целостная система взаимосвязанных между собой элементов, которая объявляется Гражданским кодексом Российской Федерации недвижимой вещью³⁶. Из этого следует, что право собственности на такой объект, должно быть зарегистрировано в целом как на одну вещь. Моментом возникновения единого недвижимого комплекса признается моментом его государственной регистрации, таким образом только после его государственной регистрации между объектами возникает юридически значимая связь: вещное право на единое целое, они приобретают статус единого недвижимого комплекса³⁷.

Вводя такую конструкцию как единый недвижимый комплекс, законодатель преследовал цель упрощения оборота различного рода сложных, комплексных объектов. Необходимость более эффективного оборота и государственной регистрации таких объектов объективно дано существовала в праве. Анализируя судебную практику можно было заметить, что оформление комплексных объектов было возможно только путем регистрации прав на каждый элемент (объект) в отдельности³⁸. Это подтверждает, что введение обсуждаемой новеллы направлено на упрощение процедуры отнесения нестандартных, но распространенных объектов, к недвижимому имуществу. Данные объекты являются едиными с технологической точки зрения, но отнести их к традиционным нельзя, так как в их составе имеются как движимые, так и недвижимые объекты³⁹. Появление единого недвижимого комплекса как объекта недвижимости несет за собой последующую доработку и корректировку множества законов и подзаконных актов.

³⁶ Чеговадзе Л.А. Признак неделимости единого недвижимого комплекса //Законы России. Опыт. Анализ. Практика. -2015. - № 8. - С. 83 - 88

³⁷ Ягунова Е. Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса// Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. N 3.

³⁸ Информационное письмо Министерства экономического развития РФ от 5 марта 2014г. N 02410-ГЕ/14 «Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

³⁹ 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» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Делая вывод, можно назвать следующие основополагающие для единого недвижимого комплекса характерные признаки: единый недвижимый комплекс – это сложный объект, который состоит как из недвижимых, так и движимых вещей; вещи входящие в состав единого недвижимого комплекса объединены общим назначением; единый недвижимый комплекс может находиться как на одном обособленном земельном участке, так и на разных территориальных границах; юридическое признание единого недвижимого комплекса напрямую связано с его государственной регистрацией в качестве одной недвижимой вещи, вне зависимости от совокупности входящих в него объектов; к единому недвижимому комплексу применяются правила о неделимых вещах; единый недвижимый комплекс является рукотворным объектом недвижимости, поскольку его появление напрямую связано с инициативой собственника.

1.2. Правовое регулирование единого недвижимого комплекса

Единому недвижимому комплексу требуется особое правовое регулирование, вызванное его уникальностью как объекта недвижимости в связи с этим важно, определить, какие его свойства учитываются законом. Следует начать с того, что конструкция единого недвижимого комплекса регулируется гражданским законодательством. Согласно ст. 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, а также к ним применяются правила о неделимых вещах.

До введения законодателем единого недвижимого комплекса и в связи с отсутствием специального законодательства, правовой статус подобных объектов в основном определялся судом на основании анализа технических и иных характеристик, с учетом актов, регулирующих порядок их эксплуатации. В качестве примера, комплексным объектом недвижимости суд мог признать линии электропередач в совокупности со всеми его устройствами, потому как суды определяли, что элементом, выступающим как сооружение, является каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое⁴⁰.

Для использования правовой конструкция единого недвижимого комплекса в полной мере всеми собственниками, правовое регулирование такого объекта недвижимости должно быть как можно больше упрощено и адаптировано под изменения. К примеру, правовая регламентация единого недвижимого комплекса в большей мере диспозитивна, поскольку

⁴⁰ Постановление ФАС ЦО от 24.01.2012 по делу N A48-759/2011, Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2013 по делу N A07-18587/2012 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

предполагается, что участники гражданских правоотношений свободны в объединении своего имущества в комплекс в любое время, как только они сочтут такое объединение целесообразным. Некоторые авторы, в частности Ж.А. Колесникова, которая полагает, что существует необходимость расширения границ диспозитивного регулирования единого недвижимого комплекса⁴¹. Она предлагает предоставить собственнику права как самостоятельного объединения, так и права прекращения режима, то есть вновь раздела единого комплекса на его составляющие и право их на отдельную регистрацию. Считается, что подобное расширение границ диспозитивного регулирования способствует модернизации и стабилизации имущественного оборота на территории России⁴².

Вопрос об отношениях относительно долей в праве собственности на единый недвижимый комплекс регламентируются правилами главы 16 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая содержит нормы об общей собственности на объект недвижимости. Так в случае, если здания на участке (или участок и здания) находятся в собственности разных лиц, комплекс не может быть создан — для его оформления потребуется учреждение общей долевой собственности. В процессе регистрации права собственности на обсуждаемый объект недвижимости закономерно возникает вопрос о правовой судьбе земельного участка, на котором он находится. Нормы Земельного кодекса Российской Федерации императивно закрепляют правило, по которому земельный участок следует судьбе, расположенной на нем недвижимости, однако в отношении единого недвижимого комплекса это правило законодательно не закреплено. В настоящее время, исходя из буквального толкования ст. 133.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации, можно сделать вывод, что включение в состав единого

⁴¹ Колесникова Ж. А. В ГК РФ появилось понятие единого недвижимого комплекса. Плюсы и минусы новой конструкции. [Электронный ресурс]: URL: <http://www.advocates.su/>

⁴² Ягунова Е.Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. N 3. С. 34.

недвижимого комплекса земельного участка (или земельных участков) не является обязательным. В подтверждение данной позиции можно привести Письмо Министерства экономического развития РФ «Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс» от 24 марта 2014 г., в котором в частности говорится, что «... в ст. 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации отсутствует норма, согласно которой единый недвижимый комплекс и находящийся под ним земельный участок являются одним объектом (т. е. земельный участок является частью единого недвижимого комплекса)»⁴³. Указанный подход представляется противоречащим указанному общему принципу, реализуемому в действующем законодательстве – принципу единства судьбы земельного участка и расположенных на нем строений.

Единый недвижимый комплекс в своей структуре помимо недвижимых вещей содержит также иные вещи. Большинство авторов полагают, что данными иными вещами являются движимые вещи. Однако законодательного упоминания об этом в нормативных актах нет, то есть нет четкого определения понятия «иные вещи». Из-за этого на практике возникают затруднения относительно правового регулирования единого недвижимого комплекса. Принимая во внимание основополагающие признаки единого недвижимого комплекса, можно предположить, что единство его цели создания предполагает использование объекта вместе с оборудованием и иными частями. В этой совокупности, предполагается, что единый недвижимый комплекс не подчиняется правовому режиму главных вещей и их принадлежностей, так как применительно к комплексам нельзя отдельно рассчитать какая составляющая в нем является главной, а какая следует его судьбе.

Проблематичным вопросом в сфере правового регулирования единого недвижимого комплекса также можно назвать правовой статус ранее учтенных

⁴³ 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 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

объектов (зданий и сооружений), которые после объединения рассматриваются в качестве единого комплекса. Позиция Росреестра по данному вопросу заключается осуществлении кадастрового учета данных объектов как сложных вещей с оформлением единого кадастрового паспорта и получением одного свидетельства о праве собственности⁴⁴. Таким образом, указанные сооружения, расположенные на одном земельном участке, формально попадают соответственно под определение единого недвижимого комплекса в соответствии со ст. 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Однако поскольку данные объекты уже учтены как сооружения и этот вид недвижимого имущества внесен в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, то они автоматически не могут получить соответствующий статус. По заявлению правообладателя таким объектам может быть предоставлен статус единого комплекса⁴⁵.

Немаловажен вопрос об регулировании единого недвижимого комплекса налоговым законодательством. Отсутствие каких-либо специальных правил о налогообложении единого недвижимого комплекса на практике может привести к увеличению налогового бремени для собственников, что существенно снизит привлекательность данной правовой конструкции для последних.

Делая вывод, можно сказать, что уровень законодательства о едином недвижимом комплексе как особой гражданско-правовой категории существующий на данное время, призванной вовлечь в оборот сложные объекты, как единое целое, в достаточной мере низок, существуют множественные пробелы⁴⁶. Нормативно правовая база не была в полной мере

⁴⁴ Письмо Росреестра от 05.03.2014 № 14-исх/02410-ГЕ/14 «Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁴⁵ 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.

⁴⁶ Ягунова Е. Е. Целостность как условие правообъектности единого недвижимого комплекса // ДНК Права. 2014. N 2. C. 54.

адаптирована и дополнена под внесенные изменения. Гражданский Кодекс Российской Федерации закрепляет лишь общие положения о новом комплексе. Иные нормативные правовые акты, среди которых можно назвать Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации недвижимости», Земельный кодекс Российской Федерации не дают четкого представления об общих вопросах правового регулирования единого недвижимого комплекса. Поэтому существует необходимость в дополнении и уточнении законодательства специальными нормами, которые будут более детально регламентировать порядок обращения с единым недвижимым комплексом, для предотвращения различных затруднительных моментов на практике. В настоящее время законодательство развивается не по пути создания единого доктринального определения комплекса имущества, а только регулирует множество разрозненных «частных случаев» комплексов. Таким образом, исходя из изложенного, представляется правильным введение в Гражданский кодекс Российской Федерации общего, универсального понятия такого рода сложных вещей – например, «комплекс имущества». Следовательно, ЕНК не становится обобщающим понятием, а остается одним из видов комплекса имущества. Однако, в настоящее время, общее понятие комплекса имущества остается нереализованным в отечественном законодательстве.

2. Соотношение единого недвижимого комплекса с иными объектами недвижимости

2.1. Предприятие и единый недвижимый комплекс

Яркими представителями конструкция комплексных объектов являются предприятие и единый недвижимый комплекс, характеризуемые значительными пересечениями в своей структуре. При этом указанные объекты имеют достаточное количество отличительных характеристик, которые формируют специфику регулирования общественных отношений, объектами которых они являются. В связи с этим необходимо дать четкое разграничение правовых категорий «предприятие» и «единый недвижимый комплекс», имеющее важное как теоретическое, так и практическое значение, с целью не только их разграничения, но и применения к ним нужного гражданско-правовое регулирования.

Согласно Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предполагалось, что имущественный комплекс заменит такую конструкцию как предприятие, то есть последняя не будет существовать и имущественный комплекс объединит в себе сразу несколько комплексных объектов⁴⁷. Тем не менее законодатель не внес поправки в конструкцию предприятия и закрепленная в ст. 132 ГК РФ, сохранилась в прежнем виде, однако вместе с тем появился новый объект – единый недвижимый комплекс. В этой совокупности, первостепенное значение имеет определение соотношения описываемых понятий «единый недвижимый комплекс» и «предприятие», то есть выявление их сходства и существенных различий.

Понятие «предприятие» не новое, данная конструкция зародилась достаточно давно. Свод Законов Российской Империи уже знал данную

⁴⁷ 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.

конструкцию хотя имел достаточно неоднозначное понимание. В период действия данного нормативного правового акта предприятие в отдельных случаях воспринимали как особого рода деятельность, другими словами его почти отождествляли с промышленными заведениями. Некоторые нормы наделяли понятие предприятие чертами, свойственными субъектам гражданского права, а другие указывали на принадлежность данной конструкции исключительно к юридическим объектам. В советский период можно было наблюдать изменение отношения к понятию «предприятие», его в большей мере относили к институту юридического лица. Некоторые авторы, в частности Е.А.Флейшиц, характеризировали обсуждаемое понятие как «недоразвившееся юридическое лицо»⁴⁸. Именно в то время предприятие уже в большей степени начали рассматривалось как некий комплекс орудий и средств производства хозяйственных благ, для управления над которыми создается специальная организация⁴⁹.

После проведения различного рода реформ в сфере гражданского права отношение к предприятию стало изменяться. В этот момент можно было рассмотреть некую двойственность понимания данной категории, так как долгое время данное понятие отождествляли с комплексом имущества, а сами имущественные комплексы стали самостоятельными объектами гражданских прав. Закон РСФСР №443-1 от 24 декабря 1990 г. «О собственности в РСФСР» закрепил правило, что объектами права собственности могут быть предприятия, имущественные комплексы, земельные участки, горные отводы, здания, сооружения, ценные бумаги и другое имущество⁵⁰. Таким образом, на законодательном уровне было закреплено разделение двух понятий, а именно «предприятие» и «имущественный комплекс».

⁴⁸ Флейшиц Е.А. Предприятие как объект // Юридическая наука. 2015. № 3. С. 36-38

⁴⁹ Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. Казань: «Идел-Пресс», 1999. С. 592

⁵⁰ Закон РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР» // Собрание законодательства РФ. 1990. № 29 (часть I). Ст. 2.

Можно подвести некий итог, что на протяжении достаточно длительного времени понятию «предприятие» придавались разного рода значения⁵¹.

Подобным образом и в последнее время предприятие, как правовая категория, используется в двух аспектах: как субъект права и как объект права. В связи с этим становится возможным упоминание в ст. 132 ГК РФ некоторых исключительных прав, что в большей степени относит предприятие к объектам гражданских прав⁵².

Описываемые категории предприятие и единый недвижимый комплекс — это явления правовой действительности, регулирующие их нормы, требуют всеобщего, комплексного осмысления с учетом всех факторов. Многие ученые строят понятие единого недвижимого комплекса лишь в контексте с предприятием. Данная методика представляется ошибочной, так как посредством применения такого подхода на комплекс как объект прав будут распространяться присущие только предприятию характерные черты, что как следствие приводит к отождествлению понятий. Анализ норм современного российского законодательства позволяет сделать вывод, что единый недвижимый комплекс представляет намного более широкую и многосоставную правовую конструкцию по сравнению с предприятием.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации под предприятием понимается имущественный комплекс, который используется для осуществления предпринимательской деятельности. В соответствии с данной статьей, данной категории присваивается отличительный, характерный признак, а именно его предназначение — это реализация предпринимательской деятельности. Ссылаясь на существующую судебную практику можно сделать вывод, что большинство споров, участником которых выступает предприятие, всегда, так или иначе, касаются их деятельности либо осуществления контроля

⁵¹ Степанов С.А. Имущественные комплексы в российском гражданском праве. М., 2002. С. 18.

⁵² Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право: Курс лекций // Отв. ред. О.Н. Садиков. М., 1997. С. 151.

над ней. Если рассматривать в данном аспекте единый недвижимый комплекс подобного правила не имеет, основным условием является единое назначение составляющих его объектов. Например, рассматривая определение районного суда, Самарского областного суда, который отметил, что к объекту относится каждое отдельное сооружение со всеми устройствами, вместе с которыми составляют с ним единое целое. Из этого следует, что 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, невозможно⁵³.

Ссылаясь на п. 2 ст. 132 Гражданского кодекса Российской Федерации в составе предприятия содержатся различного рода элементы. Такими элементами могут быть материальные объекты - земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, а также нематериальные элементы: права требования, долги, права на индивидуализирующие обозначения, и другие исключительные права.

Однако само понятие предприятие не сводится только к орудиям и средствам производства, а в своей структуре предусматривает охват принадлежащих предприятию прав⁵⁴. Рассматривая этот вопрос на практике, в определенном смысле, данное правило не выгодно для самих предпринимателей, так как их ответственность не ограничивается только входящим в состав имуществом, а также распространяется и на обязательства, связанные с их эксплуатацией. Сравнивая в этом аспекте предприятие и единый недвижимый комплекс, в состав последнего входят только здания, сооружения и иные вещи, то есть движимые и недвижимые вещи. Из этого следует, что единый недвижимый комплекс, в отличие от предприятия, обладает таким

⁵³ Определение Самарского областного суда от 11.08.2016 по делу № 33-10209/2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

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

признаком как материальность, то есть объединение в своей структуре исключительно вещей, а отличительной характерной чертой предприятия является включение в него помимо материальных элементов нематериальных, то есть включение в его состав обязательственных и иных прав.

Следующий момент, на который следует обратить внимание это то, что Гражданским кодексом Российской Федерации предусмотрено, что к единому недвижимого комплексу применяются правила о собственно неделимых вещах. Это означает, что дробить единый недвижимый комплекс в целях изменения гражданских прав невозможно, этому препятствуют правила для неделимых вещей, поэтому он приобретается, используется и отчуждается как комплекс в течение всего периода, пока на него зарегистрированы права как на единую недвижимую единицу. Соответственно в случае перехода права собственности или иного вещного права на единый недвижимый комплекс, предполагается переход всего комплекса в целом. Действие этого правила применяется в целях разрешения спорных ситуаций, связанных с разделом имущества, когда не имеется возможности деления в натуре, применять другие возможные меры. К примеру, материальные компенсации и иные предусмотренные законодательством альтернативные варианты⁵⁵. В отличии от единого недвижимого комплекса части предприятия или оно само в целом могут быть объектом в частности купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав⁵⁶. Из этого следует, что предприятие может быть разделено в натуре по договоренности сторон или предписанию закона.

Также подлежит рассмотрению вопрос, связанный с фиксированностью состава имущества. В случае предприятия состав его имущества собственно не является фиксированным, в него могут входить все виды имущества,

⁵⁵ Калинин С. Ю. Гражданко-правовой режим недвижимости // Юридическая наука. 2015. № 3. С. 36-38.

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

предназначенные для его деятельности⁵⁷. Для эффективного функционирования предприятия, его имущество в определенном смысле динамично, то есть одни его части могут отчуждаются, другие в свою очередь приобретаются. Как уже упоминалось, по отношению к предприятию возможны сделки в отношении отдельных составных его частей (к примеру, отдельных объектов недвижимого имущества или оборудования)⁵⁸. Исходя из этого, предприятие может продаваться по частям, в отличии от последнего единый недвижимый комплекс, с учетом его характерных признаков, может быть объектом продажи только как неделимый комплекс.

Рассматривая предприятие в аспекте нормативного урегулирования и теоретического изучения можно отметить, что на сегодняшний день оно законодательно более урегулировано, существуют различные нормы осуществления сделок с ним, правила извещения кредиторов при продаже и банкротстве, порядок распределения объектов в спорных ситуациях⁵⁹. Гражданский кодекс Российской Федерации подробно регулирует порядок совершения купли-продажи (§ 8 глава 30), аренды (§ 5 глава 34) и других сделок в отношении предприятия как особого объекта недвижимости. Например, Гражданский кодекс Российской Федерации обязывает стороны совершать определенные действия, которые необходимы и являются обязательные для последующего заключения договора продажи предприятия, что и характеризует его как самостоятельный вид договора купли-продажи. Также при составлении договора продажи предприятия в его содержании определяются состав и стоимость на основе полной инвентаризации⁶⁰. Такого рода продажа во всех случаях сопровождается, с одной стороны, уступкой

⁵⁷ Гришаев С. П. Эволюция законодательства об объектах вещных прав // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

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

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

⁶⁰ Рабиева Н. Единый недвижимый комплекс - новый вид недвижимой вещи. [Электронный ресурс]: URL: <http://www.garant.ru/company/garant-press/ab/509529/2/>.

продавцом прав требований покупателю, а с другой - переводом на него долгов, на что требуется согласие третьих лиц (кредиторов). Ссылаясь на ст. 562 Гражданского кодекса Российской Федерации кредиторы по обязательствам, которые были включены в состав продаваемого предприятия, должны быть письменно уведомлены о его продаже и дать согласие на сделку до передачи имущества покупателю. Помимо этого, законодательно предусмотрено несколько видов предприятия: государственное унитарное и муниципальное унитарное. Каждое из них должно обладать определенным уставным капиталом и соблюдать правила организации⁶¹. Единый недвижимый комплекс в основном регулируется общими положениями. В отличие от предприятия, интересы третьих лиц при объединении объектов в единый недвижимый комплекс или его уничтожении, не защищены и не в приоритете⁶².

Также в соответствии со ст.158 Налогового Кодекса Российской Федерации, при осуществлении реализации предприятия как единого целого, налоговая база составляется по каждому из активов отдельно⁶³. Что в свою очередь означает, что каждая составная часть предприятия подлежит отдельному подсчету. В случае рассмотрения данного аспекта по отношению к единому недвижимому комплексу можно заметить, что специальные правила о налогообложении недостаточно конкретизированы. По общему правилу, каждая составная часть единого недвижимого комплекса считаются совместно, без возможности их разделения.

Следует разграничить единый недвижимый комплекс и предприятие по признаку момента появления. Государственная регистрация для предприятия изначально не требуется. После признания Гражданским Кодексом предприятия в качестве недвижимости закон (Гражданский Кодекс) не

⁶¹ Грибанов А.В. Предприятие как имущественный комплекс (объект права) по праву России и Германии. – М : Инфотропик Медиа, 2010.- 576 с.

⁶² Турдиматов К.Ф. «О соотношении категорий «предприятие» и «единый недвижимый комплекс» // Актуальные проблемы экономики и права. 2014. №3. С. 138-142.

⁶³ Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ (в послед. ред.) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 44. Ст. 158.

подчиняет его всем общим правилам о недвижимости. Кодекс закрепляет для сделок с предприятиями более формализованный режим⁶⁴. В отличие от предприятия появление единого недвижимого комплекса связано с государственной регистрацией, то есть появляется только с момента государственной регистрации и только путем волевого действия собственника объектов.

Различают единый недвижимый комплекс и предприятие также по роли персонала. По отношению к единому недвижимому комплексу сам персонал не играет настолько решающей роли. Для предприятия исторически сложилась ситуация, когда работники были частью его состава. По мнению С.А. Степанова, «исключительно через работников, могут выполняться его основные предпринимательские цели в гражданском обороте»⁶⁵.

Единый недвижимый комплекс, в большинстве случаев, имеет такие характеристики, как протяженность, существенная длина. Предприятие подобного параметра, указываемого в свидетельстве о государственной регистрации, не имеет⁶⁶.

Составные части, входящие в состав единого недвижимого комплекса, а также их количество, определяются еще на первоначальном этапе объединения. По отношению к предприятию подобной нормы (правила) не установлено. Составляющие элементы, права собственности, а также иные вещные права предприятия определяется только в момент последующей государственной регистрации или перехода права собственности к иному лицу⁶⁷.

Рассматриваемые в данном сравнении конструкции обладают также определенными общими признаками. По отношению к единому недвижимому комплексу и предприятию законом не предусмотрено правила о едином

⁶⁴ Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России: проблемы, теория, практика / Под ред. А.Л. Маковского. М., 1998. С. 282.

⁶⁵ Степанов С.А. Предприятие как имущественный комплекс по Гражданскому кодексу Российской Федерации: Автореф. дис. канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2000. С. 15.

⁶⁶ Лейба А.А. Новый объект вещных прав // СПС Консультант Плюс.

⁶⁷ Полякова В.В. Имущественный комплекс. – Ростов-на-Дону : Изд. СКНЦ ВШ, 2015.

расположении объектов недвижимости, другими словами составляющие объекты недвижимости указанных конструкций могут находиться как на одной, так и на разных земельных участках, в одном или нескольких субъектах Российской Федерации.

Другим общим признаком предприятия и единого недвижимого комплекса является то, что последние могут состоять из движимых и недвижимых вещей. Однако законодатель, не смотря на наличие в составе двух исследуемых конструкций движимых вещей в целом признает их недвижимостью и предусматривает соответствующие правила регистрации.

В отношении предприятия установлено правило, согласно которому собственниками предприятия могут быть предприниматели, коммерческие организации и иные лица, которым законом предоставлено право осуществлять предпринимательскую деятельность⁶⁸. Подобного правила в части регулирования единого недвижимого комплекса не установлено, что также подтверждает практика, другими словами каждый собственник может подать соответствующее заявление о регистрации объектов в качестве единого недвижимого комплекса.

Согласно ранее указанному законопроекту «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» меняется сам подход к определению предприятия. Предлагается изменить определение предприятия, по предлагаемой ст. 132 Гражданского кодекса Российской Федерации «Предприятие – совокупность вещей, используемых для осуществления предпринимательской деятельности, в состав которой входят движимое и недвижимое имущество, а также права требования, долги, права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и

⁶⁸ Архипов Б.П. Предприятие как предмет права общей совместной собственности супружеского // Законодательство. 2005. № 10.

услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права». Таким образом, предприятие – это не недвижимое имущество, а комплекс, объединяющий движимые и недвижимые объекты. Составные недвижимые объекты являются единым недвижимым комплексом.

С учетом выше перечисленного, можно сделать вывод, предприятие — это определенный имущественный комплекс, образующий единое технологическое целое. Состав предприятия, как комплекса, не может ограничиваться только вещами, в него обязательно входят также совокупности имущественных прав. В гражданском обороте может участвовать любая часть предприятия, следовательно, каждая часть подлежит налогообложению. Сравнивая правовые конструкции «единый недвижимый комплекс» и «предприятие» можно сделать вывод, что первая является более широкой категорией. Другими словами взаимосвязь данных категорий можно охарактеризовать как общее и частное, что подтверждается и меняющимся гражданским законодательством⁶⁹. Предприятие, безусловно, обладает некоторыми чертами единого недвижимого комплекса, однако необходимо иметь в виду его индивидуальные особенности. С.А. Степанов считает «предприятие – это своеобразный объект гражданского оборота»⁷⁰. Однако существует вопрос об оправданности существования двух названных конструкций. В настоящее время формируется новая тенденция – объединение ряда объектов гражданских прав в одну юридическую судьбу⁷¹, образуя тем самым единый объект гражданских прав. Таким образом, законодателю следовало бы упразднить указанные разновидности конструкций и ввести в гражданский оборот родовую категорию «имущественный комплекс».

⁶⁹ Белых В.С. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в России: Монография. М.: ТК Велби: Проспект, 2005. С. 148.

⁷⁰ Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы: автореф. д-ра юрид. наук. Екатеринбург, 2004. С. 20.

⁷¹ Турдиматов Ф.К. Сделки со сложными недвижимыми вещами // Казанская наука. 2014. № 3. С. 198–201.

Анализируя нормы российского законодательства можно сделать вывод, что законодатель делает попытки введения указанной общей конструкции.

Например, не только предприятие является имущественным комплексом, существуют и иные имущественные комплексы. Такой вывод основан на указаниях законодателя, содержащихся в п.1 ст. 607 и п. 1 ст. 1013 Гражданского кодекса Российской Федерации «предприятие и другие имущественные комплексы...». Однако несмотря на это по сей день в законодательстве отсутствует легальное определения, что признается имущественным комплексом и каковы его характерные признаки.

2.2. Единый недвижимый комплекс и линейное сооружение

На всей территории России в частности в Красноярском крае, расположено большое количество сложных линейных объектов. Рассматривая понимание «линейного объекта» можно прийти к выводу, что в отраслевых законах оно существенно разниться и разделяется по профилям. В Градостроительном Кодексе Российской Федерации содержится наиболее общий перечень линейных сооружений. В содержании пункта 10.1 статьи 1 обозначенного законодательного акта к линейным сооружениям относятся: линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), линии электропередачи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие объекты⁷². Исходя из предложенного законом перечня, к линейным объектам помимо автомобильных дорог можно отнести также дорожное полотно и остановки⁷³.

Помимо упомянутого выше Кодекса перечень линейных объектов дополняет Федеральный Закон «О безопасности объектов топливно-энергетического комплекса», который определяет систему линейно-протяженных объектов топливноэнергетического комплекса, в частности он называет нефтепроводы, магистральные газопроводы, электрические сети в качестве линейных⁷⁴. Положение о линейном объекте закреплено в «Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений», который называет сеть инженернотехнического обеспечения, то есть совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженернотехнического обеспечения зданий и сооружений⁷⁵.

⁷² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в послед. ред.) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 44. Ст. 1.

⁷³ Федеральный закон от 09.02.2007 N 16-ФЗ (в послед. ред.) «О транспортной безопасности» // Российская газета. 2007. № 4294.

⁷⁴ Федеральный закон от 21.07.2011 N 256-ФЗ (в послед. ред.) «О безопасности объектов топливноэнергетического комплекса» // Собрание законодательства РФ. 2011. № 30 (часть I).

⁷⁵ Федеральный Закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1.

Рассматривая Федеральный закон «О связи» в совокупности с Постановлением Правительства Российской Федерации «Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейнокабельные сооружения связи» можно сделать вывод, что к объектам недвижимости сооружения связи относятся, объекты прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно⁷⁶. Другими словами, к линейным объектам по своей природе относятся также метро, тунNELи, мосты, фуникулеры и иные подобные объекты. Предназначение все вышеуказанных объектов (сооружений) состоит в том, что они созданы для выполнения целого спектра функций: отопление, водоснабжение, вентиляция, канализация, газоснабжение и электроснабжение, транспортировка, связь, обеспечение безопасности и многие иные функции. Все они являются без сомнения крупными инфраструктурными объектами. Помимо этого, в указанном Федеральном законе «О связи» в п.6 ст. 2 дается определение понятия «линейно-кабельные сооружения связи» под которыми понимаются «объекты инженерной инфраструктуры, созданные или приспособленные для размещения кабелей связи». Данные сооружения являются видовыми категориями к родовому «линейное сооружение».

Следовательно, из всего вышеперечисленного можно сделать вывод, что линейными объектами являются определенные объекты, размеры которого характеризуются тем, что их длина значительно превышает ширину. Анализируя нормативные источники можно заметить, что само понятие «линейный объект» открытое, другими словами под эту категорию могут попадать очень многие объекты, как известные современной действительности, так и создаваемые в будущем. Нормативно закрепленное определение, которое содержится в статье 9 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» утратило свою силу.

⁷⁶ Федеральный закон от 07.07.2003 N 126-ФЗ (в послед. ред.) «О связи» // Собрание законодательства РФ.2003. № 35.

Законодатель стремится к перечислению отдельных видов линейных объектов. Как предполагается это может быть сделано с целью того, чтобы специалисты (планировщики, архитекторы, застройщики, регистрирующие органы и иные) могли относить к группе линейных различные объекты, признаки которых будут соответствовать большему количеству признаков. Существует необходимость ограничения категорий недвижимости – линейное сооружение от единого недвижимого комплекса, поскольку в настоящее время существуют некоторые пробелы в законодательстве, а исходя из смысла ст. 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации данные понятия частично совпадают.

Согласно закону, линейное сооружение охватываются понятием единого недвижимого комплекса. Другими словами, на линейное сооружение будут распространяться все признаки единого недвижимого комплекса, и само разграничение этих двух категорий имеет сугубо теоретический характер. Данной позиции придерживаются многие авторы, которые утверждают, что данное соотношение двух категорий не сводится к простому соотношению главного и принадлежности⁷⁷. Вопрос о правовом регулировании данных объектов недвижимости имеет много спорных моментов исходя из этого существует необходимость выделения существенных признаков линейного сооружения с целью обозначения общего понятия, а также определения соотношения линейных сооружений и единого недвижимого комплекса.

Первым признаком линейного сооружения является его масштабность и значительная протяженность. Данный объект может быть расположен как на одном земельном участке, так и на нескольких одновременно, охватывая тем самым значительные расстояния. На земельном участке линейные объекты располагаются в форме прямых и (или) кривых линий, которые имеют

⁷⁷ Романов О.Е. Предприятие и иные имущественные комплексы как объекты гражданских прав.- Юрид. Центр Пресс. –2004, –302с

фиксированные координаты, а именно начальная и конечная точка⁷⁸. Не возникает сложности к отнесению конкретного объекта к линейному сооружению, в случае, если речь идет о крупных (протяженных) объектах. Однако в отношении более мелких (локальных) объектов в отдельных случаях могут возникать спорные ситуации. Например, ремонт отдельно взятого участка дороги в связи с установкой автобусной остановки или иного элемента можно отнести к работам по устройству линейного сооружения. Равным образом имеется возможность относительно небольших участков водопровода оформить их в качестве работ по подведению коммуникаций к жилым или общественным зданиям⁷⁹. Исходя из этого можно сказать, что в отдельных случаях достаточно сложно провести четкое разграничение между видами объектов, так как в свою очередь единый недвижимый комплекс, также имеет характеристики масштабности, то есть способен охватить существенные территории, структура единого недвижимого комплекса состоит из сложных, многоструктурные объектов, расположенных в некоторых случаях на совершенно разных территориях.

Следующим признаком является то, что линейный объект — это всегда сооружение, а не здание. Другими словами, это определенная объемная система, которая может иметь в своем составе наземные или подземные части. Исходя из определения единого недвижимого комплекса, закрепленного в Гражданском Кодексе, можно сделать вывод, что данная конструкция не ограничивается содержанием в своем составе исключительно сооружений, добавляя в него здания.

Линейное сооружение может располагаться на земельном участке в виде ломаной кривой, которая может иметь как различное направление, так и

⁷⁸ Шуплевцова Ю.И. Отдельные вопросы использования лесных участков для строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов// Имущественные отношения в РФ. –2015. –№2

⁷⁹ Шмакова Д. А. Линейные объекты: понятие и виды // Политика, государство и право. 2016. № 4

пересекаться самой с собой⁸⁰. Следовательно, ставится вопрос о связи линейного объекта с землей. Анализ законодательства России по данному вопросу показал, что в достаточной мере не отрегулирован процесс предоставления земельного участка для строительства линейных объектов, а также последующая их государственная регистрация. Установлены только отдельные особенности правового режима по использованию земельных участков, предназначенных для размещения на них линейных объектов. Это обусловлено самой спецификой линейного сооружения. К примеру, п. 2 ст. 78 Земельного кодекса Российской Федерации закрепляет положение о том, что использование земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных на период строительства линейных объектов, осуществляется без перевода данных земель в иные категории⁸¹. Однако для эксплуатации линейного объекта необходим перевод самого земельного участка в состав земель промышленности и иного специального назначения⁸². Данная необходимость оформления земельных участков для строительства отдельных линейных объектов подтверждается Министерством экономического развития Российской Федерации, также указывается возможность оформления на нее сервитута⁸³. Рассматривая данный вариант действий, можно сделать вывод о том, что он не является оптимальным, так как недостаточно удобен. В таком случае для установления публичного сервитута необходимо учитывать результаты общественных слушаний, а в отношении частного сервитута устанавливать соглашение сторон, поскольку само оформление частного сервитута происходит на основе добровольности.

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

⁸¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в послед. ред.) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 78.

⁸² Корякин В.И. Новое в правовом регулировании размещения линейных объектов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. №6.

⁸³ 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" // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

В действительности можно рассмотреть два варианта связи линейного сооружения с земельным участком. Первый вариант предполагает независимость от государственной регистрации земельных участков. Второй – необходимость полного владения земельным участков для построения линейного объекта, что обеспечивается правом, исключающим права пользования другого лица. Например, к числу таких объектов относятся автомобильные дороги, которые полностью включают в себя земельные участки, на которых они расположены. В отношении единого недвижимого комплекса не предусмотрено правила обязательной связи с земельным участком, это объясняется тем, что только один объект может занимать сразу несколько земельных участков. Однако практика показывает, что для полноценного использования единого недвижимого комплекса, собственнику необходимо иметь право на земельный участок под ним.

Отнесение линейного объекта к категории объектов недвижимого имущества не может подвергаться сомнениям, даже учитывая то обстоятельство, что составные части данного объекта имеют различные технические характеристики. Основными критериями отнесения объекта к недвижимому имуществу взятые из содержания общего понятия недвижимого имущества, закрепленного Гражданским и Градостроительным кодексами Российской Федерации, являются прочная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба его предназначению. Данное положение подтверждает судебная практика, согласно которой линейные объекты полностью отвечают данным критериям, из чего можно сделать вывод о их недвижимом характере. Таким образом, арбитражный суд Северо-западного округа установил, что перемещение железнодорожного пути невозможно, поскольку его перемещение будет образовывать уже другой путь с

иными характеристиками и назначением⁸⁴. Учитывая это положение, признак невозможности перемещения без ущерба соблюдается. Помимо этого, линейные сооружение являются объектами капитального строительства. Аналогичная ситуация рассматривается по отношению к единому недвижимому комплексу. С учетом возможности включения в состав комплекса движимых вещей, при государственной регистрации, он числится единственным недвижимым объектом.

Как уже установлено линейные объекты признаются недвижимым имуществом, поэтому они подлежат соответствующему учету и государственной регистрации. Каких-либо исключений по оформлению прав на линейные объекты действующим законодательством не предусмотрено, из этого следует, что государственная регистрация права собственности на вновь созданный линейный объект подлежит регулированию общими нормами Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»⁸⁵. Следовательно, в регистрирующий орган должно быть подано соответствующее заявление, которое будет являться основанием для инициирования процесса регистрации. Далее государственным регистратором будет приниматься решение о наличии или отсутствии оснований для регистрации прав. Особенностью регистрации линейного сооружения будет являться определение границ данного объекта и местоположения, посредством использования координат характерных точек, которые устанавливаются в межевом плане⁸⁶. В ходе регистрации единого недвижимого комплекса будут учитываться такие факты как нахождение объектов на учете в реестре или состояние их в плане как единый объект. Данного положения не предусмотрено для линейных объектов. Схожим моментом для единого недвижимого

⁸⁴ Постановление ФАС Северо-западного округа от 12 мая 2006г. № А56-22940/2005// Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁸⁵ Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» //Собрание законодательства РФ. 2015. № 431.

⁸⁶ Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31.

комплекса и линейного сооружения в плане регистрации является то, что по отношению к земельным участкам, занимаемым одним линейным объектом и находящимися в одном муниципальном образовании может также приниматься одно заявление о кадастровом учете и одно описание, как это происходит для единого недвижимого комплекса⁸⁷.

Характерным признаком линейного сооружения является его специальное назначение. Например, разного вида коммуникации предназначены исключительно для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений, а также выполнения бытовых функций. В то же время электрические сети и иные линейные объекты, в том числе и автомобильные дороги, предназначены для обеспечения транспортных коммуникаций. Таким образом, отдельные цели линейных объектов определяются их назначением, которые определены в нормативно-технической документации.

Изучив действующее законодательство в совокупности с научной литературой, можно сделать вывод о том, что понятной, детально разработанной схемы правового регулирования отношений, касающихся линейных сооружений и единого недвижимого комплекса, пока не существует. В связи с чем на практике возникает множество вопросов определения правового режима данный правовых конструкций, а также сложности с их учетом. Вместе с тем необходимо учитывать характерные данным конструкциям особенности, в частности единое назначение комплекса или наличие надземных и подземных конструктивных элементов линейного объекта.

После анализа всех перечисленных характеристик данных конструкций можно сделать вывод, что они имеют как существенные различия, так и некоторые черты сходства, однако наличие последних не позволяет приравнять

⁸⁷ Письмо Роснедвижимости от 02.10.2008 № ВК/4249 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

их друг к другу. Единый недвижимый комплекс является родовым понятием по отношению к линейному сооружению, то есть линейное сооружение – это видовое понятие. Другими словами, единый недвижимый комплекс – это общее понятие, имеющее свои существенные признаки и содержащее в своем составе меньшие по объему видовые понятия. Линейным сооружениям, как видовым, присущи все признаки родового понятия, однако данная конструкция имеет свои видовые характеризующие ее признаки.

Подводя итог можно отметить, что введение единого недвижимого комплекса расширяет сферу объединения различных видов объектов. Как показывает практика, нередки случаи, когда в составе единого недвижимого комплекса содержится большая совокупность объектов, в том числе и линейных. Таким образом, линейное сооружение и единый недвижимый комплекс – это частично совпадающие и пересекающиеся понятия со своей уникальной спецификой.

3. Кадастровый учет и регистрация прав на единый недвижимый комплекс

Правовая конструкция единого недвижимого комплекса, безусловно существенно отличается от имеющихся объектов недвижимости, что обусловлено характерными особенностями данной конструкции. После вступления в законную силу поправок 2013 года в Гражданский кодекс Российской Федерации, большинство правоприменителей отметили, что сама государственная регистрация и кадастровый учет нового объекта в большей степени не урегулированы, из чего на практике возникает множество проблем при регистрации права на единый недвижимый комплекс. М.В Глебова справедливо утверждает – нововведение (единый недвижимый комплекс) своей целью преследовало упрощение оборота недвижимости, однако логичные последовательные нормы учета пока отсутствуют, что может говорить о том, что цели введения комплекса полностью пока не были реализованы⁸⁸. Невзирая на то, что для собственника не существовало каких-либо препятствий объединить объекты, зарегистрированные в едином государственном реестре, на практике долгое время объекты недвижимости, которые составляли собой комплекс, ставились на учет как отдельные. Введенным Федеральным законом «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» устанавливались только общие положения по отношению к правовому статусу единого недвижимого комплекса, что крайне отрицательно сказывалось на практике применения данной конструкции⁸⁹.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», вступивший в силу с 01.01.2017 года предусматривает предметом своего регулирования порядок регистрации прав на недвижимое имущество, его

⁸⁸ Глебова М.В. – Проблемы регистрации права на единый недвижимый комплекс // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁸⁹ 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.

государственный кадастровый учет, а также ведение Единого государственного реестра недвижимости. Согласно статье 1 указанного закона государственной регистрации и государственному кадастровому учету подлежит соответственно единый недвижимый комплекс. Особенности осуществления данных процедур содержатся в статье 46 исследуемого закона. Так, по отношению к единому недвижимому комплексу государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности 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. По своему смыслу, данный закон объединяет правила о кадастре и государственной регистрации недвижимости, ранее содержавшиеся в двух разных законодательных актах.

После введения данного закона, обязательным условием для единого недвижимого комплекса в целях присвоения ему соответствующего статуса является регистрация комплекса. Так как единый недвижимый комплекс признается законодателем единой вещью и к нему применяются правила о неделимых вещах, поэтому при государственной регистрации данный факт презюмируется и собственно регистрация осуществляется только на одну недвижимую вещь, которая представляет совокупность всех составляющих объектов в целом⁹⁰. Как следствие после государственной регистрации права на комплекс, полностью исключается последующая продажа каких-либо элементов по отдельности. Данные элементы после их регистрации утрачивают свойство самостоятельной вещи и раздел комплекса в натуре невозможен.

⁹⁰ 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. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

В качестве примера можно привести ситуацию, по которой гражданин предъявил в суд с иск об устраниении препятствий в пользовании земельным участком, о возложении обязанности демонтировать линию электропередачи. В обоснование своих требований истец указал на то, что на земельном участке, ему принадлежавшем, расположена опора линии электропередачи, делающая невозможным использование земельного участка собственно по его назначению. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации подробно разъяснила обстоятельства, требующие обязательного внимания судов в подобных случаях. Под линией электропередачи понимается единый линейный объект, который выступает как единый объект вещных прав, то есть ее раздел в натуре невозможен без изменения ее цели и назначения. Это положение подтверждает то, что отдельная составная часть единого недвижимого комплекса не может быть самостоятельным объектом недвижимости и, следовательно, не может иметь самостоятельную юридическую судьбу. Таким образом, указанный столб линии электропередач сам по себе не является объектом недвижимого имущества. Что делает невозможным перенос такой опоры за пределы земельного участка, принадлежавший истцу без утраты им технических характеристик линии электропередачи. В целях правильного разрешения судом рассматриваемого дела необходимо установить следующие обстоятельства. Первое является ли опора линии электропередач (столб) самостоятельным объектом недвижимости или это составляющий элемент линии электропередачи как линейного объекта. Второе является ли данный линейный объект единым недвижимым комплексом. Поэтому без установления и оценки, отмеченных обстоятельств дела, решение о демонтаже опоры линии электропередачи будет незаконным.⁹¹

Собственник земельного участка и собственник объекта самостоятельно принимают решение об объединении отдельных объектов в единый

⁹¹ Обзор судебной практики Президиума Верховного Суда РФ N 4 от 20 декабря 2016 года // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

недвижимый комплекс. Данной лицо должно обратиться в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии с соответствующим заявлением. Заявление о государственной регистрации должно содержать определение состава единого недвижимого комплекса, то есть определить все отдельные элементы, которые подлежат включению (объединению) в единый комплекс. Помимо этого заявление должно содержать прочие сведения, определяющие регистрируемые объекты в качестве единого комплекса⁹². Подобными сведениями как правило являются особые признаки единого недвижимого комплекса. В частности, таким признаком является: неразрывная технологическая и физическая связь объектов. Именно после того как подано заявление собственником, процедура государственной регистрации будет являться юридическим объединением нескольких самостоятельных вещей в единое целое, посредством внесения сведений в Единый государственный реестр⁹³.

Как отмечалось ранее, согласно статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации составляющие элементы единого недвижимого комплекса могут располагаться как на одном, так и на нескольких земельных участках. Из этого положения следует, что в случае отказа в регистрации права собственности на единый недвижимый комплекс на основании отсутствия единого расположения, данный отказ является не соответствующим законодательным положениям о едином недвижимом комплексе и, следовательно, является незаконным⁹⁴. Нарушением основополагающего принципа земельного законодательства о единстве судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектом является установление разного правового

⁹² Письмо Росреестра от 5 марта 2014 года № 14-исх/02410 ГЕ/14 «Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс» // [Электронный ресурс]: URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70543088/>

⁹³ Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 5 марта 2014 г. N 14-исх/02410-ГЕ/14 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁹⁴ 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. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

режима для земельного участка и единого недвижимого комплекса⁹⁵.

Рассматривая судебную практику, суды при вынесении решения, не смотря на все правила, склоняются к применению принципа о единстве судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов. К примеру данное положение подтверждает Определение Верховного Суда Российской Федерации от 12.08.2014 N 18-КГ14-76⁹⁶.

Как показывает теория и практика элементы, составляющие в целом единый недвижимый комплекс, могут иметь различную взаимосвязь.

Указанные элементы могут явно соединяться. Например, элементы находятся на едином фундаменте или имеют общее крепление и иные способы связи. Также элементы единого недвижимого комплекса могут не иметь явного соединения, то есть они находятся на определенном удалении друг от друга, но функционировать они должны только совместно⁹⁷. Собственнику разрешается самостоятельно определять состав (содержание) единого недвижимого комплекса, то есть за собственником закрепляется право указания какие конкретные объекты будут включены в состав комплекса, предназначение и цели этих объектов, а также взаимосвязь между ними.

Регистрация единого недвижимого комплекса в качестве объекта недвижимости предполагает также поставку данного объекта на кадастровый учет. Под государственным кадастровым учетом недвижимого имущества понимаются действия определенного уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование данного индивидуально-определенного объекта недвижимости⁹⁸. До внесения соответствующих поправок в законодательство о недвижимости, имели место быть достаточное количество

⁹⁵ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в послед. ред.) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 1.

⁹⁶ Бюллетень ВС РФ N 4 2015 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа: vsrf.ru

⁹⁷ Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. С.

⁹⁸ Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ. 2007. N 31.

спорных моментов о внесении сведений в кадастр о едином недвижимом комплексе и предприятии как имущественном комплексе. Из этого следует, что создание единого недвижимого комплекса предусматривалось с момента государственной регистрации права собственности, а не с момента государственного кадастрового учета. Данное положение противоречило во многом общим принципам законодательства, и как следствие создавалась неравномерность развития законодательства, поскольку государственная регистрация единого недвижимого комплекса была предусмотрена, а его кадастровый учет нет⁹⁹. По этой причине на практике часто возникали проблемы по формированию технического плана и паспорта для указанных объектов, с подсчетом кадастровой стоимости объекта, с определением технологических и физических связей составных частей единого недвижимого комплекса. Однако после внесения законодательных поправок в 2017 году кадастровый учет был в достаточной мере упрощен, поскольку был утвержден состав сведений единого государственного реестра недвижимости, которые будут указываться. К таким сведениям относятся: контуры и площадь объектов, их кадастровые номера, категория земель, к которой отнесен земельный участок, само назначение объектов, сведения о форме собственности, кадастровая стоимость и другие¹⁰⁰.

Состав технического плана единого недвижимого комплекса состоит как из графической, так и из текстовой частей. Графическая часть технического плана содержит в себе сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из единого государственного реестра недвижимости, а также указывается местоположение данного объекта. Данные сведения строятся на представленной заказчиком проектной документации. В случае

⁹⁹ 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.

¹⁰⁰ Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении состава сведений, содержащихся в кадастровых картах» от 17.03.2016 № 145 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

невозможности на момент выполнения кадастровых работ визуального осмотра, позволяет использовать исполнительную документацию. После того как определяются все необходимые параметры единого недвижимого комплекса, полученная информация вносится в технический план¹⁰¹. Далее технические планы, которые были подготовлены в соответствии со всеми требованиями, подписывают квалифицированной подписью кадастрового инженера. Текстовая же часть технического плана представляет собой индивидуализирующие характеристики, которые необходимы для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующего комплекса.

Служба Росреестра в лице ее подразделений имеет полномочия на регистрацию права собственности на единый недвижимый комплекс. До введения правовой конструкции (единого недвижимого комплекса) арбитражные суды ранее рассматривали дела по признанию права собственности на неделимые объекты¹⁰². В качестве примера можно привести опубликованные рекомендации ФАС Уральского округа, исходя из которых, при возникновении споров в отношении объектов, отвечающие признакам единого недвижимого комплекса, возможно применение правил о неделимых вещах независимо от факта регистрации права собственности в едином государственном реестре прав¹⁰³.

Новые правила о сроках предоставления государственной услуги по регистрации единого недвижимого комплекса в некоторой степени изменились. В настоящее время процедура регистрации объекта недвижимости занимает до 7 рабочих дней, а общий срок осуществления государственного кадастрового

¹⁰¹ 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» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

¹⁰² Постановление ФАС МО от 25.12.2012 по делу N A40-6408/11-145-72, Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2012 по делу N A51-13589/2011, Постановление ФАС СевероЗападного округа от 27.08.2012 по делу N A52-3960/2011, Постановление ВАС РФ от 20.10.2010 по делу N A56-50083/2008. // СПС Консультант Плюс.

¹⁰³ По итогам заседания научно-консультативного совета при ФАС Уральского округа от 15.05.2014 [Электронный ресурс]. Режим доступа: fasuo.arbitr.ru

учета до 5 рабочих дней¹⁰⁴. Однако данные сроки могут увеличиваться, их увеличение зависит от способа подачи документов и иных фактических обстоятельств. Срок осуществления государственного кадастрового учета, а также государственной регистрации прав составляет от 10 до 12 рабочих дней. Соответствующие сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в срок не более 5 рабочих дней с момента поступления соответствующего заявления, при условии, что собственник имущества соблюдает процедуру подачи заявления.

Отказ в приеме заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав согласно пункту 14 статьи 18 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» не допускается. Случаи отказа очень ограничены¹⁰⁵: в момент обращения в приеме документов должно быть отказано, в случае, если личность обращающегося не установлена, (паспорт не предъявлен или в предъявлении паспорта было отказано);

Возврат заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав и документов, прилагаемых к нему, без рассмотрения осуществляется согласно ст. 25 вышеупомянутого закона органом регистрации прав в случаях если:

1. в случае несоблюдения формы заявления и документов, имеются исправления или повреждения, не позволяющих однозначно истолковать их содержание, нет подписи, указанные документы возвращаются без рассмотрения, поскольку не соблюдается сама форма заявления и документов;
2. в случае неуплаты государственной пошлины документы возвращаются без рассмотрения.

¹⁰⁴ Федеральный Закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. - № 29 (часть I). – ст.16.

¹⁰⁵ 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. в Едином государственном реестре недвижимости содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) и заявление на государственную регистрацию прав представлено иным лицом

В соответствии п. п. 41 – 42 Приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943 в записи кадастра недвижимости о едином недвижимом комплексе в качестве основных сведений указываются:

1. вид объекта недвижимости (единий недвижимый комплекс);
2. кадастровый номер и дата его присвоения, а также ранее присвоенный государственный учетный номер, дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
3. кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке;
4. кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса;
5. сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета;
6. сведения о кадастровых инженерах, которые выполняли кадастровые работы в отношении единого недвижимого комплекса;

Также в качестве дополнительных сведений могут указываться: адрес объекта недвижимости, в случае его наличия, либо местоположение объекта недвижимости.

После завершения процедуры государственной регистрации, возникает следующий очень важный для собственника объекта недвижимости вопрос о налогообложении. Единый недвижимый комплекс подлежит налогообложению,

что исходит из статьи 401 Налогового кодекса Российской Федерации, поэтому все объекты, включенные в состав единого недвижимого комплекса, указываются самим собственником в заявлении на регистрацию. Данное положение необходимо для дальнейшего правильного учета объекта. К увеличению налогового бремени может привести включение в состав единого недвижимого комплекса движимого имущества¹⁰⁶. Именно исходя из этого некоторые авторы считают, что для более выгодного налогообложения следует не регистрировать совокупность движимых и недвижимых объектов в качестве единого недвижимого комплекса, а лучше учитывать данные объекты движимого имущества в качестве самостоятельных. Согласно практике существование единого недвижимого комплекса как единого объекта кадастрового учета более выгодно, в частности при совершении сделок с указанным объектом. Например, налоговая база в отношении единого недвижимого комплекса согласно статье 403 Налогового кодекса Российской Федерации, состав которой состоит хотя бы из одного жилого помещения, определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на один миллион рублей. Налоговая ставка для единого недвижимого комплекса в настоящее время признается одной из самых минимальных и составляет 0,1 процента¹⁰⁷.

Исходя из всего вышеперечисленного можно сделать вывод о том, что требуются значительные доработки по отношению к государственной регистрации единого недвижимого комплекса. Поскольку от различного рода нюансов, пробелов и неопределенностей зависит как правильное использование, так и правильная регистрация единого недвижимого комплекса, а также зависит стабильность оборота недвижимости в целом. Федеральный

¹⁰⁶ Шепелева П.М. Налогообложение участников внешнеэкономической деятельности. Учебно-методический комплекс / Шепелева П. М. – Москва : Евразийский открытый институт, 2008 . – 166 с

¹⁰⁷ Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ (в послед. ред.) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 44. Ст. 406

закон «О государственной регистрации недвижимости»¹⁰⁸ несмотря на его нововведения и уточнения не в полной может обеспечить правильное регулирование правоотношения по единому недвижимому комплексу. Считается разумным внесения соответствующих изменений в градостроительное и земельное законодательство, а также изменений касаемых правил ведения Единого государственного реестра недвижимости с целью обеспечения единого понимания и стабильности практики. Требования о неделимости единого недвижимого комплекса, существующие на данный момент, могут в значительной мере ограничить сферу интересов собственников на указанный объект. Также представляется необходимым разрешить вопрос о единстве земельного участка и стоящем на нем едином недвижимом комплексе.

Единый недвижимый комплекс как достаточно новая конструкция в Гражданском кодексе Российской Федерации своим введением преследовал цели создания наиболее простой процедуры регистрации прав, а также эффективного оборота комплексных инфраструктурных объектов. При совокупном рассмотрении государственной регистрации объектов в качестве единого недвижимого комплекса можно сделать вывод о том, что в целом она упрощает гражданский оборот соответствующих объектов недвижимости и соответствует интересам собственника. В целом всесторонняя защита права собственности на единый недвижимый комплекс обеспечивается самим наличие зарегистрированного права собственности на данный объект недвижимости¹⁰⁹.

¹⁰⁸ 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

¹⁰⁹ 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

Под правовым режимом обычно понимают совокупность законодательно закрепленных правил поведения, регулирующих общественные отношения, которые направлены на формирование благоприятных условий для всех субъектов права¹¹⁰. В отношении единого недвижимого комплекса установление специального правового режима связано с тем, что существует необходимость в формировании единой системы недвижимого оборота.

Единый недвижимый комплекс имеет характерную черту, согласно которой его структура, представляющая собой упорядоченную совокупность взаимосвязанных элементов, образуют единое целое, которое обладает такими свойствами, которые в отдельности отсутствуют у отдельных элементов, его образующих. Как упоминалось ранее имущественные права и обязанности и исключительные права не являются составляющей частью единого недвижимого комплекса. Единый недвижимый комплекс является единым объектом, который участвует в обороте как недвижимая вещь. Регулирование правового статуса единого недвижимого комплекса происходит посредством применения общих положений.

Ранее, до введения такой конструкции как единый недвижимый комплекс, суды самостоятельно определяли статус комплексных объектов с учетом законодательных актов, которые регулировали порядок их эксплуатации¹¹¹. Данная ситуация была вызвана в первую очередь отсутствием детального законодательного регулирования. Исходя из этого на практике суды формировали различные подходы к определению правового статуса такого рода объектов, однако только некоторые из них относились отраслевым законодательством к недвижимости¹¹².

¹¹⁰ 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

¹¹¹ Лукинова Л.Г. Новый объект имущественных прав // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 5. С. 59

¹¹² Незнамова А. А. Единый недвижимый комплекс как объект гражданских прав // С. 15

В силу того, что к единому недвижимому комплексу применяются правила о неделимых вещах само взыскание на такого рода вещь может быть обращено только на нее в целом, если не установлена возможность посредством закона или судебного акта выделить из вещи ее составной части. До введенных изменений Федеральным законом "О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", в судебной практике встречались случаи, когда линейный объект фактически квалифицировали как неделимую вещь, которая составляет собой комплексный объект. Согласно предусмотренным положениям Гражданского кодекса Российской Федерации, раздел единого недвижимого комплекса в натуре невозможен без соответствующего его разрушения или повреждения, поскольку такой объект признается законодателем единым. Разумеется, составные части единого недвижимого комплекса, объединяемые после подачи заявления собственником могут заменяться. Причем, сама замена одних составных частей комплекса другими не влечет за собой возникновения иного, нового комплекса, если при этом будут сохраняться его единое назначение, а также существенные свойства¹¹³.

Собственник (заявитель) самостоятельно определяет состав единого недвижимого комплекса, в частности объекты, которые подлежат включению в единый недвижимый комплекс, так и сведения о технологической связи. Иное правило законодательство не предусмотрено. Государственная регистрация права собственности происходит только после подачи заявления собственником (зависит от его инициативы), данная регистрация признается юридическим объединением объектов в порядке, который устанавливается Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»¹¹⁴. Согласие третьих лиц для объединения объектов недвижимости в единый комплекс не требуется,

¹¹³ Черкашина-Шмидт О.Ю. Единый недвижимый комплекс - новый вид недвижимой вещи // Актуальные проблемы экономики и права. 2016. № 12. С. 128.

¹¹⁴ 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.

что предусмотрено законодательством Российской Федерации. Тем не менее существуют исключения из указанного правила, в случае когда есть необходимость получения согласия стороннего лица, которые определяются индивидуально для конкретного случая¹¹⁵. В качестве примера можно привести ситуацию, по которой в случае если в составе единого недвижимого комплекса содержится объект, который входит в предмет, например, ипотеки или аренды, должна быть осуществлена его замена путем внесения замены в предмет договора. Данная замена объекта необходима в этом случае, поскольку к единому недвижимому комплексу применяются правила о неделимых вещах, а правовой статус элементов, включаемых в состав, должен быть учтен¹¹⁶. Из этого следует, что элементы, составляющие единый недвижимый комплекс взаимосвязаны друг с другом посредством своей структуры.

Каждый конкретный единый недвижимый комплекс регистрацией в едином государственном реестре недвижимости права собственности на такой комплекс подтверждает статус недвижимой вещи. Необходимо учитывать, что, применяя правила о неделимых вещах к единым недвижимым комплексам, они становятся такой вещью, раздел которой в натуре невозможен без повреждения, разрушения указанной вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте недвижимости как единый комплексный объект вещных прав.

Можно сказать, чтобы реализовать удобную и простую систему обращения, правовой режим единого недвижимого комплекса должен быть максимально упрощен и должен позволять собственнику данного объекта самостоятельно определять его судьбу. Ж.А. Колесникова, отмечает, что собственник имущества должен обладать помимо предоставляемого права на объединение объектов в единый недвижимый комплекс еще и правом на

¹¹⁵ Ситдикова Л.Б. Нормативно-правовое и договорное регулирование отношений на возмездное оказание консультационных услуг. – М.: ИГ «Юрист», 2007. С.123.

¹¹⁶ Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус. 2014. № 3. С.26-29.

последующее прекращение данного режима, другими словами, правом на раздел единого недвижимого комплекса на его составляющие.

По мнению Е.Е. Ягунова, под диспозитивностью, которая закладывается в основе конструкции единого недвижимого комплекса, следует понимать право участников гражданских правоотношений (собственников) свободно объединять свое имущество в единую недвижимую вещь в любое время, как только они сочтут подобное объединение целесообразным. Императивный характер правового регулирования выражается в том, что он прежде всего должен проявляться в установлении обязательного кадастрового учета объединяемых объектов, а также государственной регистрации прав на возникающий в результате такого объединения единый недвижимый комплекс. Императивность в первую очередь направлена на стабилизацию имущественного оборота¹¹⁷. Д.О. Рахвалова указывает на то, что вовлечение в гражданский оборот совокупных объектов посредством их объединения и последующая трансформация отдельных прав на составляющие их элементы в единое абсолютное право является основным назначением юридической конструкции комплексного объекта¹¹⁸.

В настоящее время наблюдается существование некоторых противоречий в конструкции единого недвижимого комплекса. В качестве примера можно привести положение статьи 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому земельный участок не является обязательным элементом единого недвижимого комплекса, однако изначально в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации было предусмотрено данное требование¹¹⁹. Можно наблюдать отступление законодателя от постепенного внедрения в само законодательство принципа

¹¹⁷ Ягунова Е.Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. № 3. С. 34.

¹¹⁸ Рахвалова Д.О. Предпосылки формирования единого недвижимого комплекса по законодательству Российской Федерации // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2016. № 2. С. 128

¹¹⁹ Стародумова С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки: автореф. дисс. канд. юрид. наук. – Саратов, 2010. С.13.

единой вещи. Помимо этого, в Концепции отмечалось, что на единый имущественный комплекс не потребуется последующая государственная регистрация права собственности как на единую недвижимую вещь, однако сейчас подобная регистрация является обязательным условием. Важно подчеркнуть, что предприятие как имущественный комплекс сохранило свое существование в качестве объекта гражданских прав, несмотря на введение понятия обладающего схожими признаками – единого недвижимого комплекса. По этой причине их разграничение играет очень важную роль. Невзирая на то, что единый недвижимый комплекс и предприятие имеют собственные характерные особенности, благодаря которым производится разделение данных конструкций, их объединяет то, что законодатель распространил на них правовой режим недвижимости. Можно предположить, что причиной такого подхода, является намерение упрощения оборота и отнесение к недвижимому имуществу различного рода комплексных объектов, которые включают в себя множество самостоятельных объектов, оформление которых раньше возможно было только путем государственной регистрации прав на отдельные объекты недвижимости, а также нематериальные блага.

Делая вывод, можно отметить, что ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в целом внес определенные корректировки в правовой режим единого недвижимого комплекса, таким образом данный комплекс стал полноценным объектом гражданского оборота недвижимости. Однако указанные изменения законодательства не являются достаточными, то есть усовершенствования требует и ряд других нормативных правовых актов, в их числе Налоговый кодекс Российской Федерации. Необходимы некоторые корректировки в налоговом законодательстве, которые будут направлены на создание специальных норм, которые будут более детально регламентировать все тонкости налогообложения единого недвижимого комплекса, также существует необходимость введения ряда иных дополнений.

В заключение, можно сделать вывод, что введение такого понятия как единый недвижимый комплекс в гражданское законодательство своим предназначением имело упрощение процедуры оформления комплексных инфраструктурных объектов недвижимости, повышение эффективности их использования в гражданском обороте, а также минимизацию расходов на регистрацию данного комплекса в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Ранее до введения исследуемой конструкции при определении статуса таких объектов возникали значительные трудности, их регистрация была затянутой, а судебная практика не была единообразной. Также стоит отметить, что одним из плюсов введения указанной конструкции (единого недвижимого комплекса) является то, что при объединении нескольких движимых и недвижимых вещей в единый недвижимый комплекс становится невозможным признание права собственности на отдельную составляющую вещь за третьим лицом.

Заключение

Произведенный анализ правовой конструкции единого недвижимого комплекса позволяет сделать следующие выводы.

Федеральным законом от 02.07.2013 №142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» в гражданский оборот было введен совершенно новый объект вещных прав – единый недвижимый комплекс. Для определения недвижимой вещи, участвующей в обороте как самостоятельный объект, к единому недвижимому комплексу необходимо наличие одного из указанных ниже критериев:

- физическая или технологическая неразрывная связь объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, в числе которых могут быть и линейные объекты (автомобильные дороги, системы водоотведения, линии электропередачи, и иные);
- 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.

Из этого следует, что при объединении в единый недвижимый комплекс зданий, сооружений и иных вещей (движимых, недвижимых), объединенных единым назначением и имеющим неразрывную физическую или технологическую связь, не является обязательным их совместное расположение на одном земельном участке.

В силу закрепленного в статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации определения, можно назвать следующие характерные для данного объекта основополагающие признаки:

- 1) единый недвижимый комплекс включает в себя объекты как недвижимые, так и движимые вещи;

- 2) объединение входящих в состав единого недвижимого комплекса вещей единым назначением;
- 3) единый недвижимый комплекс может располагаться как на одном обособленном земельном участке, так и на разных земельных участках, не имеющих общих границ;
- 4) самостоятельные объекты единого недвижимого комплекса должны быть зарегистрированы как одна недвижимая вещь;
- 5) единый недвижимый комплекс является неделимой вещью.

Проведенный анализ соотношения категорий «единый недвижимый комплекс», «предприятие» и «линейный объект» показал, что в состав данных правовых конструкций могут входить как недвижимые, так и движимые вещи, однако в силу прямого указания закона в целом они признаются недвижимым имуществом. В то же время, указанные конструкции имеют свои характерные им признаки, которые позволяются разделить указанные конструкции. Более того, они соотносятся между собой совершенно по-разному, предприятие и единый недвижимый комплекс соотносятся как общие и частное, с учетом особых признаком названных конструкций. Линейный объект и единый недвижимый комплекс это в большей степени родовое и видовое понятие, поскольку даже гражданским законодательством предусмотрено, что единый недвижимый комплекс может быть и линейным объектом.

В заключении, можно подвести итоги, что практическая востребованность и эффективность применения исследуемой 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 определённых вопросов налогообложения и бухгалтерского учета. Подобного рода уточнения необходимы для создания

доступных, понятных и последовательных механизмов использования единого недвижимого комплекса в гражданском обороте, не приводящих к дополнительному возникновению трудностей на практике для хозяйствующих субъектов. Считается, что проект Федерального закона подготовленный Минэкономразвитием Российской Федерации является целесообразным. Содержащийся в указанном проекте новый взгляд на недвижимость может упростить определение самого недвижимого имущества, а также повлияет на качественное улучшение гражданского оборота недвижимого имущества на территории Российской Федерации.

Список 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: [Электронный ресурс]: Закон РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
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 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
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) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
17. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении состава сведений, содержащихся в кадастровых картах» от 17.03.2016 № 145 // Справочная

правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа:
<http://www.consultant.ru>.

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.Гражданское право. Часть первая: учебник / отв. ред. В. П. Мозолина. М.: Юристъ, 2003. 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.Димитриев М.А. Технологические комплексы недвижимого имущества // дисс. канд. юрид. 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 научнопрактическая 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. 55 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.
- 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. [Электронный ресурс]: 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, - 302 с.
- 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 № 4 от 20.12.2016 // СПС Консультант Плюс.
- 79.Обзор судебной практики Президиума Верховного Суда РФ № 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 A48-759/2011, Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2013 по делу N A07-18587/2012 // 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 A40-6408/11-145-72 // СПС Консультант Плюс.
- 85.Постановление пятого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2012 по делу N A51-13589/2011 // 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.

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

Юридический Институт
Институт

Гражданского права
кафедра

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
Н.Ф. Кагуф
подпись инициалы, фамилия
«10» июне 2019 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

40.03.01. Юриспруденция
код – наименование направления

Единый недвижимый комплекс
тема

Руководитель

Н.Ф. Кагуф
подпись, дата 10.06.19 должность, ученая степень к. ю. н.

Н.Ф. Кагуф
инициалы, фамилия

Выпускник

Д.А. Нижник
подпись, дата 10.06.19

Д.А. Нижник
инициалы, фамилия

Красноярск 2019