
ЧАСТНО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЯХ

ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ

**М.В. Рыбкина, доктор юридических наук, профессор;
А.С. Лебедева.
Санкт-Петербургский университет ГПС МЧС России**

Проведен анализ изменений, внесенных в законодательство, а также существующей арбитражной практики относительно нового объекта гражданских прав. Выявлены преимущества введения данной правовой конструкции и существующие пробелы в законодательстве. Высказывается мнение о необходимости определения порядка кадастрового учета и государственной регистрации нового объекта гражданских прав. Вносятся предложения о включении единого недвижимого комплекса в государственный реестр через описание каждого объекта имущества, входящего в его состав, а также о необходимости разработки на подзаконном уровне общих методических рекомендаций, содержащих в себе критерии для включения группы объектов в единый недвижимый комплекс.

Ключевые слова: единый недвижимый комплекс, объект гражданских прав, недвижимое имущество, неделимые вещи, государственная регистрация, кадастровый учет, единое назначение имущества

THE UNIFORM IMMOVABLE COMPLEX AS OBJECT OF THE CIVIL RIGHTS OF PUBLIC INSTITUTIONS

M.V. Rybkina; A.S. Lebedeva.
Saint-Petersburg university of State fire service of EMERCOM of Russia

The analysis of changes made to the legislation, and also existing arbitration practice of relative new object of the civil rights is carried out. Advantages of introduction of this legal design in a turn, and also existing gaps in the legislation are revealed. The opinion on need of definition of an order of the cadastral account and the state registration of new object of the civil rights is expressed. Offers on inclusion of a uniform immovable complex in the unified state register of rights on real estate and transactions with it through the description of each object of the property which is its part, and also about need of development at subordinate level of the general methodical recommendations comprising accurate criteria for inclusion of a number of objects in a uniform immovable complex are made.

Keywords: uniform immovable complex, object of the civil rights, real estate, indivisible things, state registration, cadastral account, uniform purpose of property

В настоящее время продолжается реформа как системы государственных учреждений, так и гражданского законодательства в целом. В связи с чем, претерпевают изменения ранее сложившиеся гражданские правоотношения как вещные, так и обязательственные.

Ввиду внесенных в Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) изменений появился новый объект гражданских прав – единый недвижимый комплекс.

Под единым недвижимым комплексом (ЕНК) понимается совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы), 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].

Единый недвижимый комплекс является новой юридической конструкцией, которая включает в себя помимо собственно недвижимых вещей также вещи движимые (иные вещи).

Между тем Закон прямо не указывает, какие движимые вещи могут входить в состав единого недвижимого комплекса. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

В понятие единого имущественного комплекса, в отличие от предприятия, не включаются исключительные права, долги и права требования. Главная причина в том, что такие права связаны с субъектом – обладателем прав на предприятие, а не с недвижимым комплексом как объектом гражданских правоотношений.

ЕНК признается недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, и к нему применяются правила о неделимых вещах.

Введение данной конструкции призвано упростить процедуру оформления гражданских прав на данный объект недвижимости, а также повысить эффективность использования в гражданском обороте комплексных инфраструктурных объектов.

До введения данной правовой конструкции статус вышеуказанных объектов был законодательно не регламентирован и определялся чаще всего судом на основании анализа технических и иных характеристик конкретных объектов с учетом нормативно-правовых актов, регулирующих порядок их эксплуатации. При этом из-за отсутствия специального регулирования в судебной практике складывались различные подходы к определению правового статуса таких объектов.

Деление имущества на движимое и недвижимое связывается с установлением различного правового режима соответственно для недвижимых и движимых вещей.

Включение движимых вещей в состав ЕНК обуславливает изменения их гражданско-правового статуса.

Имущество государственных учреждений, в частности учреждений МЧС России, можно подразделить на движимое, недвижимое, а у бюджетных учреждений выделяется также и особо ценное движимое имущество.

Как известно, имущество учреждениям принадлежит на ограниченном вещном праве – праве оперативного управления.

Правомочия учреждения в отношении имущества различаются в зависимости от объекта имущественных прав и типа государственного учреждения.

Так, казенные учреждения вправе распоряжаться всем своим имуществом только с согласия собственника, в то время как бюджетные учреждения вправе распоряжаться движимым имуществом по своему усмотрению, а недвижимым и особо ценным движимым – только с согласия собственника.

Следовательно, включение движимого имущества бюджетного учреждения в состав ЕНК лишает его возможности по своему усмотрению распоряжаться данным имуществом, поскольку к объектам, включенным в состав ЕНК, будут применяться правила о недвижимом имуществе как неделимой вещи.

Федеральным законом Российской Федерации от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» установлены лишь общие положения касательно правового статуса ЕНК, при этом отсутствие последовательного правового регулирования порядка и правил применения ЕНК в гражданском обороте может привести к снижению практической привлекательности данной конструкции для хозяйствующих субъектов.

Рассмотрим некоторые аспекты, которые требуют правовой проработки с точки зрения дальнейших перспектив применения правовой конструкции ЕНК в гражданском обороте.

В настоящее время законодательство не предусматривает последовательного порядка постановки ЕНК на кадастровый учет, а также государственной регистрации прав на такой объект недвижимого имущества.

Неизвестно как будет вноситься запись в реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также кто и в каком порядке будет определять связаны или нет отдельные составляющие ЕНК физиологически и технологически.

Представляется, что более верным будет внесение записи об ЕНК в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) через описание каждого объекта имущества, входящего в его состав.

Можно выделить несколько условий для признания совокупности вещей единым недвижимым комплексом.

Во-первых, все объекты должны иметь единое назначение. Другими словами, это не случайный набор отдельных видов имущества, а определенная, находящаяся в системе совокупность имущества.

Во-вторых, все объекты должны быть либо расположенными на одном земельном участке, либо быть неразрывно связанными между собой физически или технологически. В этом случае они могут располагаться и на нескольких земельных участках.

В-третьих, право собственности (либо иное вещное право) на совокупность указанных вещей как на одну недвижимую вещь, должно быть зарегистрировано ЕГРП.

Таким образом, для признания совокупности вещей единым недвижимым комплексом необходимо как их фактическое, так и юридическое объединение.

Фактическое объединение предполагает такую взаимосвязь нескольких движимых и недвижимых вещей, которая позволяет их использовать для достижения определенной цели, что невозможно при использовании их по отдельности. При этом одновременно необходимо и их формальное объединение, то есть регистрация права собственности на них как на единый объект [2].

Статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает исключительное право собственников зданий, строений, сооружений на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков, на которых такие здания, строения и сооружения расположены. ЕНК прямо не поименован в названной статье, однако, представляется, что и собственник ЕНК также должен быть наделен указанным выше исключительным правом в отношении земельного участка под ЕНК. Кроме того, необходимо учитывать то, что объекты недвижимого имущества в составе ЕНК могут вводиться в эксплуатацию в разное время [3]. При этом, согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, земельные участки, занятые объектами недвижимого имущества, могут быть предоставлены в собственность по основанию, установленному п. 1 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации, именно и только для целей эксплуатации уже существующих зданий, строений и сооружений [4]. Применение же указанного порядка выкупа земельных участков под объектами незавершенного строительства возможно только в случаях, прямо указанных в законе. Таким образом, если данная позиция суда будет применена и к ЕНК, то реализовать исключительное право на выкуп земельного участка под ЕНК будет возможно только после

завершения строительства всех объектов недвижимого имущества в составе данного комплекса.

Одной из целей введения правовой конструкции ЕНК в гражданский оборот было распространение на него правового положения неделимой вещи.

Понятие неделимой вещи было изменено Федеральным законом Российской Федерации от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ. Ранее к неделимым относились вещи, раздел которых в натуре невозможен без изменения их назначения. Особенности выдела доли в праве собственности на неделимую вещь устанавливались соответствующими нормами Гражданского кодекса в отношении раздела имущества, находящегося в долевой собственности.

С 1 октября 2013 г. под неделимой понимается вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав.

При этом уточнено, что неделимой может быть и вещь, имеющая составные части. В соответствии с указанным Законом замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.

Взыскание может быть обращено на неделимую вещь только в целом, если законом или судебным актом не установлена возможность выделения из вещи ее составной части, в том числе в целях продажи ее отдельно [5].

Отношения по поводу долей в праве собственности на неделимую вещь регулируются правилами гл. 16 и ст. 1168 ГК РФ.

Таким образом, применяя конструкцию ЕНК, хозяйствующий субъект должен учитывать перечисленные выше особенности в части правил отчуждения ЕНК и порядка обращения взыскания на него, а также правил и порядка распоряжения ЕНК при его нахождении в общей собственности.

В случае реорганизации юридического лица, вопрос о передаче ЕНК реорганизованному либо вновь созданному юридическому лицу должен быть решен путем указания в передаточном акте или разделительном балансе, при этом все объекты, входящие в состав ЕНК, должны быть переданы одному юридическому лицу.

По ранее действовавшему законодательству имущественный комплекс не был известен в качестве объекта гражданских прав, в связи с чем возникали определенные трудности в признании совокупности вещей единой сложной вещью.

Тем не менее, несмотря на это, судебная практика исходила из того, что при определенных обстоятельствах несколько взаимосвязанных вещей могут образовывать единый имущественный комплекс. В судебных актах также встречаются попытки определить условия для признания совокупности вещей единым имущественным комплексом. В числе таких условий назывались:

- наличие единого хозяйственного назначения [6];
- наличие у вещей единого функционального назначения, которое позволяет им образовывать инфраструктуру, предназначенную для производства [7];
- связанность единым технологическим процессом [8];
- возможность обеспечивать единый технологический процесс [9];
- участие в едином неделимом производственном процессе [10].

В отдельных случаях суды также указывали, что имущественный комплекс должен иметь один технический паспорт, один инвентарный и кадастровый номер, одну дату постройки и ввода в эксплуатацию объекта [11].

Также в судебной практике встречается мнение о необходимости государственной регистрации имущественного комплекса в качестве единого, неделимого объекта недвижимого имущества [12].

Таким образом, для определения ЕНК, как объекта гражданских прав необходимо установить единое назначение вещей, возможность их использования для достижения общей цели.

Единым назначением вещей, а также использованием для достижения общей цели обладает и имущество учреждений МЧС России.

Территориальные подразделения федеральной противопожарной службы МЧС России, такие как отряды федеральной противопожарной службы и пожарные части для нормального функционирования имеют на своей территории (на земельном участке) здания пожарного депо, учебно-тренировочные башни, склады для хранения противопожарного инвентаря, гаражи для размещения пожарной техники.

Все эти здания и сооружения призваны обеспечить нормальное выполнение задач подразделениями федеральной противопожарной службы по обеспечению противопожарной безопасности, защиту населения и территории от стихийных бедствий.

Так пожарное депо – это здание, в котором размещается дежурный караул пожарной части, пожарные автомобили и пожарное оборудование. Пожарное депо включает в себя: гараж, пункт связи, классные комнаты и комнаты для отдыха личного состава дежурного караула, посты технического обслуживания автомобилей, мойки и сушилки пожарных рукавов; склад пожарных рукавов и пожарного оборудования и другие помещения.

Планировка пожарного депо должна обеспечивать быстрый и безопасный сбор личного состава в гараж по боевой тревоге и выезд пожарных автомобилей в кратчайший срок [13].

Из судебной практики: отряду федеральной противопожарной службы было отказано в регистрации права оперативного управления на гараж для размещения автомобильной техники, размещенный на первом этаже здания пожарного депо ввиду того, что данный объект по техническому паспорту имел литер, отличный от литеры самого пожарного депо, и Управление федеральной государственной регистрационной службы посчитало его отдельным объектом недвижимости.

Семнадцатый апелляционный арбитражный суд отменил решение арбитражного суда первой инстанции и удовлетворил исковые требования истца.

Суд в постановлении указал на то, что возведенные истцом постройки и сооружения имеют хозяйственный вспомогательный характер, предназначены для качественного улучшения функциональных характеристик основного объекта с точки зрения его благоустройства и эффективности использования. Это указывает на неразрывный характер эксплуатации названных объектов как единого комплекса [14].

Таким образом, появление такой конструкции как единый недвижимый комплекс призвано упростить процедуру признания и регистрации прав на объекты недвижимости неразрывно связанных друг с другом.

Вместе с тем, чтобы данная конструкция получила широкое распространение на практике необходимо урегулировать все проблемные моменты, а именно определить на законодательном уровне последовательный порядок постановки ЕНК на кадастровый учет, а также процедуру государственной регистрации прав на такой объект недвижимого имущества.

Представляется более правильным, если внесение записи о едином недвижимом комплексе в ЕГРП будет осуществляться через описание каждого объекта имущества, входящего в его состав.

Что касается отнесения совокупности объектов к единому недвижимому комплексу, то необходимо на подзаконном уровне разработать общие методические рекомендации, содержащие в себе четкие критерии для включения ряда объектов в единый недвижимый комплекс, а также установить какой документ может послужить основанием для регистрации вещного права на такой объект.

Учитывая опыт судебной практики, такими документами могут послужить инвентарная карточка о постановке объекта на балансовый учет, технический либо кадастровый паспорт.

В любом случае успех исследуемой конструкции зависит от того, насколько быстро и качественно в законодательство будут внесены изменения, связанные с появлением такого нового объекта прав, как единый недвижимый комплекс.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 2 нояб. 2013 г.) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Федер. закон Рос. Федерации от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ // Рос. газ. 2013. № 145.
3. Земельный кодекс Рос. Федерации от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 28 дек. 2013 г.) // Парлам. газ. 2001. № 204–205.
4. Постановление Президиума ВАС РФ от 23 дек. 2008 г. № 8985/08 // Вест. ВАС РФ. 2009. № 4.
5. Ушаков А.А. Комментарий к подразделу 3 «Объекты гражданских прав» раздела I «Общие положения» части первой Гражданского кодекса РФ (главы 6 «Общие положения», 7 «Ценные бумаги» и 8 «Нематериальные блага и их защита») (постатейный). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 8 июня 2012 г. по делу № А43-5163/2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 2 марта 2012 г. по делу № А46-3472/2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
8. Постановление Президиума ВАС РФ от 1 марта 2011 г. по делу № А51 1888/2007. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Определение ВАС РФ от 2 августа 2012 г. по делу № А51-4475/2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
10. Определение ВАС РФ от 21 февраля 2013 г. по делу № А40-17239/12-121-174. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
11. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 20 февраля 2006 г. по делу № А82-18908/05-1 07-12. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
12. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 10 авг. 2010 г. по делу № А33-544/2010. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
13. МЧС России. URL: <http://www.mchs.gov.ru/dop/terms/item/85111> (дата обращения: 21.04.2014).
14. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 марта 2011 г. № 17АП-10560/10.

К ВОПРОСУ О РЕФОРМИРОВАНИИ СУДЕБНОЙ СИСТЕМЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**К.М. Иванов, кандидат юридических наук, доцент.
Санкт-Петербургский университет ГПС МЧС России**

Рассмотрены особенности реформирования Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, нормативное правовое регулирование, определяющее реформирование судебной системы Российской Федерации.

Ключевые слова: судебная реформа, судебная система, Высший Арбитражный Суд, Верховный Суд