

Шуйцева Т.А.

Студент магистратуры

Юридический факультет

ФГБУ ВО Чувашский государственный

университет имени И.Н. Ульянова

Россия, г. Чебоксары

ПОНЯТИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ И ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОБЪЕКТОВ В ЕГО СОСТАВЕ

Аннотация: предприятием как объектом прав признают имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Нормами права установлено, что такое предприятие в целом — недвижимость. Объект подлежит государственной регистрации по общему правилу, в том числе, когда в его составе отсутствуют недвижимые объекты. Однако при его продаже или аренде действуют особые правила.

Ключевые слова: имущественный комплекс, законодательное регулирование, правовой режим, гражданское право, предприятие.

THE CONCEPT OF A PROPERTY COMPLEX IN THE LEGISLATION AND THE LEGAL REGIME OF OBJECTS IN ITS COMPOSITION

Abstract: an enterprise as an object of rights is recognized as a property complex used for entrepreneurial activity. The norms of law establish that such an enterprise as a whole is real estate. The object is subject to state registration

according to the general rule, including when there are no immovable objects in its composition. However, when selling or renting it, special rules apply.

Keywords: *property complex, legislative regulation, legal regime, civil law, enterprise.*

Законодательство не дает определения, что такое имущественный комплекс, однако указывает, что имущественным комплексом, используемым для осуществления предпринимательской деятельности, выступает предприятие как объект прав. В юридической литературе предприятие как имущественный комплекс определяют как:

- объект, направленный на получение прибыли от своей деятельности;
- имущественный комплекс производственного назначения, как правило, связанный с землей (ст. 132, 133.1 ГК РФ) [1].

В ГК РФ присутствует определение «единый недвижимый комплекс», также в обиходе встречается «единый имущественный комплекс».

Имущественный комплекс - это вид недвижимости. Предприятие как имущественный комплекс может расцениваться как сложная вещь, поскольку состоит из недвижимого и движимого имущества, которое образует единое целое. Это обстоятельство дает возможность использовать объект в совокупности по его назначению. Так, в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности. Как следствие, материальные и нематериальные объекты, входящие в состав имущественного комплекса, можно разделить на:

- неисполненные обязательства и права требования;
- движимые вещи - оборудование, инвентарь и прочее;
- недвижимое имущество - земельные участки, здания, сооружения или права на них;
- исключительные права - например, коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания (ст. 134 ГК РФ) [1].

Одной из особенностей имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, является допустимость включения в него объектов недвижимости, в том числе земельных участков. Отталкиваясь от определения предприятия как имущественного комплекса, к недвижимости относят не только объекты недвижимости, но и имущество, признанное таковым по закону. К земельно-имущественному комплексу относят только предприятия, в составе которых имеется земельный участок (ст. 130 ГК РФ) [5, с. 34].

Таким образом, земельно-имущественный комплекс - это совокупность земли и другого имущества, имеющая определенное функциональное назначение. При этом земля - не просто функциональная часть такой совокупности, а ее неотъемлемый элемент.

Поскольку право собственности (и иные вещные права на недвижимые вещи) требуют регистрации, регистрация предприятия как имущественного комплекса также подчиняется этой процедуре, в том числе, когда в его составе нет объектов недвижимости. Вместе с тем, регистрацию имущественного комплекса осуществляют после кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в имущественный комплекс. Однако закон устанавливает только порядок регистрации права собственности, но не указывает на основание, по которому ее осуществляют. Другими словами, отсутствие объектов недвижимости не означает, что предприятие как имущественный комплекс не подлежит регистрации. Нет запрета или какого-либо ограничения (п. 1 ст. 131, абз. 2 п. 1 ст. 132 ГК РФ, ч. 2 ст. 46 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ [3]).

Кроме того, порядок ведения ЕГРН указывает на возможность признания права собственности на имущественный комплекс, если в нем нет объектов недвижимости:

Сведения о предприятии как имущественном комплексе в ЕГРН вносят, если имеются в кадастре и реестре сведения или одновременно со сведениями

об иных объектах (машино-местах, земельных участках и другое), включенных, либо права, на которые (например, аренда) включены в комплекс.

В кадастре указывают, помимо прочих, номер объекта, который (или имущественные права на который) включены в предприятие как имущественный комплекс. Если недвижимость и права на нее отсутствуют, указывают, что такие объекты отсутствуют.

Таким образом, имущественный комплекс независимо от видов имущества, находящихся в его составе, подлежит регистрации на общих основаниях.

Поскольку имущественный комплекс, используемый для предпринимательской деятельности, это недвижимость, то к отношениям, связанным с его продажей, применяют правила, регулирующие продажу недвижимости. Если иное не предусмотрено правилами о договоре купли-продажи имущественного комплекса, руководствуются общими положениями о купле-продаже товаров (п. 2 ст. 549 ГК РФ) [2].

Состав элементов единого имущественного комплекса при продаже определяют по соглашению сторон, при этом сохраняют его целостность, которая требуется для ведения предпринимательства. Закон требует регистрации договора продажи имущественного комплекса, который будет признан заключенным только с после его регистрации (ст. 132, п. 1 ст. 559, п. 3 ст. 560 ГК РФ).

По общему правилу договор могут признать недействительным, изменить или расторгнуть. Как следствие, полученное по договору подлежит возврату или взысканию в натуре. При этом в отношении договора купли-продажи имущественного комплекса законодатель устанавливает, что такое правило допустимо, если указанные последствия:

- существенно не нарушат права и охраняемые законом интересы кредиторов сторон, (и других лиц) и

- не будут противоречить общественным интересам (ст. 566 ГК РФ).

Имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, можно сдать в аренду. Как и при продаже комплекса, договор регистрируют по общим правилам. Договор аренды при этом оформленный в письменной форме признают заключенным с момента его госрегистрации (ст. 658 ГК РФ).

По общему правилу перевод обязательств на другое лицо допускают только с согласия кредитора. Однако в случае аренды предприятия как имущественного комплекса (как и при продаже) действуют иные правила:

- кредитор, который письменно не подтвердит согласие на перевод неисполненных обязательств, имеет право в течение 3 месяцев со дня получения извещения о передаче в аренду комплекса третьему лицу требовать прекращения или досрочного погашения долга и возмещения понесенных им убытков;

- кредитор, который не был проинформирован о передаче комплекса в аренду, имеет право подать иск об удовлетворении неисполненных обязательств в течение 1 года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче объекта (ст. 391 ГК РФ) [4, с. 324].

Права кредитора в этом случае защищены тем, что после передачи имущественного комплекса в аренду стороны договора будут нести солидарную ответственность по неисполненным обязательствам, которые были переведены арендатору без письменного согласия кредитором. Следовательно, кредитор приобретет право востребовать долг как совместно с арендатора и арендодателя, так и от кого-либо из них в отдельности на свое усмотрение (ст. 656 ГК РФ).

Таким образом, имущественный комплекс выступает как новый и самостоятельный объект гражданских прав, и представляет собой не простую совокупность разрозненных вещей и произвольно выбранных обязательств, а единый имущественный комплекс, необходимый для предпринимательской

деятельности.

Литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661.
4. Гражданское право: учебник. Том 1 / под ред. Сергеева А.П. – М.: НОРМА, 2019. – 848 с.
5. Ягунова Е.Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2020. – № 3. – С. 34-38.