

УДК/UDC 347.213+347.214.2

Некоторые вопросы правового режима единого недвижимого комплекса

Руденко Евгения Юрьевна

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: golushko1@rambler.ru

SPIN-код: 3898-8331

Аннотация

Единый недвижимый комплекс представляет собой систему структурно связанных между собой элементов, которые вследствие объединения образуют единое целое. Входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты утрачивают свою обособленность и индивидуальность. На практике не всегда просто определить, является группа объектов единым недвижимым комплексом или нет. Одного общего назначения группы объектов недостаточно. Необходимо установить физическую, технологическую и функциональную связи между объектами. Автором приведены примеры судебной практики, в которых суды решали вопрос о наличии данных связей. Правоприменители сталкиваются с тем, что технические специалисты не вносят ясности в данный вопрос. Не менее трудна ситуация с возможностью замены объектов в едином недвижимом комплексе или об исключении объектов из него. В этом случае для решения вопроса о сохранении единого недвижимого комплекса правоприменители должны определить, происходит ли в момент замены объекта или его исключения сохранение существенных свойств единого недвижимого комплекса.

Ключевые слова: вещь, единый недвижимый комплекс, существенные свойства вещи, объект, замена объектов.

Some issues of the legal regime of a single real estate complex

Rudenko Yevgeniya Yuryevna

Candidate of Law, assistant professor of the Department of Civil Rights

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: golushko1@rambler.ru

SPIN Code: 3898-8331

Abstract

A single immovable complex is a system of structurally interconnected elements, which, due to the combination, form a single whole. Objects that are part of a single real estate complex lose their isolation and individuality. In practice, it is not always easy to determine whether a group of objects is a single real estate complex or not. A general purpose group of objects alone is not enough. It is necessary to establish physical, technological and functional connections between objects. The author provides examples of judicial practice in which the courts decided the issue of the existence of these connections. Law enforcement officers are faced with the fact that technical specialists do not clarify this issue. No less difficult is the situation with the possibility of replacing objects in a single real estate complex or excluding objects from it. In this case, in order to resolve the issue of preserving a single immovable complex, law enforcement officers must determine whether the essential properties of a single immovable complex are preserved at the time the object is replaced or excluded.

Key words: thing, a single immovable complex, essential properties of a thing, object, replacement of objects.

Согласно ст. 133.1 ГК РФ в качестве единого недвижимого комплекса (далее по тексту – ЕНК) выступает совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, которые либо расположены на одном земельном участке, либо неразрывно связаны физически или технологически (например, железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие линейные объекты). При этом в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество ре-

гистрируется право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. В силу прямого указания ст. 133.1 ГК РФ в отсутствие названной регистрации такая совокупность вещей не является ЕНК. Части ЕНК (например, линейного объекта) могут быть расположены на различных земельных участках [1].

Норма о ЕНК, появившаяся в ГК РФ в рамках недавней реформы гражданского законодательства, была призвана упростить проблему отнесения к недвижимому имуществу нестандартных, но распространенных объектов, таких, как, системы отопления, канализации, линии электропередач, системы газопроводов и др.

Вместе с тем, норма позволяет объединить в ЕНК и иные привычные для нас объекты. Например, можно признать ЕНК несколько зданий и сооружений.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на единый недвижимый комплекс осуществляются: 1) в связи с завершением строительства объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как единого недвижимого комплекса; 2) в связи с объединением нескольких указанных в ст. 133.1 ГК РФ объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых осуществлен в Едином государственном реестре недвижимости и права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, по заявлению их собственника.

Таким образом, ЕНК может быть создан из уже имеющихся зданий, сооружений и иных вещей (здания и сооружения при этом поставлены на кадастровый учет как отдельные объекты недвижимости). Кроме того, ЕНК сразу может получить такой статус, если проектной документацией предусмотрена эксплуатация вновь создаваемых объектов как ЕНК (в первую очередь речь идет о зданиях и сооружениях).

Структура ЕНК представляет собой специфические способы физической, технологической, функциональной и юридической связи несколь-

ких недвижимых и движимых вещей в целях создания качественно нового объекта гражданских прав – ЕНК [2, с. 141].

Судебная практика демонстрирует, что доказать технологические, функциональные и физические связи весьма проблематично. Например, если объединятся объекты недвижимости, зарегистрированные в качестве таковых, заверений их собственников о взаимосвязи объектов недостаточно. Необходимо подтверждение этого факта техническими специалистами. Согласно п. 50 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 в техническом плане ЕНК должны быть сведения о технологической связи между входящими в ЕНК объектами. Однако часто технические специалисты ограничиваются указанием на то, что объединение объектов производится по желанию собственника этих объектов и что объекты объединены общим назначением.

Суды не признают такие заключения технических специалистов надлежащими и свидетельствующими о наличии ЕНК [3].

По одному из дел суд определил следующие критерии для возможности признания ЕНК таковым. Во-первых, должно быть доказано, в чем именно заключается технологическая связь объектов. Использование входящих в ЕНК объектов для единой цели не свидетельствует о технологической связи либо о единстве назначения объектов, включенных в состав ЕНК. Во-вторых, должна быть доказана невозможность самостоятельного функционирования ЕНК при отсутствии хотя бы одного из объектов в его составе. В-третьих, при отсутствии первых двух доказательств, должно быть доказано, что проводятся работы или мероприятия, обеспечивающие физическую или технологическую взаимосвязь объектов [4].

В другом деле суд указал, что оценку характеристик ЕНК необходимо производить с позиций исключительно свойств и признаков неделимой вещи. В ЕНК каждый из элементов должен неизбежно и объективно обеспечивать комплексный характер ЕНК и его целостное функ-

циональное назначение. То есть нахождение в составе ЕНК каждой из его составных частей должно обеспечивать целостность ЕНК, а при отсутствии любой из составных частей целостность ЕНК утрачивается [5].

Еще в одном деле суд обратил внимание на следующее. ЕНК может объединять вещи, которые могут существовать в качестве отдельных вещей до их включения в комплекс. Суд подчеркнул, что для того, чтобы ЕНК можно было считать таковым, необходимо, чтобы каждый входящий в ЕНК объект можно было в любое время выделить из ЕНК и затем, при необходимости, образовать с этим объектом другие ЕНК. При этом, ЕНК должен сохранять свой статус неделимой вещи даже после того, как один или несколько элементов ЕНК будут выделены из него [6].

Интересен вопрос о возможности замены одних вещей другим в составе ЕНК, либо об исключении некоторых объектов из ЕНК.

Согласно ст. 133.1 ГК РФ к ЕНК применяются правила о неделимых вещах. То есть ЕНК не являются неделимыми вещами, поскольку не все ЕНК имеют признаки неделимой вещи. Вместе с тем, правила о них применяются к ЕНК. Это дало повод Министерству экономического развития РФ в Письме от 07.03.2014 № Д23и-819 «О рассмотрении обращения» категорично заявить, что при решении вопроса об объединении совокупности нескольких объектов в единый недвижимый комплекс собственникам необходимо учитывать, что впоследствии единый недвижимый комплекс не может быть разделен (преобразован иным способом) на самостоятельные объекты недвижимости. Из приведенных выше примеров судебных решений видно, что данное письмо было воспринято некоторыми судами буквально.

Вместе с тем, в научной литературе отмечается, что вряд ли законодатель именно так понимал применение к ЕНК правил о неделимых вещах. «Из ст. 133.1 ГК РФ не следует, что она выступает в качестве ограничения прав собственника на распоряжение недвижимыми вещами, входящими в ЕНК» [7]. Вероятно, законодатель распространяет на ЕНК правовой режим неделимых вещей с целью сохранения целостно-

сти объекта при переходе прав на него как в порядке универсального правопреемства, так и в результате совершения сделок [8, с. 103].

Кроме того, из п. 2 ст. 133 ГК РФ следует, что замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями возможна и это не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.

Таким образом, если остаются неизменными существенные свойства ЕНК после замены входящих в ЕНК одних объектов другими, замена таких объектов и, надо полагать, исключение таких объектов из ЕНК возможны.

Однако, законодатель не дает определения понятию «существенные свойства вещи». Эта категория оценочная. Понятие «свойство» обычно определяют с помощью понятия «качество». Обе категории – философские. Понятие «качество» выражает существенную определенность предмета, благодаря которой он существует сам по себе, в том виде, в котором он есть. Свойство – любой признак, относительно которого предметы могут быть либо схожи между собой, либо отличны друг от друга (например, форма, величина, составляющие элементы). Существенным является свойство, при утрате которого предмет перестает быть самим собой и становится чем-то иным. Качество – совокупность существенных свойств предмета [9, с. 512]. Таким образом, если исключение из ЕНК или при замене в ЕНК некоторых объектов происходит исчезновение связей между элементами ЕНК или ЕНК утрачивает свое качество (т.е. изменяются или утрачиваются существенные свойства/свойство ЕНК), то замена или исключение входящих в ЕНК объектов в данном случае приведет к фактическому исчезновению ЕНК или появлению качественно нового ЕНК. Но вот вопрос: качественно новый ЕНК – тот же ЕНК с юридической точки зрения или нет? «В философии данный вопрос обсуждается в рамках парадокса Тесея, который сформулирован следующим образом: "Если все составные части исходного объекта были заменены, остается ли объект тем же объектом?"» [10]. Полагаем, что с юридической точки зрения ЕНК остается тем же.

Например, если из ЕНК – нефтебазы, будут исключены и проданы все резервуары для нефтепродуктов [7], то ЕНК фактически и юридически утрачивает статус ЕНК. Вместе с тем, если все резервуары для нефтепродуктов будут заменены другими, то ЕНК продолжает свое существование в качестве ЕНК.

Подводя итог вышесказанному, можно констатировать, что установление признаков и определение существенных свойств ЕНК в каждом конкретном случае требует тщательного подхода и, к сожалению, технические специалисты не всегда помогают в этих вопросах, оставляя их раз решение правоприменителям.

Список литературы

1. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25. П. 39 // Российская газета. 2015. 30 июня.
2. Ягунова Е. Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 3 (25). С. 141-148.
3. Постановление Арбитражного суда Самарской области от 16 октября 2019 г. по делу № А55-22766/2018. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 01.12.2020).
4. Решение Арбитражного суда Челябинской области от 23 сентября 2019 г. по делу № А76-11098/2019. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 01.12.2020).
5. Решение Арбитражного суда Республики Крым от 10 февраля 2020 г. по делу № А83-16594/2018. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 01.12.2020).
6. Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 11 июля 2017 г. по делу № А07-5651/2017. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 01.12.2020).
7. Алексеев В. А. Единый недвижимый комплекс и сложная недвижимая вещь: вопросы соотношения // Закон. 2018. № 3. С. 117-125.
8. Дружинина Ю. Ф. О перспективах включения единого недвижимого комплекса в гражданский оборот // Вестник Омского университета. Сер. «Право». 2014 № 3 (40). С. 103.
9. Новая философская энциклопедии. В 4-х т. Т. 2 / Научно-ред. совет: предс. В. С. Степин, зам. предс.: А. А. Гусейнов, Г. Ю. Семигин. М.: Мысль, 2001. С. 512.
10. Киселев А., Николаева И. Квалификация сложной вещи // Адвокатская газета. 2020. № 21 // Справочно-правовая система «Гарант».

References

1. On the application by the courts of some provisions of section I of part one of the Civil Code of the Russian Federation: Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of 23.06.2015 No. 25. Paragraph. 39 // Rossiyskaya Gazeta. 2015.30 June.
2. Yagunova E. E. On the question of the structure of a single real estate complex // Bulletin of the Perm University. Legal sciences. 2014. No. 3 (25). Pp. 141-148.
3. Resolution of the Arbitration Court of the Samara Region dated October 16, 2019 in case No. A55-22766 / 2018. URL: <https://sudact.ru/> (access date: December 01, 2020).
4. The decision of the Arbitration Court of the Chelyabinsk Region dated September 23, 2019 in case No. A76-11098 / 2019. URL: <https://sudact.ru/> (access date: December 01, 2020).
5. The decision of the Arbitration Court of the Republic of Crimea dated February 10, 2020 in case No. A83-16594 / 2018. URL: <https://sudact.ru/> (access date: December 01, 2020).
6. The decision of the Arbitration Court of the Republic of Bashkortostan dated July 11, 2017 in case No. A07-5651 / 2017. URL: <https://sudact.ru/> (access date: December 01, 2020).
7. Alekseev V. A. A single immovable complex and a complex immovable thing: correlation issues // Law. 2018. No. 3. Pp. 117-125.
8. Druzhinina Yu. F. On the prospects for the inclusion of a single real estate complex in the civil turnover // Bulletin of Omsk University. Ser. "Right". 2014 No. 3 (40). P. 103.
9. New philosophical encyclopedia. In 4 volumes. Vol. 2 / Scientific-ed. advice: pre. V.S.Stepin, deputy. preface: A. A. Guseinov, G. Yu. Semigin. M.: Mysl, 2001. S. 512.
10. Kiselev A., Nikolaeva I. Qualification of a difficult thing // Advocacy newspaper. 2020. No. 21 // Garant.