



Столыпинский
вестник

Научная статья

Original article

УДК 347.214.2

**ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС: ПРОБЛЕМЫ
ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**
UNIFIED REAL ESTATE COMPLEX: PROBLEMS OF LEGAL
REGULATION

Чуракова Елизавета Валерьевна, Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА», аспирантура, направление 5.1.3., Частно-правовые (цивилистические) науки, 1 курс, ORCID 0000-0003-4135-6807, e.v.churakova@bk.ru.

Научный руководитель: Левушкин Анатолий Николаевич, доктор юридических наук, профессор.

Churakova E.V., Moscow Financial and Law University MFUA, ORCID 0000-0003-4135-6807, e.v.churakova@bk.ru.

Academic Supervisor: Levushkin A.N., Doctor of Law, Professor.

Аннотация. В статье анализируются проблемы правового регулирования единого недвижимого комплекса. Рассматриваются понятие единого недвижимого комплекса и цели его введения в законодательство. Выявляются специфические черты единого недвижимого комплекса, обусловленные его правовой природой. Приводятся сходства и различия единого недвижимого

комплекса с предприятием и сложной вещью. Выявляются несовершенства правовой конструкции единого недвижимого комплекса и пути их устранения.

Annotation. The article analyzes the problems of legal regulation of a single real estate complex. The concept of a single real estate complex and the purpose of its introduction into the legislation are considered. The specific features of a single real estate complex, due to its legal nature, are revealed. The similarities and differences of a single real estate complex with an enterprise and a complex thing are given. Imperfections in the legal structure of a single real estate complex and ways to eliminate them are revealed.

Ключевые слова: объект недвижимости, единый недвижимый комплекс, неделимая вещь, предприятие, сложная вещь, правовое регулирование.

Keywords: real estate object, a single immovable complex, an indivisible thing, an enterprise, a complex thing, legal regulation.

Единый недвижимый комплекс (далее – ЕНК) как новый объект недвижимого имущества был включён в законодательство Федеральным законом от 02.07.2013 N 142-ФЗ [1]. До появления данной правовой конструкции статус комплексных объектов нередко определялся судами самостоятельно, с учётом регулирующих порядок их использования нормативных правовых актов [2]. Введение категории ЕНК должно было поспособствовать решению проблемы регистрации оборотоспособности и имущественных прав технологически связанных объектов, тем самым обеспечив эффективное управление комплексными объектами недвижимости. Однако институт ЕНК не был должным образом регламентирован, что привело к формированию неоднозначной судебной практики и усложнению практического управления недвижимыми комплексами. Данное обстоятельство делает актуальным выявление недостатков правового регулирования ЕНК и векторов его совершенствования.

Целью статьи является изучение проблем правового регулирования ЕНК. Для её достижения были использованы аналитический, синтетический,

индуктивный и дедуктивный методы обработки тематических исследований, научных публикаций и релевантных литературных источников.

Согласно ст. 133.1 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), под ЕНК понимается совокупность имеющих общее назначение сооружений и иных объектов, которые технологически или физически связаны либо размещены на едином земельном участке, если в ЕГРН на совокупность данных объектов зарегистрировано право собственности как на одну недвижимую вещь [3].

Понятие ЕНК было введено в законодательство в следующих целях [4]:

- упрощение процесса оформления права собственности на комплексные объекты недвижимости;
- решение проблемы квалификации технически сложных объектов вещного права в качестве недвижимого имущества;
- обеспечение возможности увеличения эффективного оборота инфраструктуры.

К ЕНК применяются правила о неделимых вещах, то есть вещах, которые в гражданско-правовом обороте рассматриваются как единый объект вещных прав, не подлежащий разделению без повреждения либо разрушения вещи и изменения её назначения [5]. У неделимых вещей возможно менять составные части при сохранении их свойств и отсутствии возникновения новых вещей. При наличии установленного законодательного или судебного порядка возможно выделение части неделимой вещи. Для ЕНК такого порядка не предусмотрено.

Государственный кадастровый учёт и регистрация права собственности на ЕНК осуществляются в двух случаях [6]:

- при создании объектов недвижимости, если проектная документация предусматривает их эксплуатацию как ЕНК;
- при объединении по заявлению собственника нескольких объектов недвижимости, указанных в статье 133.1 ГК РФ, права на которые зарегистрированы в ЕГРН.

Кадастровый учёт ЕНК ведётся на базе технического плана, наличие которого выступает юридическим основанием для подачи документов и осуществления дальнейших регистрационных действий. Технический план включает сведения о ЕНК и его частях: наименование зданий, сооружений и/либо помещений ЕНК, назначение ЕНК либо иной критерий, который объединяет объекты комплекса.

Помимо ЕНК, в законодательстве в качестве самостоятельного объекта гражданских правоотношений существует также предприятие как имущественный комплекс [7]. Обе разновидности объектов являются объектами недвижимости, поэтому пределом права собственности на них выступает невозможность реализации их части как отдельного имущества. ЕНК и предприятие требуют государственной регистрации, а в их состав могут входить движимые и недвижимые вещи. Отличают данные правовые категории следующие признаки [8]:

- в гражданских правоотношениях ЕНК является неделимой вещью, тогда как предприятие может выступать не только в форме единого самостоятельного объекта, но и по частям;
- ЕНК состоит исключительно из вещей, а в состав предприятия могут входить исключительные права, имущественные права и обязанности;
- для предприятия установлено назначение существования – осуществление предпринимательской деятельности, для ЕНК подобное требование отсутствует;
- правовой статус ЕНК регулируется общими положениями гражданского законодательства, тогда как для предприятия установлен порядок проведения отдельных разновидностей сделок.

ЕНК может включать как недвижимое, так и движимое имущество, в частности – линии электропередач, системы канализации и отопления [9]. При этом каждая отдельная составляющая ЕНК может не отвечать правовым критериям недвижимого имущества, однако в совокупности все элементы формируют комплекс, который при регистрации в качестве недвижимого

имущества приобретает соответствующий статус. Правовая регламентация ЕНК носит диспозитивный характер: предполагается, что участники гражданских правоотношений могут свободно объединять своё имущество в комплекс, если сочтут такое объединение целесообразным. Чаще всего собственники формируют ЕНК для создания инфраструктурных и рекреационных объектов, спортивных центров, автомобильных заправочных станций, административных, храмовых, развлекательных, дендрологических и животноводческих комплексов.

Именно формирование на основании волеизъявления собственника отличает ЕНК от сложной вещи, которая как единый объект существует вне зависимости от желания правообладателя рассматривать её в таком качестве [10]. Сложная вещь является результатом объединения различных вещей для использования по общему назначению, тогда как ЕНК может включать как соединённые вещи, так и вещи, не имеющие такого соединения. Основным различием данных правовых категорий является то, что сложная вещь представляет собой несколько разных вещей, а к ЕНК применяется исключительно правовой режим неделимой вещи.

В число несовершенств правовой конструкции ЕНК входят [11, 12]:

- отсутствие подробного описания объектов, признаваемых ЕНК, вследствие чего возможно различное толкование нормы при рассмотрении схожих споров;
- отсутствие однозначного решения вопроса о статусе земельного участка, который находится непосредственно под объектами ЕНК;
- наличие возможности регистрации объектов, которые не включены в состав ЕНК, на территории земельного участка, на котором зарегистрирован комплекс;
- отсутствие правового механизма разделения ЕНК и обращения взыскания на него либо его образовавшуюся после разделения часть;
- нерешённость вопроса о возможности наделять самостоятельностью элементов ЕНК после его регистрации;

- отсутствие возможности автоматического включения в состав ЕНК объектов, построенных на его территории, после их введения в эксплуатацию;
- отсутствие возможности включения в ЕНК объекта недвижимости без предварительной регистрации права на него;

Поскольку в текущей редакции ст. 133.1 ГК РФ не закрепляет в качестве обязательного критерий отнесения земельного участка к составу ЕНК, для совершенствования применения данной конструкции целесообразным представляется включение в законодательство указания на то, что ЕНК является совокупностью зданий, сооружений и объектов незавершённого строительства, которые находятся в собственности одного лица, а также земельного участка, на котором расположены эти объекты [13]. Это позволит установить в качестве основного критерия выделения ЕНК расположение объектов на одном земельном участке, что устранил ряд пробелов в правовом регулировании ЕНК.

Таким образом, ЕНК представляет собой самостоятельный объект гражданских прав, включение которого в законодательство обусловлено потребностью в устранении пробелов в правоотношениях, существовавших при правовом регулировании и использовании отдельных объектов гражданского права. Однако, несмотря на необходимость ЕНК, пробелы и неточности в его закреплении будут способствовать появлению ошибок и расхождений в практической реализации данной конструкции и судебной практике, что только увеличит нагрузку на суды. Для обеспечения эффективности применения категории ЕНК в гражданском обороте необходимо не только детально регламентировать её, но и ввести соответствующие положения налогового, градостроительного, земельного и кадастрового законодательства, что позволит сформировать необходимые условия существования ЕНК в гражданском обороте.

Список литературы

1. Федеральный закон от 02.07.2013 N 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_148454/ (дата обращения: 04.03.2023).
2. Матвеева М.А. К вопросу о комплексах недвижимого имущества // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2019. – № 5-3. – С. 165-167. – DOI: 10.24411/2500-1000-2019-10994
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 04.03.2023).
4. Кустышева И.Н. Анализ разработки механизма кадастрового учёта единого недвижимого комплекса (ЕНК) // International Agricultural Journal. – 2021. – Т. 64, № 1. – С. 180-187. – DOI: 10.24411/2588-0209-2021-10290
5. Сидоренко Ю.Ю. Особенности правового статуса единого недвижимого комплекса // Молодой учёный. – 2019. – № 4 (242). – С. 328-329.
6. Яроцкая Е.В., Шеуджен З.Р., Матвеева А.В. Особенности внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений о едином недвижимом комплексе // Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. – 2022. – № 4. – С. 1297-1309. – DOI: 10.55186/02357801 2022 7 4 11
7. Королева Д.В., Юхина Н.Н. Особенности пределов осуществления права собственности на предприятие и единый недвижимый комплекс // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2021. – № 1-3 (52). – С. 100-103. – DOI: 10.24411/2500-1000-2021-10136

8. Рахимов Э.Х., Пономарева Е.В. Генезис понятия «Единый недвижимый комплекс» в российском гражданском праве // Вестник Уфимского юридического института МВД России. – 2020. – № 3 (89). – С. 94-98.
9. Саламова О.Э. Правовые проблемы формирования единого недвижимого комплекса: настоящее и будущее // Право и государство: теория и практика. – 2020. – № 5 (185). – С. 6-8.
10. Веденин А.А. Единый недвижимый комплекс: понятие и перспективы правоприменения // Труды Института государства и права Российской академии наук. – 2020. – Т. 15, № 3. – С. 124-140. – DOI 10.35427/2073-4522-2020-15-3-vedenin
11. Неброева А.А., Савельев Е.Д. Правовой статус единого недвижимого комплекса // Вопросы российской юстиции. – 2021. – № 16. – С. 232-241.
12. Пылаев И.А., Мамонтова С.А. Формирование единого недвижимого комплекса на современном этапе // Московский экономический журнал. – 2019. – № 6. – С. 15-20. – DOI: 10.24411/2413-046X-2019-16008
13. Старостина Е.С. Проблемы правового регулирования единого недвижимого комплекса // StudNet. – 2020. – Т. 3, № 10. – С. 220-225.

Bibliography

1. Federal Law No. 142-FZ of July 2, 2013 “On Amendments to Subsection 3 of Section I of Part One of the Civil Code of the Russian Federation” [Electronic resource] // ATP ConsultantPlus. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_148454/ (date of access: 03/04/2023).
2. Matveeva M.A. On the issue of real estate complexes // International Journal of the Humanities and Natural Sciences. - 2019. - No. 5-3. - S. 165-167. – DOI: 10.24411/2500-1000-2019-10994
3. Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated November 30, 1994 N 51-FZ (as amended on April 16, 2022) [Electronic resource] // ATP ConsultantPlus. – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (date of access: 03/04/2023).

4. Kustysheva I.N. Analysis of the development of a mechanism for cadastral registration of a unified real estate complex (UNC) // International Agricultural Journal. - 2021. - T. 64, No. 1. - S. 180-187. – DOI: 10.24411/2588-0209-2021-10290
5. Sidorenko Yu.Yu. Features of the legal status of a single real estate complex // Young scientist. - 2019. - No. 4 (242). - S. 328-329.
6. Yarotskaya E.V., Sheudzhen Z.R., Matveeva A.V. Features of entering information about a single real estate complex into the unified state register of real estate // Integral International Journal of Applied Sciences and Technologies. - 2022. - No. 4. - S. 1297-1309. – DOI: 10.55186/02357801 2022 7 4 11
7. Koroleva D.V., Yukhina N.N. Peculiarities of the limits of exercising the right of ownership to an enterprise and a single real estate complex // International Journal of the Humanities and Natural Sciences. - 2021. - No. 1-3 (52). - S. 100-103. – DOI: 10.24411/2500-1000-2021-10136
8. Rakhimov E.Kh., Ponomareva E.V. The genesis of the concept of "Single immovable complex" in Russian civil law // Bulletin of the Ufa Law Institute of the Ministry of Internal Affairs of Russia. - 2020. - No. 3 (89). – S. 94-98.
9. Salamova O.E. Legal problems of the formation of a single immovable complex: the present and the future // Law and State: Theory and Practice. - 2020. - No. 5 (185). - P. 6-8.
10. Vedenin A.A. A single immovable complex: the concept and prospects of law enforcement // Proceedings of the Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences. - 2020. - T. 15, No. 3. - S. 124-140. – DOI 10.35427/2073-4522-2020-15-3-vedenin
11. Nebroeva A.A., Saveliev E.D. Legal status of a single real estate complex // Issues of Russian justice. - 2021. - No. 16. - P. 232-241.

12. Pylaev I.A., Mamontova S.A. Formation of a single real estate complex at the present stage // Moscow Economic Journal. - 2019. - No. 6. - P. 15-20. – DOI: 10.24411/2413-046X-2019-16008
13. Starostina E.S. Problems of legal regulation of a single real estate complex // StudNet. - 2020. - V. 3, No. 10. - S. 220-225.

© Чуракова Е.В., 2023 Научный сетевой журнал «СтолЫпинский вестник» №3/2023

Для цитирования: Чуракова Е.В. ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ// Научный сетевой журнал «СтолЫпинский вестник» №3/2023