

Кузнецов Артем Александрович,

магистрант

Российский государственный университет правосудия

Россия, г. Москва

ПРОБЛЕМА НЕДЕЛИМОСТИ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

***Аннотация:** Статья посвящена правовому положению единого недвижимого комплекса в Российской Федерации. С момента установления данного института в российском праве остались неразрешенные вопросы, которые могут повлиять на успешность развития таких комплексов. Единые недвижимые комплексы можно назвать стратегическими объектами по жизнеобеспечению государства и в современных условиях нельзя допускать, чтобы данная область оставалась неурегулированной. Автором проанализирована проблема критерия неделимости единого недвижимого комплекса в Российской Федерации.*

***Ключевые слова:** Единый недвижимый комплекс, неделимость, проблема, правовое положение, пути решения.*

***Annotation:** The article is devoted to the legal status of a single real estate complex in the Russian Federation. Since the establishment of this institution, unresolved issues have remained in Russian law that may affect the success of the development of such complexes. Unified immovable complexes can be called strategic facilities for the life support of the state, and in modern conditions this area should not be allowed to remain unsettled. The author analyzed the problem of the criterion of indivisibility of a single real estate complex in the Russian Federation.*

***Key words:** Single immovable complex, indivisibility, problem, legal status, solutions.*

Федеральным законом от 02.07.2013 N 142-ФЗ в российское правовое поле было введено понятие единый недвижимый комплекс. Определение закрепили в ст. 133.1 Гражданского кодекса, как «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]

Закрепление института единого недвижимого комплекса в гражданское законодательство преследовало ряд определенных задач, к числу которых относятся:

– установление режима регулирования линейных объектов (железные дороги, трубопроводы). Линейные объекты включают в себя определенный перечень недвижимых и движимых вещей. Ранее проблема состояла в отнесении этих объектов в состав недвижимого имущества, поскольку законодательно не был закреплён перечень этих линейных объектов. Существовал ряд нормативных правовых актов, которые регулировали механизм правового регулирования использования некоторых объектов, которые относились, по своему существу, к категории линейных;

– упрощение механизма вовлечения в оборот объектов энергетики, транспорта, и инфраструктуры, в целом;

– закрепление юридического разграничения между двумя смежными категориями объектов права: сложная вещь и единый недвижимый комплекс.

Анализируя определение следует выделить проблему территориальности структурных подразделений, частей и т.п. единого недвижимого комплекса.

Законодателем закрепляется критерий единого назначения объекта и если касательно железных дорог или ЛЭП о которых говорится в норме закона не возникает особых противоречий, то проблемный вопрос вытекает из другой сферы – функционирования предприятий, деятельность которых осуществляется на разных территориях, например, в разных субъектах страны. Однако, деятельность таких предприятий неразрывно связана, так как в случае остановки одного объекта, может остановиться производственный целый холдинг.

Проявляется довольно неясным квалификация холдингов или концернов как единых недвижимых комплексов.

Данный проблемный вопрос, активно рассматривается в доктрине, например, М.С. Жилиев в своей работе обращает внимание, что более правильным критерием определения единого недвижимого комплекса является расположение на едином земельном участке, так как в таком случае не будет возникать спорных моментов об иных критериях.[2]

Считаю, что данный подход не является до конца обоснованным, так как в подобном случае невозможно будет определить железнодорожные пути и т.п. как единый недвижимый комплекс. А ведь именно таковым он является.

Стоит отметить, что законодатель не определил точный перечень объектов, которые необходимо относить к единым недвижимым комплексам. Следовательно, исходя из положений статьи 133.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации, любой протяженный и логически связанный объект можно относить к рассматриваемой категории.

Также стоит отметить, что все-таки единый недвижимый комплекс является правовой конструкцией, элементом правовой системы государства. Отсюда возникает проблема, связанная с тем, что помимо недвижимых вещей, к категории единого недвижимого комплекса относятся также линейные объекты и иные вещи. Но что входит в группу иных вещей законодатель не определил.

Интерес также вызывает позиция Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Уральского округа. Рекомендация, данная указанным советом, содержит в себе наставления судам по применению статьи 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Отмечается, что при рассмотрении споров, в каждом конкретном случае, необходимо подходить казуально, т.е. давать квалификацию спорного объекта, не принимая во внимание существующие прецеденты. Особо важным моментом рекомендации является то, что судам предлагается признавать объекты, которые по своим сущностным признакам могут относиться к категории единого недвижимого комплекса, неделимыми, даже при отсутствии государственной регистрации совокупности объектов в качестве единого объекта [3]

Говоря о неделимости единого недвижимого комплекса важно обратить внимание на такую особенность, как количество объектов, которое можно признать соответствующим комплексом. Все что сейчас есть у правоприменителя – это определение из гражданского кодекса и отсутствие, как минимум подзаконных актов, регламентирующих спорные вопросы. В настоящий момент собственник единого недвижимого комплекса не может самостоятельно менять его состав. Однако 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. То есть в случае чрезвычайного происшествие, которое может повредить или вовсе уничтожить один из объектов комплекса собственник не сможет самостоятельно быстро произвести модернизацию и перезапустить необходимый технологический или иной процесс.

Таким образом проведя анализ такого признака единого недвижимого комплекса, как неделимость необходимо сделать вывод о том, что данный

институт еще не до конца разработан и требует модернизации как на этапе определения понятия и его признаков, так и в сфере правоприменения.

Список использованной литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. №51-ФЗ (ред. от 08.12. 2020) // Собрание законодательства Российской Федерации от 1994г. № 32. Ст.3301.

2. Жияев М.С. Единый недвижимый комплекс: проблемы правового регулирования с учетом перспектив развития законодательства // Пролог: журнал о праве. 2017. 8-12 с.

3. Рекомендации Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Уральского округа по вопросам, возникающим при рассмотрении споров, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] // Режим доступа свободный: <https://fasuo.arbitr.ru/about/nks/recommendations> (дата обращения: 23.04.2021).