

УДК 347.21

ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС – ВОЗВРАТ К СТАРЫМ ИДЕЯМ

Ю. Ф. Дружинина

THE CONSOLIDATED COMPLEX OF IMMOVABLE PROPERTY – A RETURN TO THE OLD IDEAS

Yu. F. Druzhinina

Настоящая статья посвящена проекту изменений в ст. 133.1 ГК РФ, подготовленных Минэкономразвития России, направленных на реализацию идеи создания единого комплексного объекта недвижимости, составляющие которого объединены общей целью использования. В целом предлагаемые изменения оцениваются автором положительно. Отмечается, что они имеют большое сходство с идеями, высказанными еще в Концепции развития законодательства о недвижимом имуществе от 15.12.2003 г. Вместе с тем обращается внимание на то обстоятельство, что ограничение состава единого недвижимого комплекса исключительно недвижимыми вещами ограничит его использование для решения проблемы линейных объектов, а также вновь поставит вопрос о его разграничении с предприятием.

The paper focuses on the draft amendments to the Article 339 of the Civil Code, prepared by the Ministry of Economic Development of Russia, which are aimed at implementation of the idea of creating consolidated complex of immovable property, whose components share a common aim of use. In general, the author evaluates the proposed changes positively. The author notes that they brings us back to the ideas expressed in the Concept of further development of the legislation on real estate of 15 December 2003. However, attention is drawn to the fact that the restriction of a consolidated complex of immovable property exclusively to immovable units will limit its use to solving the problems of linear objects. In addition, it will again raise the question of its delineation with the enterprise.

Ключевые слова: единый недвижимый комплекс, сложные вещи, неделимые вещи, недвижимые вещи.

Keywords: consolidated complex of immovable property, complex things, indivisible things, immovable property.

25 сентября 2014 г. на Едином портале для размещения информации о разработке федеральными органами исполнительной власти проектов нормативных правовых актов и результатов их общественного обсуждения было размещено уведомление о разработке проекта Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – законопроект) в части введения понятия «сложная недвижимость». Автором законопроекта выступило Министерство экономического развития Российской Федерации, которое объявило, что при разработке законопроекта ставило цели обеспечения возможности формирования единого объекта недвижимости, представляющего собой земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства, в том числе для целей налогообложения [3].

Достижение заявленных целей предполагается путем внесения изменений в ряд нормативно-правовых актов, в том числе и ст. 133.1 ГК РФ «Единый недвижимый комплекс». Проблема, на которую обращает внимание Минэкономразвития России, по-видимому, была выявлена за недолгий срок существования ст. 133.1 ГК РФ, которая появилась в Гражданском кодексе РФ только 1 сентября 2013 г., со вступлением в силу Федерального закона от 02.07.2013 № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». Первоначальная редакция законопроекта помимо прочего предполагала переименование единого недвижимого комплекса в сложную недвижимость и предусматривала возможность включения в состав сложной недвижимости земельного участка при условии, что он находится в собственности лица, которому принадлежат все здания и сооружения, расположенные на данном земельном участке. Данный подход достаточно сложно назвать убедительным в первую очередь потому, что совершенно неясно, какой смысл вкладывали разработчики

проекта в сам факт переименования нового объекта гражданских прав и по каким причинам был сделан вывод о невозможности включения в состав единого недвижимого комплекса земельного участка с учетом норм, действующих в настоящее время.

Ст. 133.1 ГК РФ описывает единый недвижимый комплекс как совокупность вещей, связанных физически или технологически. Поскольку правовой режим земельного участка как недвижимой вещи общеизвестен и никем не оспаривается, проблема, обозначенная Минэкономразвития России, выглядит достаточно надуманной. Впрочем, даже согласившись с таким подходом, нельзя отрицать, что для устранения проблемы достаточно было дополнить ст. 133.1 ГК РФ нормой о возможности включения в состав единого недвижимого комплекса земельного участка, не принимая статью в полностью новой редакции.

Данный вывод подтверждается и тем, что во второй редакции законопроекта, размещенной на Едином портале для размещения информации о разработке федеральными органами исполнительной власти проектов нормативных правовых актов и результатов их общественного обсуждения 20.01.2015, разработчик отказался от переименования единого недвижимого комплекса и отчасти вернулся к первоначальной редакции статьи 133.1 ГК РФ. Так, вторая редакция законопроекта вновь указывает на то, что единый недвижимый комплекс является недвижимой вещью.

Однако и последняя редакция законопроекта предусматривает не внесение изменений в ст. 133.1 ГК РФ, а принятие ее в новой редакции. Помимо возможности включения в состав единого недвижимого комплекса земельного участка, законопроект принципиально изменяет некоторые подходы к этому объекту гражданских прав. Во-первых, в состав единого недвижимого комплекса теперь могут входить только недвижимые вещи, а именно здания и сооружения. Во-вторых, разработчик отказался от конститутивно признака единого объекта гражданских прав – на

личие физической или технологической связи между составляющими такого комплекса. В-третьих, законопроект отказывается от отнесения единого недвижимого комплекса к неделимым вещам и, по-видимому, распространяет на него режим сложной вещи. Подобный подход представляется достаточно спорным.

Общеизвестно, что само появление нормы ст. 133.1 ГК РФ обязано в большей степени проблеме правового режима так называемых линейных объектов, о которых специально упомянуто в данной статье. Линейные же объекты в большей части состоят не только из недвижимых, но и из движимых вещей. Исключение из состава единого недвижимого комплекса движимых вещей ставит под вопрос достижение тех целей, которые ставились при введении в оборот нового объекта гражданских прав. Столь же серьезным является вопрос об отказе от признака функциональной связи между составляющими комплекса. Представляется, что физическая или технологическая связь является единственным признаком, который вообще оправдывает существование данного объекта и позволяет обеспечить его целостность. После исключения такой связи единый недвижимый комплекс становится простой совокупностью объектов недвижимого имущества, которые могут находиться, а могут и не находиться на одном земельном участке. Создание такого комплекса будет обусловлено единственным фактором – волеизъявлением собственника, любые объективные обстоятельства в таком случае отсутствуют. Единое же назначение, о котором упоминается в законопроекте, является достаточно неопределенной категорией.

С учетом отношения разработчиков законопроекта к вопросу о связи составляющих единого недвижимого комплекса отказ от его правового режима как неделимой вещи выглядит вполне закономерным. Несомненно, что единый недвижимый комплекс, как его в настоящее время описывает ст. 133.1 ГК РФ, не является неделимой вещью хотя бы потому, что он вообще не является вещью. Он представляет собой *universitates rerum distantium* или сложную вещь, которые ни отечественная (см., напр. [1, с. 236]), ни зарубежная доктрина (см., напр. [4, с. 13, 16]) к вещам не относят. Вместе с тем распространение на единый недвижимый комплекс правового режима неделимой вещи преследует цель сохранения его целостности при включении в гражданский оборот, в особенности при обращении взыскания на имущество его собственника, что не удивительно, поскольку входящие в комплекс объекты технологически или физически связаны и их разделение может повлечь нарушение или прекращение функционирования комплекса в целом.

Отказавшись от правового режима неделимой вещи, разработчики законопроекта не указывают, каким будет правовой режим единого недвижимого комплекса. Однако очевидно, что в отсутствие искусственно приданных ему свойств неделимой вещи он становится сложной вещью, поскольку представляет собой совокупность вещей, что соответствует требованиям ст. 134 ГК РФ. Косвенно об этом свидетельствует и предлагаемое законопроектом правило о распространении сделки, влекущей отчуждение единого недвижимого комплекса, на все объекты недвижимости, входящие в его состав.

Между тем не любая совокупность вещей является сложной вещью. Для ее возникновения необходимо

использование всей совокупности по общему назначению. Именно физическая и в большей степени технологическая связь позволяли единому недвижимому комплексу становиться больше, чем просто группой вещей, создавали систему. Разработчики законопроекта расширяют круг способов такой связи, указывая не на ее способ, а на цель – единое назначение. Такой подход также соответствует ст. 134 ГК РФ, указывающей на общую цель как на основание для формирования сложной вещи. Хотя в данном случае не совсем ясно: является ли использование отличной от ст. 134 ГК РФ терминологии – «единое назначение» вместо «общая цель» – целенаправленным, и разработчики законопроекта вкладывают в данные понятия разные значения, либо данные различия обусловлены недостаточным уровнем законодательной техники и будут устранены при дальнейшей работе над законопроектом.

Законопроект предполагает помимо внесения изменений в Гражданский кодекс РФ также изменения в Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Так, разработчики законопроекта предлагают дополнить ст. 20 данного закона нормой о специальных основаниях для отказа в государственной регистрации прав на единый недвижимый комплекс. В частности, одним из таких оснований должно стать отсутствие единого назначения между зданиями, сооружениями и земельным участком, подлежащими включению в его состав. Такой подход совершенно справедливо подчеркивает важность единого назначения как фактически единственного признака, позволяющего отграничиться единый недвижимый комплекс от случайной совокупности объектов недвижимого имущества.

Вторым критерием могло бы стать включение в состав комплекса земельного участка. Однако, несмотря на отчетливо прослеживающуюся динамику – если первоначальная редакция законопроекта предусматривала право собственника недвижимого имущества включить в состав единого недвижимого комплекса земельный участок, то вторая редакция законопроекта императивно предписывает такое включение при условии, что земельный участок находится в собственности лица, которому принадлежат все здания и сооружения, расположенные на данном земельном участке, – наличие земельного участка в составе комплекса остается факультативным. При этом действующая редакция ст. 133.1 ГК РФ вообще не упоминает о связи единого недвижимого комплекса с земельным участком, на котором расположены входящие в него объекты. Подход, демонстрируемый разработчиками законопроекта, заставляет обратиться не столько к действующему законодательству, сколько к источникам более ранних версий идеи единого недвижимого комплекса, а именно к Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, принятой на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15 декабря 2003 г. (протокол № 18) (далее по тексту – Концепция) [2]. В Концепции предлагалось предусмотреть в законодательстве специальное регулирование в отношении такого объекта гражданских прав, как технологический имущественный комплекс. В качестве необходимых признаков указанного особого объекта гражданских прав указывалось следующие: 1) объединение различ-

ных объектов движимого и недвижимого имущества их единым хозяйственным назначением; 2) наличие в составе технологического имущественного комплекса земельного участка (прав на земельный участок), на котором расположен объект (объекты) недвижимости, входящий в имущественный комплекс.

Данное предложение опиралось на предшествующий анализ неудовлетворительного правового регулирования в отношении такого объекта гражданских прав как предприятие, и вывод о том, что предприятие – не единственный имущественный комплекс, который можно использовать в предпринимательской деятельности.

Позже от идеи технологического имущественного комплекса отказались. При этом его концепция могла быть подвергнута критике по следующим основаниям. Во-первых, требование об обязательном наличии в составе технологического имущественного комплекса земельного участка приводило к тому, что технологические имущественные комплексы, располагавшиеся на земельном участке, не принадлежавшем собственнику недвижимости на праве собственности, вряд ли можно было отнести к сложным вещам, поскольку в состав комплекса должно было войти и право на данный земельный участок. Во-вторых, с учетом того, что разработчики Концепции предлагали распространить на сделки с технологическими имущественными комплексами правила о сделках с предприятиями, возникал вопрос о разграничении данных понятий. Совершение сделок с технологическим имущественным комплексом в отрыве от прав и обязанностей, возникших в связи с его деятельностью, могло повлечь возникновение спорных ситуаций, в которых такие сделки будут рассматриваться как прикрывающие продажу предприятия.

При разработке законопроекта первое из возражений было снято указанием на то, что земельный участок входит в состав единого недвижимого комплекса лишь при совпадении собственника земельного участка и недвижимости. Что же касается второго аргумента, то пытаюсь снизить потенциальные риски, целесообразнее говорить об отказе от идеи предприятия как объекта права в нынешнем его виде, с учетом

крайней не востребованности его на практике, чем об отказе от единого недвижимого комплекса.

Предлагаемый в законопроекте правовой режим единого недвижимого комплекса гораздо менее противоречив, чем тот, который существуют в настоящее время, а также лучше соответствует потребностям гражданского оборота. Отказ от распространения на такие комплексы действия норм о неделимых вещах позволит полноценно использовать единые неделимые комплексы в гражданском обороте без повышенных затрат на государственную регистрацию, поскольку при изменении состава комплекса будет требоваться не регистрация нового объекта как в случае неделимой вещи, а лишь регистрация изменения состава комплекса. Кроме того, заслуживает поддержки то обстоятельство, что Минэкономразвития России предполагает одновременное внесение изменений как в Гражданский кодекс РФ, так и в иные законы, которые позволят сразу использовать все возможности единого недвижимого комплекса на практике в отличие от Федерального закона от 02.07.2013 № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», который, введя в гражданский оборот новый объект гражданских прав, но не внося изменений в иные нормативно-правовые акты, заблокировал возможность практической реализации нормы ст. 133.1 ГК РФ до внесения изменений в законодательство о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственном кадастре недвижимости, земельное и градостроительное законодательство, правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и во множество иных законов и подзаконных актов.

В случае, если законопроект Минэкономразвития России все же станет законом, мы сможем констатировать, что юридическая мысль спустя более чем десять лет совершила возврат к первоначальным идеям, изложенным в Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, которые, не будучи безупречными, все же больше соответствуют тем целям, для достижения которых был создан такой объект гражданских прав, как единый недвижимый комплекс.

Литература

1. Гримм Д. Д. К учению об объектах прав // Вестник Гражданского права. 2007. № 1. С. 197 – 239.
2. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, принятая на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15 декабря 2003 г. (протокол № 18). Режим доступа: http://www.privlaw.ru/index.php?section_id=24.
3. Проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части введения понятия «сложная недвижимость». Режим доступа: http://regulation.gov.ru/project/-18819.html?point=view_project&%3Bstage=2&%3Bstage_id=14993&stage=1&stage_id=6680.
4. Эннекцерус Л. Курс германского гражданского права / пер. с нем. Т. 1. Полут. 2. Введение и общая часть; под ред., с предисл.: Генкин Д. М., Новицкий И. Б. (Пер.). М.: Иностран. лит., 1950. 483 с.

Информация об авторе:

Дружинина Юлия Федоровна – кандидат юридических наук, доцент кафедры трудового, экологического права и гражданского процесса КемГУ, yucca@mail.ru.

Yulia F. Druzhinina – Candidate of Law, Assistant Professor at the Department of Labour and Environmental Law and Civil Process, Kemerovo State University.

Статья поступила в редколлегию 06.02.2015 г.