ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF A SINGLE REAL ESTATE COMPLEX

УДК 347.214.2

Старостина Е.С., студент 4 курс, факультет юридический, ФГБОУ ВО «МГУ им. Н.П. Огарева», Россия, г. Саранск

E.S. Starostina e-mail: katyastar.98@mail.ru

Аннотация: В настоящей статье автором рассмотрены проблемы правового регулирования единого недвижимого комплекса. Также автором проанализированы положительные аспекты введения в гражданский оборот рассматриваемого объекта недвижимости. На основе проведенного анализа, автором предложены перспективы дальнейшего совершенствования правового регулирования единого недвижимого комплекса. Автор предлагает закрепить в законодательстве земельный участок как часть единого недвижимого комплекса и как главную его вещь.

Abstract: in this article, the author considers the problems of legal regulation of such a real estate object as a single real estate complex. The author also analyzes the positive aspects of the introduction of the real estate object in question into civil circulation. Based on the analysis, the author offers prospects for further improvement of the legal regulation of a single real estate complex. The author proposes to fix the land plot in the legislation as part of a single real estate complex and as its main thing.

Ключевые слова: единый недвижимый комплекс, недвижимость, здание, линейные объекты, земельный участок, сложный объект.

Keywords: unified real estate complex, real estate, building, linear objects, land plot.

Понятие единый недвижимый комплекс является новым для российского законодательства, если рассматривать его как самостоятельный объект недвижимости. В рамках реформы гражданского законодательства 01 октября 2013 г. в гражданско–правовой оборот введен новый объект вещных прав – «единый недвижимый комплекс». [3]

В настоящее время единый недвижимый комплекс – это особая разновидность недвижимого имущества, для которой предусмотрено специальное правовое регулирование. Включая в себя совокупность недвижимых и движимых вещей, объединенным единым назначением, единый недвижимый комплекс приобретает важное значение, т.к. у его участников возникает право на абсолютно новую хозяйственную единицу, обладающую особой экономической ценностью.

Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П. считают, что «Единый недвижимый комплекс – это особая разновидность недвижимого имущества, для которой предусмотрено специальное правовое регулирование. [6]

Существует несколько признаков, позволяющих сформулировать следующие особенности единого недвижимого комплекса: единое назначение элементов, входящих в состав недвижимого комплекса; единая государственная регистрация на единый недвижимый комплекс.

Еще одним признаком единого недвижимого комплекса является то, что рассматриваемый нами объект недвижимости представляет собой сложную вещь. Р.С. Бевзенко считает, что «сложная вещь – это не вещь, а правовой режим, смысл которого заключается в том, что все вещи, входящие в эту общность, будут иметь одинаковую юридическую судьбу». [5]

В настоящее время теоретический подход к пониманию единого недвижимого комплекса не совершенен. Отсутствует критерий неразрывной

связи входящих в него объектов. Статья 133.1 Гражданского кодекса [1] не указывает в качестве обязательного критерия – критерий отнесения земельного участка к составу единого недвижимого комплекса.

Необходимо выработать новый подход с указанием на то, что единый недвижимый комплекс – это совокупность зданий и сооружений, а также объектов незавершенного строительства, находящихся в собственности одного лица и земельного участка, на котором все эти объекты недвижимости расположены.

На основании данного подхода, главный критерий – нахождение объектов на одном земельном участке. Такой подход следует считать более рациональным, т.к. он устраняет пробелы в правовом регулирования единого недвижимого комплекса.

В настоящее время сложности в правоприменении единых недвижимых комплексов заключаются в неполной урегулированности данного института нормами гражданского права, например, отсутствии понятия отдельных видов, например линейных объектов в гражданском законодательстве, в связи с чем понятие этих объектов приходится искать в другом отраслевом законодательстве, например, в Градостроительном кодексе РФ, [2] а также в законах и подзаконных правовых актах.

Проблема теоретического плана заключается также в том, что в понятие единого недвижимого комплекса заложено понятие, что это должны быть здания, сооружения, подразумевая тем самым, что как минимум два объекта, но если один объект по различным причинам, например, будет разрушен, то может остаться только одно здание в составе единого недвижимого комплекса, что будет не соответствовать правовому режиму рассматриваемого объекта недвижимости, в связи с чем данное понятие нуждается в существенной корректировке.

Собственник единого недвижимого комплекса не имеет права ни делить комплекс на составные элементы, ни исключать или включать в него новые объекты, обладающие статусом самостоятельных объектов недвижимости.

Так, выделять часть единого недвижимого комплекса – невозможно, можно только производить замену одной части на другую.

В целях разрешения указанной проблемы, следует внести изменения в ст. 133.1 ГК РФ и закрепить за собственником единого недвижимого комплекса право на включение в состав комплекса или исключение из него, отдельных недвижимых объектов, входящих в его состав и их государственную регистрацию.

В состав единого недвижимого комплекса кроме объектов недвижимости могут также включаться иные вещи, а, следуя логическому смыслу, ими являются движимые вещи. Законодательство не дает понятия движимого имущества. К объектам единого недвижимого комплекса не относятся какие - либо исключительные права, а также не относятся имущественные права и обязанности.

Таким образом, в состав единого недвижимого комплекса может входить как движимое, так и недвижимое имущество. К движимому имуществу здесь следует относить, например, линии электропередач, системы отопления и т.д. В то же время имеется правовая позиция судов о том, что единый недвижимый комплекс не предполагает наличия в своем составе движимого имущества. [7]

Также одной из проблем правового режима единого недвижимого комплекса следует считать то, что после строительства отдельных недвижимых объектов в составе единого недвижимого комплекса или их реконструкции, эти объекты не подлежат автоматическому включению в состав единого недвижимого комплекса, т.к. для этого необходимо провести перерегистрацию всего единого недвижимого комплеса после каждого вновь построенного и введенного в эксплуатацию объекта недвижимости, что существенно затрудняет гражданский оборот единого недвижимого комплекса.

В целях дальнейшей оптимизации гражданской оборотоспособности единого недвижимого комплекса, следует земельный участок на

законодательном уровне включить в его состав, если он принадлежит собственнику зданий и сооружений.

Из понятия единый недвижимый комплекс следует исключить понятие иных объектов, оставив указание на линейные объекты, т.к. иные объекты подразумевают движимые вещи, которые не могут входить в понятие единого недвижимого комплекса, т.к. у них разный правовой режим с недвижимостью.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая : Федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
3. О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Федер. закон от 02 июля 2013г. № 142–ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2013. – № 27. – Ст. 3434.
4. Алексеев, В.А. Единый объект недвижимости: поэтапное движение к цели или дезорганизация правового регулирования // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2018. – № 8. – С. 166-176.
5. Бевзенко, Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. – М.: М-Логос, 2017. – 80 с.
6. Гришаев, С.П. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая. – [Электронный ресурс]. Доступ из справочно–правовой системы «КонсультантПлюс». 2019.
7. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 18.06.2018 по делу №А33–26812/2017[Электронный ресурс]. Доступ из справочно–правовой системы «КонсультантПлюс».

Bibliographic list

1. Civil Code of the Russian Federation. Part one: Feder. Law of November 30, 1994 No. 51-FZ // Collected Legislation of the Russian Federation. - 1994. - No. 32. - Art. 3301.
2. Town planning code of the Russian Federation: Feder. Law of December 29, 2004 No. 190-FZ // Collected Legislation of the Russian Federation. - 2005. - No. 1 (part 1). - Art. sixteen.
3. On amendments to subsection 3 of section I of part one of the Civil Code of the Russian Federation: Feder. law of 02 July 2013 № 142 – ФЗ // Collected Legislation of the Russian Federation. - 2013. - No. 27. - Art. 3434.
4. Alekseev, V.A. A single object of real estate: gradual movement towards the goal or disorganization of legal regulation // Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation. - 2018. - No. 8. - S. 166-176.
5. Bevzenko, R.S. Land plot with buildings on it: an introduction to Russian real estate law. - M .: M-Logos, 2017 .-- 80 p.
6. Grishaev, S.P. Article-by-article commentary to the Civil Code of the Russian Federation. Part one. - [Electronic resource]. Access from the reference legal system "ConsultantPlus". 2019.
7. Resolution of the Third Arbitration Court of Appeal dated 06/18/2018 in case No. A33-26812 / 2017 [Electronic resource]. Access from the reference legal system "ConsultantPlus".