

ПРОБЛЕМА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА В ОТНОШЕНИИ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА

В статье анализируется понятие единого недвижимого комплекса. Особенности законодательного применения статьи 131.1 ГК РФ. Возможности государственной регистрации права собственности на единый недвижимый комплекс.

Ключевые слова: единый недвижимый комплекс, право собственности, земельный участок, здания, вещь.

Единый недвижимый комплекс это особый объект гражданских прав. Его понятие закреплено в статье 131.1 ГК РФ, в которой сказано: 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 вещь¹.

Данное определение, на наш взгляд, нельзя назвать удачным. Прежде всего вызывает нарекания формулировка, согласно которой единый недвижимый комплекс это здания, сооружения и вещи, объединенные единым назначением и неразрывно связанные физически или технологически либо расположенные на одном земельном участке. Получается, что под данное определение попадает значительное количество объектов недвижимого имущества, таких как например земельные участки, здания. Но для земельного участка и здания регистрация права собственности не вызывает на сегодняшний день ни каких проблем и вопросов. И думается, что данные поправки были внесены, совсем с другой целью. Так законодатель приводит в статье пример объектов недвижимого имущества, которые можно зарегистрировать, как единый недвижимый комплекс – линейные объекты. Что наталкивает на мысль, что данные поправки в ГК РФ были введены именно для облегчения регистрации линейных объектов крупным организациям РФ, например Российские железные дороги, Электрические сети и конечно активное строительство нефтепроводов в России.

Но введение нового объекта недвижимости пока не позволяет решить проблемы с регистрацией прав на линейные объекты. Для того, что бы подать документы в Росреестр необходимо, что бы объекты прошли кадастровый учет.

* Тихомирова Наталья Владимировна – магистрант ФГБОУ ВПО «Байкальский государственный университет экономики и права», 664003, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 11, e-mail: 681685@mail.ru.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1.: ФЗ РФ от 30.11.1994г. №51-ФЗ//СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

И тут возникает множество вопросов. Например, зарегистрировать в качестве единого недвижимого комплекса линейное сооружение вместе с земельным участком сейчас проблематично, поскольку механизм единого кадастрового учета в данном случае пока не разработан, и невозможно объединить земельные участки и объекты капитального строительства в единое кадастровое дело.

Вспомним другой особый объект недвижимого имущества – предприятие, с которым теперь проводят аналогию единого недвижимого комплекса. Кадастровый учет предприятия выполнялся следующим образом. Сначала делались кадастровые паспорта на каждый объект в отдельности, а затем в Росреестре сшивались в одно дело и регистрировались как предприятие. Всем объектам присваивался один адрес, и только благодаря этому можно было понять, что это единый объект. В нашем примере с регистрацией линейного объекта как единого объекта недвижимого имущества, возникает вопрос – какой ему будет присвоен адрес и кадастровый номер, если объект протяженностью десятки километров?

Основным условием возникновения единого недвижимого комплекса как объекта гражданского оборота закон называет зарегистрированное право собственности на совокупность объектов в целом как на одну недвижимую вещь в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Для того, чтобы зарегистрировать право собственности, необходимо в регистрирующий орган представить предусмотренный законом пакет документов. Так как регистрация права на единый недвижимый комплекс происходит по правилам о регистрации объектов недвижимости, то в перечень документов входят в частности документы кадастрового учета и документы, на основании которых объект принадлежит правообладателю.

Другая проблема, могущая возникнуть при регистрации единого недвижимого комплекса предопределена его составом. Так в соответствии со статьей 131.1 ГК РФ в состав единого недвижимого комплекса может входить вещь. Вещи, как известно, делятся на две категории: движимые и недвижимые. По поводу регистрации недвижимых вещей более или менее понятно, а вопрос регистрации движимых вещей, входящих в комплекс единого недвижимого объекта, например таких как оборудование, остается открытым.

Таким образом, неизбежен вывод, что пока нет законодательного регулирования кадастрового учета единого недвижимого комплекса, регистрация права собственности на такой объект будет невозможна. В настоящее время введение нового объекта в гражданский оборот вызывает больше вопросов, чем решает существующие проблемы в регистрации права собственности в отношении сложных объектов.