

*Кузнецов Артем Александрович,
магистрант
Российский государственный университет правосудия
Россия, г. Москва*

ОСОБЕННОСТИ ПРИЗНАНИЯ НЕСКОЛЬКИХ ОБЪЕКТОВ ЕДИНЫМ НЕДВИЖИМЫМ КОМПЛЕКСОМ

***Аннотация:** В рамках статьи проанализирован институт единого недвижимого комплекса. Проведен анализ значимой судебной практики. Выявлены особенности объединения разных объектов в единый недвижимый комплекс. Обобщены полученные результаты и сделаны выводы о результатах проделанной работы.*

***Ключевые слова:** Единый недвижимый комплекс, судебная практика, анализ, признание нескольких объектов, особенности единого недвижимого комплекса.*

***Annotation:** Within the framework of the article, the institute of a single real estate complex is analyzed. An analysis of significant judicial practice has been carried out. The features of combining different objects into a single real estate complex are revealed. The obtained results are summarized and conclusions about the results of the work done are made.*

***Keywords:** Single real estate complex, judicial practice, analysis, recognition of several objects, features of a single real estate complex.*

В современных условиях, с развитием рыночных отношений, рынок недвижимости начал активно формироваться. Рынок недвижимости является важной составляющей любой национальной экономики, так как с недвижимостью тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Одной из последних новелл законодательства в области недвижимого имущества стал единый недвижимый комплекс.

Определение закреплено в ст. 133.1 Гражданского кодекса. Законодатель установил, что единый недвижимый комплекс – это 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]

Таким образом, новация законодателя прежде всего определила правовой статус различных линейных и иных объектов, в частности линии электропередачи, право собственности на которую в силу ч. 1 ст. 131 ГК РФ подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Пунктом 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" устанавливается, что части единого недвижимого комплекса могут быть расположены на различных земельных участках. Недвижимой вещью, участвующей в обороте как один объект, может являться единый недвижимый комплекс. Согласно статье 133.1 ГК РФ в качестве такого комплекса 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 регистрируется право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. В силу прямого указания статьи 133.1 ГК РФ в отсутствие названной регистрации такая совокупность вещей не является единым недвижимым комплексом. [2]

Довольно значимым судебным решением стало Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25 июля 2016 г. N Ф05-9927/16 по делу N А40-197053/2015 в рамках которого было установлено, что согласно статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации части единого недвижимого комплекса (например, линейного объекта) могут быть расположены на различных земельных участках. [3]

Уже Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 30 октября 2015 г. N Ф08-7109/15 по делу N А01-280/2015 было установлено, что отказ органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в регистрации единого недвижимого комплекса лишь на том основании, что соответствующие объекты не расположены на одном земельном участке, не соответствует положениям статьи 133.1 Гражданского кодекса.

Условиями признания совокупности отдельных объектов в качестве единого недвижимого комплекса являются:

- каждый отдельно взятый объект, являющийся элементом комплекса, самостоятельно должен отвечать требованиям законодательства об оборотоспособности имущества;
- между объектами должна быть неразрывная территориальная, физическая или технологическая связь, позволяющая использовать их для достижения единой цели;
- обязательная регистрация таких объектов в качестве единой недвижимой вещи.

Из вышесказанного следует, что для признания совокупности вещей единым недвижимым комплексом необходимо произвести фактическое и юридическое объединение объектов.

Стоит отметить, что Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии соглашается с приведенной позицией. Так, правообладатель определенного недвижимого имущества имеет возможность объединить это имущество в единый недвижимый комплекс. Для этого лицо должно составить заявление, в котором будет указан состав имущества с выпиской из государственного кадастра недвижимости о том, что данные объекты учтены в качестве одного объекта права собственности. [5]

Таким образом, проведя анализ судебной практики можно сделать вывод, что на данном этапе сложилась практика, когда несколько отдельных объектов можно признать единым недвижимым комплексом. Однако для этого необходимо соблюдение ряда условий. При этом следует отметить, что данный процесс никак не регламентирован, что является недоработкой законодателя и требует полноценного урегулирования.

Список использованной литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. №51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 1994г. № 32. Ст.3301.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Российская газета. N 140. 30.06.2015.
3. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25 июля 2016 г. N Ф05-9927/16 по делу N А40-197053/2015 // Документ опубликован не был
4. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 30 октября 2015 г. N Ф08-7109/15 по делу N А01-280/2015 // Документ опубликован не был.

5. Письмо Росреестра от 5 марта 2014 г. № 14-исх/02410-ГЕ/14 «Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс» [Электронный ресурс] // URL: <http://docs.cntd.ru/document/499090226> (дата обращения: 04.12.2021).