

УДК 347.4

*Балякина Е.Б., кандидат юридических наук, доцент
доцент кафедры «Гражданское право»*

Уфимский университет науки и технологий

Россия, г. Уфа

Ефремова К.Ю.,

студентка

3 курс, Институт права

Уфимский университет науки и технологий

Россия, г. Уфа

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА

Аннотация: Автором данной статьи раскрываются существующие на сегодняшний день проблемы правового положения единого недвижимого комплекса в России. Были проанализированы актуальные нормативно-правовые акты, судебная практика и работы цивилистов. Выявляются несовершенства правовой конструкции единого недвижимого комплекса и пути их устранения.

Ключевые слова: единый недвижимый комплекс, енк, предприятие, право собственности, земельный участок.

ACTUAL PROBLEMS OF THE LEGAL STATUS OF A SINGLE IMMOVABLE COMPLEX

Abstract: The author of this article reveals the current problems of the legal status of a single real estate complex in Russia. The current regulatory legal acts, judicial practice and the work of civil lawyers were analyzed. The imperfections of

the legal structure of a single immovable complex and ways to eliminate them are revealed.

Keywords: *unified immovable complex, ENK, enterprise, ownership, land plot.*

В 2013 году в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) было введено понятие единого недвижимого комплекса (ЕНК), в связи с чем на протяжении уже десяти лет формируется соответствующая юридическая практика. Данное понятие закреплено в ст.133.1, в соответствии с которой Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь [1]. Как отмечается на практике и можно выделить из приведенной выше дефиниции, к ЕНК принято относить следующие формы объединения вещей:

- физическая взаимосвязь объединенных одинаковым назначением сооружений, зданий и иных недвижимых вещей;
- непосредственно технико-технологическая взаимосвязь указанных ранее вещей;
- целостность местоположения такой совокупности вещей.

Исходя из действующей редакции данной нормы, возможно существование ЕНК, в состав которого не будет включен земельный участок, что представляется противоречащим тенденциям развития законодательства (принципу единства земельного участка и расположенных на нем зданий,

строений и сооружений). Земельным законодательством однозначно закрепляется, что земельный участок следует судьбе объекта, который на нем расположен. [2]. Но, так как единый недвижимый комплекс также имеет свои нормы правового регулирования, среди которых нет указания на данное положение, то и нет основания полагать, что участок земли и ЕНК являются одним объектом. Поэтому часто на практике дается определение судом, что участок не является частью ЕНК.

Хорошим примером является Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 22 июня 2022 г. по делу А12-29025/2022. Суть данного разбирательства заключается в том, что администрация района по договору аренды предоставила истцу земельный участок для строительства полигона хозбытовых отходов [3]. Земельный участок имеет вид разрешенного использования – для эксплуатации полигона хозбытовых отходов, категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения. Разбирательство проводилось в несколько инстанций, так или иначе судом было признано, что признать право собственности на построенный полигон является невозможным, т.к. это влечет и признание и права собственности на земельный участок, предоставленный для размещения полигона, что противоречит условиям предоставления земельного участка истцу. В свою очередь, на сегодняшний день ЕНК может располагаться не только на собственном или арендованном земельном участке, но и на нескольких земельных участках.

Проблемы правового регулирования в отношении единых недвижимых комплексов проявляются в отсутствии надлежащего наполнения теоретической базы: отсутствуют понятия отдельных видов объектов. Стоит отметить, что законодатель не определил точный перечень объектов, которые необходимо относить к единым недвижимым комплексам. Следовательно,

исходя из положений статьи 133.1 ГК РФ, любой протяженный и логически связанный объект можно относить к рассматриваемой категории. По мнению Е.Д. Савельева и Е.В. Воскресенской, данное понятие было введено с целью исключительно регулирования объектов инфраструктуры – то есть в будущем как раз и будут формироваться объекты этой категории [4, с. 36]. Но при таком раскладе наблюдается и некая грань между указанными объектами и иными объектами, схожими по описанию, но не являющимися объектами инфраструктуры. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация могут быть осуществлены в отношении единого недвижимого комплекса, представляющего собой совокупность нескольких объединенных единым назначением и расположенных на одном земельном участке зданий, сооружений в том случае, если осуществлен государственный кадастровый учет в ЕГРН и права на которые, зарегистрированы в ЕГРН [5, с. 1300]. Поэтому в состав единого недвижимого комплекса для оптимизации его оборота следует автоматически включать в состав комплекса, вновь построенные либо прошедшие реконструкцию объекты недвижимости.

Как было сказано ранее, единый недвижимый комплекс может содержать достаточно большое количество разных объектов гражданского оборота, но на практике не к каждому объекту можно применить раздел имущества. Семейным законодательством устанавливается, что в случае развода супругов и последующего раздела имущества, которое было совместно нажито, суды вправе присудить ЕНК одному из супругов с условием взыскания половины стоимости данного имущества в пользу другого супруга. Если обращаться к практике уже исполнительного производства, статистика явно указывает на частые случаи неравного раздела – вплоть до того, что второй супруг может остаться и вовсе без имущества. Считаем целесообразным включить в ст. 133.1 ГК РФ изменения, предоставив собственнику единого недвижимого комплекса право, при необходимости, как на включение в состав комплекса, так и на исключение из его состава любых

объектов недвижимости с проведением государственной регистрации. Также важно отметить, что и признание земельного участка единственным недвижимым имуществом не должно влечь за собой признание зданий или сооружений движимым имуществом. Общая проблема правоприменения проистекает из пробела в законодательстве, являющегося следствием общего несовершенства действующей системы государственной регистрации недвижимого имущества. Законодательство в области государственной регистрации недвижимого имущества нуждается в доработке.

Таким образом, единый недвижимый комплекс – это интегрированный объект недвижимости, который состоит из нескольких зданий и/или сооружений на одной территории. Такой комплекс может включать в себя жилые, коммерческие и общественные объекты, такие как офисы, магазины, торговые центры, спортивные сооружения, развлекательные центры и другие, однако в законодательном определении понятия единого недвижимого комплекса не содержится критерия неразрывной связи входящих в него объектов. Необходимы изменения в земельном законодательстве в отношении единого недвижимого комплекса – важно уточнить статус ЕНК и решить вопрос об имущественной целостности единого недвижимого комплекса и земельного участка, на котором он находится.

Использованные источники:

1. Гражданский кодекс РФ (Часть первая) от 20 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 24 июля 2023 г. № 351-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 10.10.2023).

2. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 24 июля 2023 г. № 338-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой

информации [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 10.10.2023).

3. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 22 июня 2022 г. по делу А12-29025/2022 // Судебные и нормативные акты РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 10.10.2023).

4. Савельев Е.Д., Воскресенская Е.В. Правовой статус единого недвижимого комплекса // Актуальные проблемы науки и практики. – 2021. – № 1. – С. 34-38.

5. 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.