

Единый недвижимый комплекс как новый объект гражданских прав.

Нескоромюк Алёна Николаевна

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия

E-mail: Alena-neskoromyk@yandex.ru

Интересно рассмотреть новый вид недвижимой вещи-единый недвижимый комплекс (далее-ЕНК), участвующий в обороте как единый объект. Аверченко Н.Н. подчеркнул, что концепция «вещного комплекса» была известна еще в Древней Руси. Например, в Русской Правде содержится понятие "двора", состоящего из избы, холодных построек и огорода.

Стоит отметить, что прообраз названной правовой конструкции существовал в ряде отраслевых законов. К примеру, Федеральный закон от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" изначально содержал определение газораспределительной системы, представляющей собой имущественный производственный комплекс из организационно и экономически взаимосвязанных объектов, предназначенных для транспортировки и подачи газа непосредственно его потребителям.

Внесение изменений в ГК позволило окончательно определить статус технологически связанных объектов (системы отопления, линии связи и электропередач и т.д.) и упростить оформление, оборот данных объектов.

Единый недвижимый комплекс может включать в себя как недвижимые, так и движимые вещи. Посредством осуществления грамматического толкования можно выделить 2 вида ЕНК.

1. это совокупность вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в т.ч. линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие).

2. это совокупность вещей, расположенных на одном земельном участке. Зачастую объединение вещей в такой комплекс происходит исключительно по воле собственника.

Общим обязательным условием для каждого из указанных видов является регистрация права собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (далее-ЕГРП).

Р.С. Бевзенко на одной из своих лекций по теме «Объекты гражданских прав» отметил, что, наверное, правило об обязательной регистрации не следует распространять на ситуацию, когда собственник возводит на своем участке какую-либо недвижимую вещь (например, здание). В данном случае регистрировать право собственности на здание, а потом регистрировать право на единый недвижимый комплекс, несколько нелогично, так как это потребует больше временных и материальных затрат. С двойными затратами нельзя не согласиться.

В основу аргументации ляжет тот факт, что здание должно рассматриваться как продолжение земельного участка, то есть в качестве его составной части. Согласно п.38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (п.1 ст.130 ГК РФ). Правомерно возведенное здание / сооружение является объектом недвижимости, и до регистрации права собственности лица, в законном владении которого оно находится. Однако в следующем пункте отмечает-

ся, что для признания совокупности вещей единым недвижимым комплексом обязательна регистрация в качестве такового. Исходя из этого, я полагаю, что, конечно, регистрация в качестве такого комплекса необходима, чтобы, как минимум, избежать неприятностей с налоговыми органами. Специальных правил о регистрации ЕНК федеральные законы не содержат. При этом игнорировать довод Р.С. Бевзенко о двойных затратах не стоит. Считаю, что надо предусмотреть в описанной выше ситуации возможность регистрации объектов сразу в качестве ЕНК без необходимости регистрации отдельных объектов недвижимости, что позволит минимизировать затраты.

В аспекте рассмотренных изменений в ст.133 и 134 ГК РФ полагаю, что единый недвижимый комплекс следует рассматривать как сложную вещь, поскольку он представляет собой множественность материальных предметов, используемых по общему назначению. Ещё до внесения изменений Димитриев М.А. предлагал создать правовую конструкцию "поглощения с трансформацией", при которой объединение нескольких вещей приводит к возникновению права в целом на комплекс и, соответственно, утрате прав на составные части.

Позволю себе снова не согласиться с Письмом Росреестра (ссылка на него дана ниже), в котором указывается, что, во-первых, ЕНК несложная вещь, и, во-вторых, ЕНК впоследствии не может быть преобразован в самостоятельные объекты недвижимости. Прежде всего, это не согласуется с иным положением этого же документа, где сказано, что правообладатель зарегистрированных объектов недвижимости может их по своему желанию объединить в ЕНК. Если лицо может их объединить по своему желанию, то почему в дальнейшем оно не может в дальнейшем прекратить его существование, произведя выделение?

Тот факт, что единый недвижимый комплекс является сложной вещью не противоречит применению к нему правил о неделимых вещах. Повторюсь, что сложные вещи для того и создаются, чтобы стать «как бы простой» вещью и участвовать в обороте как единый объект. Это не значит, что комплекс становится неделимой вещью. Бухгалтеры полагают, что в состав ЕНК могут входить «объекты, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект (абз. 2 п. 6 ПБУ 6/01)». В бухгалтерском учете ЕНК будет рассматриваться как совокупность различных вещей, то есть он «распадется» на части.

Правовой режим сложной вещи (такой как единый недвижимый комплекс) обладает признаком неделимости, что налагает определённые ограничения для их собственников. Существует презумпция неделимости сложных вещей, поскольку они облакаются единой юридической судьбой. Например, взыскание на может быть обращено только в целом на этот объект. При этом указанных последствий может и не быть, потому что законом или судебным актом может быть установлена возможность выделения из вещи ее составной части, чтобы, в частности, реализовать ее отдельно.

В подтверждение своей позиции можно сослаться также и на то, что судебная практика также пошла по пути признания ЕНК сложной вещью. В частности, в постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.03.2015 № Ф01-50/2015 по делу №А43-16520/2012 ЕНК рассматривается как сложная вещь, представляющая собой неделимую совокупность простых вещей, объединенных общим целевым назначением.

Выводы:

1. Единый недвижимые комплекс есть сложная вещь, обладающая презумпцией неделимости.

2. Земельный участок должен рассматриваться в составе единого недвижимого комплекса, если и земельный участок, и объекты (недвижимые/движимые вещи), находящиеся на нём, принадлежат на праве собственности одному и тому же лицу(лицам), поскольку это способствует реализации принципа единства судьбы прав на недвижимости .

Источники и литература

- 1) Гражданское право. Том II. Общая часть. Лица, блага, факты: учебник для бакалавров/ В.А.Белов, Юрайт, 2012. С.302
- 2) Андреев В.К. Вещь как объект гражданских прав. "Гражданское право 2014, N 1
- 3) Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей : Дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. С.18
- 4) Бевзенко Р.С. Видеолекция «Объекты гражданских прав»./ [Электронный ресурс] — Режим доступа. — URL: <http://www.uracademy.ru/video-lectures/obektyi-grazhdanskix-prav>
- 5) Логинова Е.А. Новый вид недвижимости в бухгалтерском и налоговом учете. «Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения», 2014, №3
- 6) Димитриев М. А. Комплексы недвижимого имущества как объекты гражданских прав: Дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2011
- 7) Письмо Росреестра от 5 марта 2014 года № 14-исх/02410-ГЕ/14 «Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс»
- 8) Лукинова Л.Г. Новый объект имущественных прав. «Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение», 2014, №5

Слова благодарности

Огромное спасибо за внимание!