

ПРОБЛЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА НА ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС

В статье проанализирован единый недвижимый комплекс как новый вид неделимых объектов недвижимого имущества. Выделены особенности законодательного применения ст. 131.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе вопрос кадастрового учета и государственной регистрации прав на единый недвижимый комплекс. Отмечается необходимость внесения изменений в действующее законодательство в данной области.

Ключевые слова: единый недвижимый комплекс; недвижимое имущество; недвижимость.

С момента распада СССР в начале 1990-х гг. массово начался процесс передачи государственного имущества Российской Федерации в частную собственность (приватизация), при этом существенно увеличился оборот недвижимого имущества. Все это сопровождалось большим количеством правонарушений в данной области, исключительным уровнем коррупции и разгулом преступности. Необходимо отметить, что основной экономической задачей приватизации было повышение уровня эффективности экономики, главным инструментом которой выступало создание института частной собственности на средства производства.

С целью урегулирования возникающих на практике вопросов, связанных с оборотом недвижимого имущества, было принято значительное число нормативных правовых актов — федеральных законов и подзаконных правовых актов, первоочередной задачей которых являлось регламентирование соответствующих правоотношений. В ходе внедрения новой законодательной базы также был затронут вопрос государственной регистрации недвижимости и сделок с ней. При этом во вновь принятых нормативных актах содержалось большое количество противоречий и пробелов, не урегулированных в течение продолжительного периода времени, которые нередко приводили к правовым коллизиям [4].

Большое количество весьма проблемных и спорных вопросов в части регулирования правоотношений, связанных с недвижимостью, нашли свое решение в рамках продолжающейся реформы гражданского законодательства — с 1 октября 2013 г. вступил так называемый третий пакет поправок в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее — ГК РФ) [2]. Изменения в первую очередь уточняют правовые основы регулирования объектов гражданских прав. Вместе с тем среди нововведений, которые привнес Закон № 142-ФЗ [5], пожалуй, стоит отметить появление в ГК РФ ст. 133.1. Ее положения вводят новый

* Глебова Мария Викторовна — магистрант, кафедра предпринимательского и финансового права, Байкальский государственный университет экономики и права, г. Иркутск, m_glebova@mail.ru.

вид недвижимой вещи — **единый недвижимый комплекс**, согласно которым «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» (далее — ЕНК).

Указанное нововведение направлено на упрощение проблемы причисления к недвижимому имуществу таких нестандартных, но распространенных объектов, как линейные, комплексные, инфраструктурные, которые могут включать в себя большое количество отдельных объектов, как движимых, так и недвижимых, а также иные объекты, единые с технологической точки зрения, но не относящиеся к традиционным зданиям, строениям и сооружениям [3].

Необходимо отметить, что, несмотря на нововведение, предприятие как имущественный комплекс (ст. 132 ГК РФ) также сохранилось в качестве объекта гражданских прав, и законом в отношении него прямо установлен порядок совершения отдельных видов сделок, в то время как правовой статус единого недвижимого комплекса регулируется только общими положениями.

В силу того что ЕНК рассматривается в качестве единой неделимой недвижимой вещи, легитимность образования соответствующего ЕНК подтверждается государственной регистрацией на данный комплекс права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Так, в соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, которые осуществляют государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней следующие права: право собственности, иные вещные права на недвижимые вещи, а также ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение.

Немаловажен тот факт, что к ЕНК, согласно ст. 133.1 ГК РФ, применяются правила о неделимых вещах, таким образом, он будет выступать в гражданском обороте в качестве единого объекта вещных прав. В связи с этим государственная регистрация прав осуществляется на одну недвижимую вещь, представляющую собой совокупность всех составляющих имущественный комплекс недвижимости объектов в целом, т.е. право собственности на этот объект предполагает не «пообъектную» регистрацию составляющих его элементов, а единовременную регистрацию всего имущественного комплекса в качестве одной (единой) недвижимой вещи. При этом регистрация права на ЕНК исключает последующую «пообъектную» продажу его элементов, поскольку эти элементы в силу ст. 133 ГК РФ утрачивают свойство самостоятельных вещей при регистрации права на комплекс. Таким образом, возможна реализация только всего комплекса в целом.

В некоторых комментариях к внесенным в ГК РФ изменениям данное нововведение рассматривают как решение проблем, связанных с отнесением к недвижимому имуществу линейных объектов. Однако на практике возникает больше вопросов, чем ответов.

Несмотря на то что новая статья действует с 1 октября 2013 г., действующая нормативная база не предусматривает специальных и последовательных норм и правил ни в отношении порядка постановки ЕНК на кадастровый учет, ни в отношении государственной регистрации прав на такой объект недвижимого имущества [8].

В соответствии с п. 1.2 ст. 20 Федерального закона Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации) [6] осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества возможно только в отношении того объекта, который подлежит учету в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «О государственном кадастре недвижимости», за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом (далее — Закон о кадастре) [7]. Однако порядок кадастрового учета непосредственно не предусматривает постановку на учет единого имущественного комплекса как совокупности объединенных единым назначением объектов в целом как одной недвижимой вещи (исключение ч. 10 ст. 25 Закона о кадастре).

Закон о кадастре содержит исчерпывающий перечень объектов кадастрового учета, который не подлежит расширительному толкованию, и в состав которых входят только здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства и земельные участки (п. 5 ст. 1 Закона о кадастре). Поскольку такого объекта кадастрового учета как ЕНК пока в действующем законодательстве не существует и невозможно поставить его на кадастровый учет, следовательно, не представляется возможным осуществить и государственную регистрацию прав на него.

Вместе с тем не совсем ясно, что может служить основанием для государственной регистрации прав на ЕНК. Так, п. 1 ст. 17 Закона о регистрации содержит перечень документов, являющихся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанный перечень представляемых документов считается исчерпывающим, если они отвечают требованиям Закона о регистрации и если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Постройка нового объекта недвижимости является самым распространенным способом его создания. Но как вводить ЕНК в эксплуатацию, пока не ясно. В Градостроительном кодексе Российской Федерации [1] в перечне объектов капитального строительства присутствуют лишь здания, строения, сооружения и объекты незавершенного строительства (абз. 10 ст. 1).

На основании вышеизложенного в связи с появлением нового объекта гражданских прав — ЕНК — в настоящее время требуются соответствующие изменения в законодательство, в частности: о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственном кадастре недвижимости, в земельное и градостроительное законодательство, в правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и другие, поскольку отсутствие регламентированного порядка реализации права не может служить основанием для отказа в его реализации.

Список использованной литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 24.11.2014 г.) // Российская газета. — 2004. — 30 дек.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 05.05.2014 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1994. — № 32.
3. Ковалев Д. «Недвижимый» комплекс проблем в налоговом учете [Электронный ресурс] / Д. Ковалев // Подати-консалтинг. — Режим доступа: <http://www.podati.ru/services/magazine/archive/2013/30/3> (дата обращения: 25.11.2014).
4. Никольский В.А. К вопросу о правовом статусе единого недвижимого комплекса в современном российском гражданском праве: основные проблемы правоприменения и тенденции совершенствования законодательства / В.А. Никольский // Вопросы современной юриспруденции : сб. ст. по материалам 36-й междунар. науч.-практ. конф. (21 апр. 2014 г.). — 2014. — С. 27–33.
5. О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон от 02.07.2013 г. № 142-ФЗ // Российская газета. — 2013. — 5 июля.
6. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (в ред. от 21.07.2014 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1997. — № 30.
7. О государственном кадастре недвижимости : федер. закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (в ред. от 04.11.2014 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2007. — № 31.
8. Рабиева Н. Единый недвижимый комплекс — новый вид недвижимой вещи [Электронный ресурс] / Н. Рабиева // Интернет-портал для бухгалтера, юриста Pravcons.ru. — Режим доступа: <http://www.pravcons.ru/publ16-12-2013-2.php> (дата обращения: 25.11.2014).