

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки / специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Недвижимые вещи как объекты гражданских прав»

Обучающийся

К.А. Семин

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, доцент И.В. Маштаков

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2024

## Аннотация

Недвижимость играет важнейшую роль в развитии социально-экономических и общественных отношений. Институт недвижимости в значительной степени обеспечивает решение ряда стратегических задач в сфере образования, здравоохранения, жилищных отношений, энергетики. Все это объясняет важность и целесообразность эффективного вовлечения недвижимости в имущественный оборот и обеспечения прав и интересов его участников. Гражданское право с этой точки зрения является основой для правового регулирования статуса объектов недвижимости, обеспечения адекватного регулирования и защиты интересов участников таких отношений, квалификации их содержания. Гражданско-правовой институт недвижимости в настоящее время, несмотря на активное его развитие, продолжает содержать вопросы, нуждающиеся в разработке.

Цель исследования – научно-правовой анализ правового статуса недвижимых вещей как объектов гражданских прав.

Для достижения указанной цели автором поставлены следующие задачи исследования: раскрыть понятие недвижимой вещи; исследовать основания классификации и выделения отдельных видов недвижимых вещей; выделить особенности регулирования нерукотворных недвижимых вещей; раскрыть специфику правового статуса рукотворных недвижимых вещей; определить особенности правового статуса недвижимости в составе рукотворных объектов; проанализировать сущность предприятия как имущественного комплекса и особенности сделок с ним; выделить понятие единого недвижимого комплекса и порядок государственной регистрации прав на него; исследовать сущность концепции единого объекта недвижимости.

Структура работы включает введение, три главы, восемь параграфов, заключение и список используемой литературы и используемых источников.

Общий объем работы составляет 61 страницу.

## Оглавление

Введение .....	4
Глава 1 Понятие и виды недвижимых вещей как объектов гражданских прав	7
1.1 Понятие недвижимой вещи .....	7
1.2 Виды недвижимых вещей .....	14
Глава 2 Рукотворные и нерукотворные недвижимые вещи.....	20
2.1 Нерукотворные недвижимые вещи (земельный участок и участок недр) .....	20
2.2 Рукотворные недвижимые вещи (здание и сооружение, объект незавершённого строительства, самовольная постройка).....	23
2.3 Недвижимость в составе рукотворных объектов (помещение, машино-место, общее имущество) .....	28
Глава 3 Имущественные комплексы как недвижимые вещи.....	32
3.1 Предприятие как имущественный комплекс и особенности сделок с ним .....	32
3.2 Понятие единого недвижимого комплекса и государственная регистрация прав на него .....	38
3.3 Концепция единого объекта недвижимости (ЕОН).....	45
Заключение .....	50
Список используемой литературы и используемых источников .....	56

## Введение

Актуальность темы исследования. Недвижимость играет важнейшую роль в развитии социально-экономических и общественных отношений. Институт недвижимости в значительной степени обеспечивает решение ряда стратегических задач в сфере образования, здравоохранения, жилищных отношений, энергетики. Все это объясняет важность и целесообразность эффективного вовлечения недвижимости в имущественный оборот и обеспечения прав и интересов его участников.

Гражданское право с этой точки зрения является основой для правового регулирования статуса объектов недвижимости, обеспечения адекватного регулирования и защиты интересов участников таких отношений, квалификации их содержания.

Гражданско-правовой институт недвижимости в настоящее время, несмотря на активное его развитие, продолжает содержать вопросы, нуждающиеся в разработке.

Так, законодатель не устанавливает признаки недвижимости, позволяющие однозначно и бесспорно относить тот или иной объект к данной группе, а существование различных групп недвижимости, по природе, по закону, вносит дополнительную путаницу в понимание данного предмета.

Также ряд вопросов с точки зрения правоприменения вызывает практика создания посредством юридической фикции единого недвижимого комплекса. Необходимость юридического объединения группы недвижимых объектов и увеличения объекта, вовлекаемого в оборот, очевидна, поскольку такой подход упрощает оборот недвижимости. При этом отдельные вопросы, связанные с регистрацией новых объектов недвижимости, взаимосвязи таких комплексов с земельным участком, правах собственников недвижимости в составе комплекса на объекты общего имущества, законодательно не разъяснены. Это создает условие для увеличения нагрузки на суды в связи с

необходимостью разрешать споры между сторонами отношений по поводу недвижимости.

Теоретические и практические вопросы возникают по поводу имущественного комплекса предприятия, которое также посредством законодательного определения признается недвижимым имуществом, несмотря на включение в него не только недвижимых, но и движимых объектов, а также нематериальных благ.

Тенденция, обратная укрупнению недвижимых объектов, создание машино-места, также далека от совершенства и требует тщательного изучения.

Современное российское законодательство идет по пути унификации отношений в сфере реализации сделок с недвижимостью, для чего в гражданское и земельное законодательство вносятся необходимые изменения и поправки, однако в настоящее время существуют определенные проблемы, требующие дальнейшего пересмотра и устранения.

Сказанное объясняет актуальность и практическую значимость изучения вопросов определения понятия недвижимой вещи и регулирования ее как объекта гражданских прав.

Объект исследования – общественные отношения в сфере оборота недвижимого имущества.

Предмет исследования – нормы права, составляющие институт недвижимости в российском законодательстве, материалы правоприменительной практики и доктринальные источники.

Цель исследования – научно-правовой анализ правового статуса недвижимых вещей как объектов гражданских прав.

Для достижения указанной цели автором поставлены следующие задачи исследования:

- раскрыть понятие недвижимой вещи;
- исследовать основания классификации и выделения отдельных видов недвижимых вещей;

- выделить особенности регулирования нерукотворных недвижимых вещей (земельный участок и участок недр);
- раскрыть специфику правового статуса рукотворных недвижимых вещей (здание и сооружение, объект незавершённого строительства, самовольная постройка);
- определить особенности правового статуса недвижимости в составе рукотворных объектов (помещение, машино-место, общее имущество);
- проанализировать сущность предприятия как имущественного комплекса и особенности сделок с ним;
- выделить понятие единого недвижимого комплекса и порядок государственной регистрации прав на него;
- исследовать сущность концепции единого объекта недвижимости.

Методологической основой исследования являются диалектический и формально-юридический методы познания.

Теоретическую основу исследования составили труды следующих ученых: В.А. Алексеев, Д.В. Антропов, Грибанов А.В. Антропов, А.Д. Гуляев, И. Демидова, В.В. Долинская, Д.В. Королева, И.Н. Кустышева, Е.Л. Невзгодина, И.А. Пылаев, Е.С. Старостина, Е.А. Суханов, Н.Ю. Чаплин, Е.В. Яроцкая и др.

Вопросы выделения новых видов недвижимых вещей в современном гражданском законодательстве освещены в работах таких ученых как И. Демидова, В.В. Долинская, Н.Д. Егоров, М.Н. Придворова и др.

Нормативно-правовую основу исследования составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс РФ, а также другие федеральные законы и нормативные правовые акты.

Структура работы включает введение, три главы, восемь параграфов, заключение и список используемой литературы и используемых источников.

# **Глава 1 Понятие и виды недвижимых вещей как объектов гражданских прав**

## **1.1 Понятие недвижимой вещи**

Необходимость регулирования имущественного оборота в развивающихся сообществах определила развитие цивилистической мысли и законодательства, направленного на определение понятия и оснований классификации вещей, возможность совершения с ними различных сделок. Прогресс в материально-техническом развитии Римской империи стал причиной формирования развитой системы частного права и пристального внимания к вопросам классификации вещей. Именно римские цивилисты первыми указали на «исключительную важность недвижимого имущества для стабильного экономического оборота, развития общественных отношений и формирование крупных собственников» [28, с. 3].

Разделение вещей на движимые и недвижимые в римском праве имело важное практическое значение, поскольку право собственности на отдельную вещь, тесно связанную с землей, без приобретения права собственности на эту землю, возникнуть не могло. Из этого можно сделать вывод, что основным признаком недвижимой вещи римские юристы считали ее тесную связь с землей, такой подход сохраняется до настоящего времени.

Понимание важности недвижимого имущества для развития общественных и экономических отношений было и в российской практике, однако определение недвижимого имущества, несмотря на достаточно подробное его регулирование в российских источниках права, долгое время отсутствовало. Впервые нормативное закрепление недвижимого имущества произошло в Гражданском кодексе Российской Федерации [8] (далее – ГК РФ) в конце XX в. Данное определение стало основой всех современных научных изысканий.

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ «к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения здания, сооружения» [8]. Законодатель отнес к недвижимым вещам также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты [16, с. 35].

К недвижимым вещам законодатель также относит «жилые и нежилые помещения, а также новую категорию имущества – машино-места, если они располагаются в контуре здания или сооружения и описаны должным образом в кадастровых документах» [4, с. 84].

Определение группы недвижимых вещей посредством перечисления и отграничение от этой группы вещей движимых, путем указания на то, что данные вещи не относятся к недвижимости, представляется с юридической точки зрения несовершенным, поскольку порождает научные дискуссии и неоднозначность правоприменительной практики.

В результате в современной цивилистической практике исследование института недвижимости происходит в следующих направлениях:

- учитывая современные технологические возможности, трактовка понятия недвижимости как вещи, которая не может быть перемещена без соответствующего ущерба становится все более актуальной, а также критерии отнесения вещей к данной категории остаются открытыми;
- особенность правового статуса и режима оборота недвижимого имущества, которые продиктованы необходимостью, с одной стороны, защиты прав собственников, а с другой, иных участников имущественных отношений, учитывая фундаментальный характер и распространенность объектов недвижимого имущества, их роль в жизни общества и влияние не только на имущественные, но и

общественные и социально-политические процессы требует точных формулировок и единообразного толкования (сказанное становится понятным в ситуации массовой деприватизации имущественных комплексов и передачи их новым собственникам, происходящей в стране в настоящее время) [51].

Итак, определение понятия недвижимого имущества основано, прежде всего, на его «качественном разграничении с другими вещами, находящимися в обороте, в связи с чем, ученые предлагают самые разные критерии: высокая стоимость недвижимой вещи» [11], «общественная и экономическая важность» [13], предназначение недвижимости для использования в определенном месте [11], степень общественной опасности деяния, посягающего на имущество [24] и пр.

Как и в римском праве, современные цивилисты в качестве определяющего критерия называют тесную связь с землей. Однако «с учетом развития современных технологий здания и сооружения могут быть без ущерба перенесены на достаточно большое расстояние, что нивелирует такой признак как тесная связь с землей (с конкретным земельным участком), а также признак невозможности перемещения без причинения такому объекту несоразмерного вреда» [27, с. 120].

Учитывая сказанное, можно понять, почему законодатель не дает четкого определения недвижимой вещи, а лишь приводит примерный перечень вещей, отнесенных к недвижимому имуществу, однако такой перечень, во-первых, всегда будет открытым, а во-вторых, для отнесения к категории движимого или недвижимого имущества, законодателю и правоприменителю необходимо иметь четкие критерии, в противном случае может возникнуть ситуация расширительного или неоднозначного толкования. Сказанное подтверждается мнением Н.Д. Егорова, который считает, что отсутствие законодательного определения ставит самого законодателя в сложное положение, поскольку дальнейшее развитие законодательства постоянно сталкивается с неопределенностью в отнесении

той или иной группы вещей к недвижимому имуществу [13, с. 10], а учитывая постоянное развитие технологий, необходимость регулирования подобных отношений будет сохранять свою актуальность.

Ряд ученых, например, И.Н. Кустышева, скептически оценивают отдельные классификационные признаки недвижимых вещей, в частности, стационарный характер, уникальность, материальная ценность или полезность, поскольку данные признаки не являются уникальными и присущими только недвижимым вещам, скорее они могут характеризовать вещи движимые [22, с. 29]. Следует согласиться с мнением автора, поскольку признак неподвижности может быть применен к движимым вещам, например, стационарным объектам искусства, которым перемещение может причинить непоправимый ущерб, то же можно сказать и о других признаках, характеризующих исключительно недвижимые вещи.

Указание на обязательность государственной регистрации сделок с недвижимостью также не является определяющим признаком, поскольку данное процедурное требование следует расценивать как следствие особого правового статуса недвижимости, чем квалификационный ее признак.

Возникшие в науке и правоприменении дискуссии относительно квалификации вещей как недвижимых обусловлены некорректным построением ст. 130 ГК РФ. Так, анализ рассматриваемой статьи наводит на ряд вопросов. Прежде всего, что означает невозможность перенесения объектов без соразмерного ущерба, а также какой ущерб должен расцениваться как несоизмеримый. Еще один вопрос касается указания в ч. 2 ст. 130 ГК РФ на иное имущество, поскольку в этом случае перечень объектов недвижимости становится открытым, а его признаки неопределенными настолько, что к недвижимости могут быть отнесены самые разнообразные объекты. Предлагается изменить текст ч. 2 статьи 130 ГК РФ путем указания на «иные вещи, прочно связанные с землей и обладающие значительной материальной ценностью». Такая формулировка ограничивает круг вещей, которые могут быть признаны недвижимыми,

однако общего недостатка современной законодательной трактовки недвижимого имущества они не устраняют.

Е.А. Невзгодина для определения круга вещей, которые можно было бы отнести к недвижимым указывает на предмет, относительно которого возникают соответствующие имущественные отношения. Автор говорит, что данный предмет должен обладать определенными объективными свойствами [26], однако проведенный анализ показывает, что в настоящее время в российском гражданском законодательстве институт недвижимости не является некоей совокупностью однородных или свойственно схожих вещей, наоборот, данная группа объединяет в себе самые разные вещи, обладающие различными свойствами и признаками, которые логически можно разделить на три группы.

В первую группу входят «непосредственно недвижимые вещи, земля, т.е. недвижимость по своей изначальной природе, участки недр, а также здания и сооружения, которые хотя и могут быть условно перенесены с одного места на другое, поскольку в отдельных случаях имеется такая техническая возможность, но практически всегда сохраняют свое местоположение» [26, с. 45].

Во вторую группу входят «воздушные и морские суда, космические объекты, которые отнесены к недвижимым вещам в силу необходимости их государственной регистрации» [27, с. 22]. Космические объекты связаны с землей на этапе их конструирования, а затем все время своего существования они находятся на максимальном удалении от земли. Таким образом, в данной группе объекты отнесены к недвижимости как юридическая фикция, т.е. для решения задач правового регулирования, а не на основании объективных признаков и свойств [27, с. 162].

К третьей группе объектов недвижимости законодатель отнес предприятия не на основании свойств или признаков, а по прямому указанию (п. 1 ст. 132 ГК РФ). Как объект имущественного оборота предприятие, с точки зрения законодателя, может обладать всеми видами движимого и

недвижимого имущества, причем нет никаких ограничений или препятствий к перечню составляющих предприятие вещей, как нет требований к их сочетанию и пропорциям. Главным условием является отнесение к имущественного комплекса предприятия всех вещей, необходимых для ведения предпринимательской деятельности, поэтому имущественный комплекс предприятия могут составлять только движимые вещи, при этом само предприятие будет квалифицироваться как недвижимая вещь [30, с. 24].

Чтобы выявить характерные признаки, объединяющие недвижимые вещи в группу, и определить определяющие свойства данного предмета, обратимся к судебной практике.

В одном деле Московский апелляционный суд [10] выделяет в качестве квалифицирующего признака правовое основание застройки, говоря, что цель застройщика и приобретателя построенного объекта определяет характер создаваемой вещи, при этом не будет иметь значение ее прочная связь с землей или основательность постройки и материалы, используемые для ее возведения, в конечном итоге, если застройщик создавал, а покупатель приобрел павильон, а не объект капитального строительства, то и правовой статус у данного павильона будет не как у недвижимого имущества, а как у движимой вещи.

В этом же деле суд указал, что признаком движимой вещи должна быть не просто прочная связь с землей, а связь с землей всего объекта целиком. В данном случае речь идет о том, что у объекта недвижимости может быть фундамент или опора, которая имеет прочную связь с землей, тогда как верхняя эксплуатируемая часть здания не будет свидетельствовать о его капитальном характере. Верхняя часть здания может иметь модульный характер, легко разбираться и переноситься на другой фундамент, при этом фундаментальная основа строится под такими объектами как станки, линии освещения и электропередач, при этом верхняя часть такого сооружения недвижимостью не признается. Поэтому для признания объектом недвижимости верхняя часть здания должна быть также построена с

применением прочных материалов, сама конструкция должна быть основательной и не разбираемой без причинения ущерба функциональным задачам здания, что будет свидетельствовать о долгом сроке службы данного здания.

Суд подчеркивает в этом деле также, что прочность и долговременный срок службы недвижимого объекта характеризует его полезные свойства и функциональное назначение. Поэтому не будет признан объектом недвижимого имущества фундамент при незавершенном строительстве или основа, с которой была снята верхняя часть, необходимая для эксплуатации.

Важным квалифицирующим признаком недвижимой вещи, согласно позиции суда, будут материалы, из которых построена верхняя часть конструкции и способ ее создания. Признаком недвижимой вещи будет фундаментальный и прочный характер, свидетельствующий, что постройка не предполагает перемещения. Недвижимая вещь, в отличие от движимой, не может быть перемещена в силу своей массивности и основательности, а не по причине слабости и легковесности конструкции.

Такой квалифицирующий признак как самостоятельный характер полезных свойств объекта также признается судами как важный при отнесении объекта к недвижимому имуществу. Так в ряде дел суды признавали асфальтированные или забетонированные площадки не как самостоятельные объекты недвижимости (несмотря на их капитальный характер), а как улучшающие функциональное назначение земельного участка, на котором они были расположены [32, 47].

Аналогично характеризовалась судами и ограда, которая не приносила пользы без функционального назначения земельного участка и здания, на котором была расположена, в связи с чем было отказано в регистрации ее как объекта недвижимого имущества [46, 48].

Таким образом, применительно к недвижимым вещам, которые таковыми являются изначально по своим физическим свойствам, а не по юридическому закреплению, можно определить недвижимую вещь как

объект, имеющий прочную связь с землей и не способный к перемещению без причинения значительного ущерба его функциональному назначению по причине его конструктивных свойств; объект, выполняющий самостоятельные полезные функции без учета свойств земельного участка, на котором он расположен, а также свойств других объектов недвижимости.

## **1.2 Виды недвижимых вещей**

В современном гражданском праве отсутствует единообразная характеристика недвижимых вещей, поскольку данный институт включает несколько групп вещей, которые признаются недвижимыми по своим природным свойствам, как юридическая фикция, по прямому указанию законодателя.

Основная группа недвижимых вещей представляет собой землю, участки недр, а также здания и сооружения, которые без тесной связи с землей теряют свое целевое назначение. Сюда также включены объекты незавершенного строительства, которые уже имеют фундамент, но не имеют надстройки, необходимой для использования их по назначению [34, 33]. Отсутствие самостоятельной пользы капитального объекта, расположенного на земельном участке, лишает его, по мнению российских судов, свойств недвижимости, однако для упорядочивания экономических отношений и возможности вовлечения в оборот объектов, по каким бы то ни было причинам выбивших из него, законодатель включает фундаменты или капитальные основания потенциальных зданий и сооружений в группу недвижимых вещей.

Интересно, что обособленные водные объекты до принятия Водного кодекса РФ от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ также признавались объектами недвижимости и подлежали самостоятельной государственной регистрации [5]. В настоящее время данные объекты следуют судьбе земельного участка и не могут быть отделены от него.

В указанной группе объединены природные недвижимые объекты и, так называемые, рукотворные недвижимые объекты, созданные на земле и фактически связанные с ней.

Вторая группа недвижимых вещей – воздушные и морские суда, космические объекты – носит фиктивный характер и объективно может быть противопоставлена недвижимости по природе.

Третья группа недвижимых вещей включает имущественный комплекс предприятий, что позволяет законодательно отнести предприятие, состоящее только из движимых вещей к недвижимости. Такой подход законодателя обусловлен необходимостью вовлечения предприятий, а не их составных элементов в имущественный оборот и упрощение операций с объектами бизнеса. И если с экономической точки зрения такое решение оправданно, то с правовой оно размывает институт недвижимости и делает его еще более неоднозначным.

Как видим, в каждой группе недвижимые вещи могут иметь объединяющие свойства (земля и участки недр объединяются по физическому параметру, суда и космические объекты по признаку стоимости, функциональному назначению), однако классификационных оснований для объединения данных групп между собой относительно мало. Так, между земельными участками, зданиями и сооружениями и второй группой недвижимых вещей объединяющим признаком является общественно полезная ценность, стоимость данных объектов, функциональное назначение (например, в морских судах или космических объектах можно проживать как в здании или сооружении). Присоединить по аналогичным характеристикам имущественный комплекс предприятия к первым двум группам сложно, поскольку он может не обладать фактическими недвижимыми объектами. При этом имущественный комплекс предприятия обладает высокой ценностью для экономического развития и выполняет важные общественные функции с экономической точки зрения, что позволяет законодателю включить его в институт недвижимости.

Сказанное подтверждает разнородный характер объектов недвижимого имущества в гражданском законодательстве.

По мнению В.В. Витрянского, который разделяет подход законодателя, институт недвижимости составляют не три, а четыре группы видов недвижимых объектов:

- недвижимость, которая является таковой в силу ее физических свойств;
- недвижимые вещи, которые по своим физическим параметрам не могут существовать без недвижимости из первой группы. К таким недвижимым вещам автором отнесены здания, сооружения, недвижимые вещи в составе указанных объектов;
- недвижимые вещи, которым такой статус присвоен законодательно, которые фактически по своим параметрам и назначению отвечают признакам недвижимости, но отнесены к данной группе в силу общественных и экономических причин. К таким недвижимым объектам отнесены космические объекты, разного рода суда и т.д.;
- составные недвижимые вещи, которые могут иметь в своей структуре как движимые, так и недвижимые объекты, а также права требования и неимущественные права, и отнесенные к классу недвижимых по основаниям целесообразности и удобства [4, с.41].

Как видим, автор разделяет первую группу фактических недвижимых вещей на две части, выделяя природную недвижимость и рукотворную. Такое решение представляется логичным с точки зрения квалификации отношений, возникающих по поводу оборота недвижимых вещей, а также лучшего понимания их правового статуса.

Перечень объектов недвижимости законодатель оставляет открытым, чтобы иметь возможность включить в него при необходимости новые объекты, имеющие значение для имущественного оборота. Как показывает законодательная практика этот процесс идет в двух направлениях, с одной стороны, происходит условное укрупнение объектов, вовлечение в оборот

которых удобнее и целесообразнее в комплексном виде, а не отдельно по составляющим элементам, движимым и недвижимым, а также правам требования и неимущественным правам (по этой причине предприятие признается имущественным комплексом, а не набором строений, количеством сырья и готовой продукции, а также правом на торговый знак и правом на патентные изобретения), с другой стороны, происходит признание самостоятельными недвижимыми объектами отдельных частей в составе более крупного недвижимого объекта, что позволяет лучше регулировать их правовой статус и обеспечивать защиту интересов собственника [22, с. 129].

Тенденция к укрупнению и объединению совокупности объектов в единый недвижимый объект (комплекс) может иметь как положительный, так и отрицательный результат. С одной стороны, вовлечение в оборот целого функционирующего объекта, совершение с ним операций, удобно с точки зрения правоприменителя, так, реализация комплекса в договорном порядке, наложение взыскания, передача в залог, позволяют на момент решения юридическим вопросам, данному комплексу продолжать функционировать. С другой стороны, наличие в составе комплекса отдельных структурных элементов может предполагать наличие группы собственников или заинтересованных лиц, чьи права могут быть нарушены в результате совершения юридических действий со всем комплексом, а не с его отдельными частями.

Тенденция к объединению группы объектов и юридическом укрупнении недвижимых объектов выражается также в предложении рассматривать «в качестве объекта недвижимости только земельный участок» [13, с. 30]. Основанием такой точки зрения является мысль, что сами по себе объекты недвижимости (здания, строения, асфальтированное покрытие, зеленые насаждения) без привязки к конкретному земельному участку не имеют смысла, они не могут выполнять свое функциональное назначение без этого земельного участка, как и не могут существовать в отрыве от него.

Такая позиция рациональна и обоснована с материальной точки зрения, однако она отвечает логическому пониманию недвижимости, а не юридическому. Выделение рукотворных объектов недвижимости отвечает потребностям имущественного оборота и needs участников гражданско-правовых отношений. Очевидно, в условиях отсутствия частной собственности и признания на все земельные участки и расположенные на них здания и строения государственной собственностью, необходимость в выделении в отдельную группу рукотворных объектов недвижимости отпадает, поскольку все решения относительно судьбы таких объектов решаются в административном, а не в частноправовом порядке. Но в обществе, где существует три вида собственности, где рукотворные объекты недвижимости могут решать различные общественные и социальные задачи, где они могут активно включаться в оборот, где их правовой статус и назначение могут меняться, лишение таких объектов статуса недвижимости повлечет правовую неразбериху и нарушение прав участников гражданско-правовых отношений.

Следует сказать, что подход к оценке недвижимых объектов расположенных на земельном участке, будь то природные объекты (водные объекты, лесные насаждения) либо рукотворные объекты (здания и сооружения), как несамостоятельным и следующим за земельным участком имеет долгие теоретические исследования, а также находит свое применение в ряде зарубежных стран, однако непосредственное внедрение концепции единого объекта недвижимости в российской практике преждевременно.

Таким образом, современное российское гражданское право различает несколько групп недвижимых вещей, которые относятся к таковым по природному состоянию, в связи с тесной связью с землей, а также по причине законодательного установления.

Фактические недвижимые вещи разделяются на недвижимые по природе вещи и рукотворные объекты, данная группа недвижимых объектов известна юристам на протяжении веков и не вызывает споров относительно

их квалификации. Группа недвижимых вещей по закону (суда, космические объекты) появилась в праве относительно недавно и была признана недвижимостью в силу их экономической и общественной значимости и необходимости более точного отслеживания их юридического статуса.

Включение в группу недвижимости предприятия как имущественного комплекса отвечает потребностям имущественного оборота и по сути является фикцией для удобства совершения юридически значимых действий.

Как видим, современный институт недвижимых вещей в гражданском праве обладает разнообразием составных элементов, которые по своим физическим свойствам и назначению могут различаться и быть противопоставлены друг другу. Сказанное объясняет необходимость продолжения теоретической разработки понятия недвижимости и выявления ее характерных признаков и свойств.

В заключение данной части исследования можно сделать следующие выводы.

Во-первых, законодательство выделяет недвижимые вещи по природе и по закону. Недвижимая вещь по природе имеет тесную связь с землей и невозможность перемещения без причинения ущерба ее конструкции.

Во-вторых, всю совокупность недвижимых вещей можно разделить на группы, земля и участки недр, недвижимость по природе, здания и сооружения – рукотворная, связанная с землей недвижимость, суда и космические объекты – недвижимость по закону, имеющая общественно значимый характер, а также имущественные комплексы предприятий, для которых статус недвижимости необходим для вовлечения в оборот.

## **Глава 2 Рукотворные и нерукотворные недвижимые вещи**

### **2.1 Нерукотворные недвижимые вещи (земельный участок и участок недр)**

Нерукотворные недвижимые вещи, как следует из самого названия, характеризуют природный способ возникновения, непричастность к этому процессу человека и его созидательных возможностей.

Земельные участки ст. 130 ГК РФ относят к недвижимым вещам. При этом необходимо отметить, что «именно земельный участок, а не земля как таковая может быть непосредственным объектом права собственности» [43, с. 53].

Земельный участок определяется ст. 6 ЗК РФ как «объект права собственности и иных прав на землю, является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи» [17]. Анализ нормативно-правового регулирования оборота земельных участков и практической реализации прав участников оборота рынка нерукотворных объектов недвижимости.

Кратко обозначим некоторые из выявленных проблем.

На практике «земельный участок используется в имущественном обороте в связи с куплей-продажей недвижимых объектов, расположенных на таком участке» [16, с. 120].

Во-вторых, «сложность расчета стоимости земельного участка создает неверные представления у собственников об имуществе, которым они владеют. Как правило, кадастровая стоимость земельного участка значительно выше его реальной рыночной стоимости, в связи с чем собственник не может оперировать объективными сведениями относительно своего участка, вовлекая его в имущественный оборот» [11, с. 182].

В-третьих, «в настоящее время возникают разночтения относительно продажи земельного участка, который еще не индивидуализирован, т.е. продажа его в качестве будущей вещи» [16, с. 63].

Судебные органы предлагают в договоре в качестве критериев индивидуализации земельного участка как будущей вещи указывать его местонахождение, примерную площади, иные характерные свойства участка (Постановление Пленума ВАС РФ №54 [39]). Кроме того, п. 3 ст. 555 ГК РФ [7] предусматривает необходимость указания цены будущего земельного участка, которая может быть указан либо за единицу площади, либо иным образом.

Говорить о купле-продаже земельного участка как будущей вещи неправомерно, «поскольку для вовлечения в оборот такой участок должен пройти процедуру регистрации, после которой он станет не «будущей вещью», а вполне реальной настоящей вещью, которая правомерно введена в оборот. Очевидно, что в ситуации, когда между сторонами имеется обоюдное желание заключить договор купли-продажи земельного участка, который не выделен, не прошел процедуру регистрации, целесообразнее для них заключить предварительный договор, в котором будет зафиксировано желание одной стороны продать выделяемый земельный участок, а другой стороны купить. При этом стороны могут в предварительном договоре перечислить примерные характеристики выделяемого земельного участка и его цену» [16, с. 102].

К категории нерукотворных недвижимых вещей также следует отнести участок недр. Понятие «участок недр» является одним из основополагающих терминов в праве недропользования. Это та элементарная единица, на основе которой выстраивается все правовое регулирование недропользования в государстве.

Законодательство Российской Федерации не содержит унифицированного легального определения термина «участок недр». Данное понятие складывается из признаков, закреплённых в различных законах и

подзаконных нормативных правовых актах: Законе Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах» [15] (далее - Закон «О недрах»), Гражданском кодексе Российской Федерации.

В соответствии с абз. 1 Ст. 2 Закона «О недрах», государственный фонд недр (данное понятие указывает на то, что недра в Российской Федерации являются государственной собственностью) составляют используемые участки, представляющие собой геометризованные блоки недр, и неиспользуемые части недр в пределах территории Российской Федерации и ее континентального шельфа.

Под недрами Закон «О недрах» понимает «часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения» [15].

Согласно ст. 1.2 Закона «О недрах» «недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью» [15].

Таким образом, основную и важнейшую группу недвижимых вещей составляют объекты недвижимости по природе, т.е. на основании их физических свойств. Данная группа недвижимых объектов является нерукотворной в сравнении с другими объектами рассматриваемого института. К нерукотворным недвижимым вещам относятся земельные участки (т.е. земля, прошедшая процесс оценки, установления границ и кадастровой регистрации), а также участки недр. Важность оборота земельных участков объясняется тем, что создание рукотворных объектов недвижимости невозможно без прочной привязки к земле. Такая связь порождает ряд вопросов относительно возможности выделения главной и второстепенной вещи в такой структуре.

Участки недр являются также недвижимостью, однако они выведены из частного имущественного оборота, поскольку являются государственной

собственностью и на них распространяется административно-правовое регулирование.

## **2.2 Рукотворные недвижимые вещи (здание и сооружение, объект незавершенного строительства, самовольная постройка)**

Нормы ГК РФ предусматривают отдельные особенности правового статуса рукотворных недвижимых вещей, таких как здания и сооружения, выступающих в качестве объектов гражданских прав (ст. 141.3 ГК РФ), хотя определение этих технологически сложных объектов содержится в Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений, утвержденном Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ [58], в соответствии с которым:

«Здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных» [58] (п. 6, ст. 2 ФЗ № 384-ФЗ).

«Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов» [58] (п. 23 ст. 2 ФЗ № 384-ФЗ).

Ст. 141.3 ГК РФ содержит несколько важных уточнений, касающихся определения зданий и сооружений как объектов недвижимости.

Во-первых, они всегда являются результатом строительства, т.е. в соответствии с требованиями действующего градостроительного законодательства являются объектами капитального строительства (п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ [6]). Объект капитального строительства является результатом строительства п. 13 ст. 1 ГрК РФ.

С точки зрения гражданского законодательства «здания и сооружения могут возникнуть не только в результате нового строительства, но и в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса) или в результате объединения нескольких недвижимых вещей (зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении)» [19] (п. 2 ст. 141.3 ГК РФ), при этом они должны обладать признаками объектов капитального строительства

Во-вторых, п. 3 ст. 141.3 ГК РФ также предусматривает: «Изменение характеристик здания или сооружения не влечет образования нового здания или сооружения, если иное не установлено законом. Это положение также направлено на устранение правовой определенности в части решения вопроса: возникает ли при увеличении этажности новый объект недвижимого имущества, или это лишь неотделимые улучшения существующего объекта».

Таким образом, закладываются принципы, согласно которым любые изменения качественных и количественных характеристик зданий и сооружений, не связанные с объединением самостоятельных объектов недвижимого имущества или разделом, не влекут за собой создания нового объекта недвижимого имущества.

К рукотворным недвижимым вещам также относится самовольная постройка.

Самовольная постройка представляет собой гражданско-правовой субинститут института права собственности. Согласно ст. 222 ГК РФ под самовольной постройкой понимается «недвижимость (здание, сооружение, другое строение), созданная на земельном участке, не предоставленном в

установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо созданная без получения на это необходимых согласований, либо созданная с нарушением градостроительных и строительных норм и правил» [30].

В соответствии с п. 2 ст. 222 ГК РФ, лицо, «осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё права собственности, следовательно, в данной ситуации лицо не вправе распоряжаться постройкой: продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки» [30].

При разработке новой редакции ст. 222 ГК РФ законодатель исходил из потребности устранить противоречие между пп. 1 и 2 данной статьи, т.к. исходя из положений закона, самовольная постройка не является объектом гражданских прав и не является недвижимой вещью.

Данная потребность была устранена посредством принятия Федерального закона № 258 ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [56].

Совершенно очевидно, что на изменение практики правоприменения также оказывает влияние отсутствие разработанной должным образом на уровне теории и окончательно разрешённой проблемы правовой природы самовольной постройки. В совместном Постановлении Верховного Суда РФ и ВАС РФ № 10/22 [41] предлагается самовольную постройку, по сути, рассматривать как недвижимую вещь, однако нельзя забывать, что институт самовольного строительства обладает двойственной природой.

Закон однозначно говорит о том, что «лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее права собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки» [9, с.18] (п. 2 ст. 222 ГК РФ).

Для признания права собственности на самовольную постройку необходимо: «обладание правами на земельный участок, где была осуществлена самовольная постройка; соответствие самовольной постройки, на день обращения в судебный орган, обязательным требованиям, установленным законом; отсутствие нарушений законных прав и интересов третьих лиц; отсутствие состояния, создающего угрозу безопасности, жизни и здоровью граждан. Несоблюдение хотя - бы одного из условий, необходимых для признания права собственности на самовольную постройку является поводом для ее сноса» [31].

Ученые отмечают, что «несмотря на сложный порядок признания права собственности на самовольную постройку данный способ применяется достаточно часто, поскольку объекту данного права свойственны специфические, присущие только ему черты» [21, с. 30].

Следует отметить, что согласно внесенным Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 339-ФЗ [29] изменениям в п. 1 ст. 222 ГК РФ объект недвижимости может быть отнесен к самовольной постройке, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки (п. 1 ст. 222 ГК РФ), т.е. признаки, характеризующие самовольную постройку, должны иметь место к началу строительства и сохранять свою актуальность к моменту выявления такой постройки [29, с.77].

Данное условие с точки зрения законодательной техники построения норм небезупречно. Так, на первый взгляд логично, что, «если к моменту строительства разрешенное использование земельного участка было, к примеру, под строительство индивидуального жилья, а к его окончанию разрешалось и многоэтажное строительство, т.е. изменился вид разрешенного использования земельного участка, признак самовольной

постройки для возведенного многоквартирного дома - нарушение разрешенного использования земельного участка не является актуальным, т.е. по такому признаку объект недвижимости не может быть отнесен к самовольной застройке» [24, с.77].

Но проблемным является установление даты начала возведения самовольной постройки и что считать началом, и не бесспорным остается момент определения даты выявления самовольной постройки.

Представляется, что объект должен иметь вышеуказанные признаки самовольной постройки не столько к моменту выявления, сколько к моменту рассмотрения и принятия уполномоченным органом решения о сносе.

В заключение отметим, что однозначному пониманию, единообразному применению и соответствию правовых норм конституционным требованиям определенности будет способствовать внесение следующих дополнений в п. 1 ст. 222 ГК РФ. Выражение в абзаце первом названного пункта, посвященное признакам самовольной постройки, которые должны быть «действующими на дату выявления самовольной постройки», необходимо дополнить словами «и / или на дату принятия уполномоченным органом решения о сносе».

Таким образом, рукотворные объекты недвижимости являются самостоятельным объектом имущественного оборота и вовлекаются в него путем создания, преобразования и последующей регистрации. Необходимость признания объектов незавершенного строительства недвижимыми объектами объясняется их потенциальной полезностью и возможностью последующего включения в оборот, хотя по своим параметрам такие объекты не отвечают признакам недвижимости, ведь для недвижимого объекта важна не только и не столько связь с землей, но и созданная капитальная конструкция над землей, позволяющая использовать здание или сооружение по его прямому назначению, чего сделать в отношении объекта незавершенного строительства нельзя.

Вопрос о признании законности и вовлечения в оборот самовольной постройки сложен и неоднозначен. С одной стороны, практика вовлечения таких объектов не должна поощрять нарушение установленных норм и правил совершения строительства, с другой, завершение всех необходимых юридических процедур должно позволять использовать созданное материальное благо.

### **2.3 Недвижимость в составе рукотворных объектов (помещение, машино-место, общее имущество)**

Исходя из позиции неприятия института расщепленного права собственности установилось прекращение права собственности на здание или сооружение при государственной регистрации прав на образованные в них помещения или машино-места [59, с. 161].

После принятия 21 декабря 2021 г. Федерального закона №430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую ГК РФ» также завершилась многолетняя дискуссия в науке о понятии, признаках помещения (жилого и нежилого) как объекта недвижимости [26, с. 130]. Помещением впредь следует признавать обособленную часть здания или сооружения, пригодную для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящую для использования в соответствующих целях. Отсутствие самостоятельного предназначения влечет признание помещения общим имуществом в здании или сооружении, т.е. оно исключается из гражданского оборота в качестве его самостоятельного объекта.

Важными моментами, на которые в настоящее время обращает внимание законодатель, являются следующие:

- наличие обязательного самостоятельного целевого назначения помещения как объекта недвижимости;
- определение порядка создания новых помещений в результате

- реконструкции зданий и сооружений (п. 3 и 5 ст. 141. 4 ГК РФ);
- установление запрета на образование помещений в объектах незавершенного строительства.

Еще одним объектом в составе недвижимости с 1 января в силу ФЗ № 315 от 03.07.2016 г. «О внесении изменений в часть первую ГК РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» является машино-место.

Также понятие машино-места закреплено в п. 29 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ [6].

Первым признаком машино-места является его предназначение. Машино-место предназначено для размещения только транспортных средств, но в данном случае возникает вопрос, а что именно относится к понятию транспортного средства? Понятие транспортного средства закреплено в ст. 2 ФЗ «О безопасности дорожного движения» [54], согласно которой под транспортным средством понимается устройство, предназначенное для перевозки по дорогам людей, грузов. Но данное определение является недостаточным, поскольку не содержит указание на параметры и габариты транспортного средства.

Также машино-место характеризуется тем, что имеет довольно условные границы в отличии от других нежилых помещений. Довольно часто нежилые помещения разделены физическими ограничителями, такими как перегородки, стены. Границы же машино-места установлены в какой-либо технической документации.

Площадь машино-места может быть определена с помощью ее привязки к общей конструкции здания, сооружения, а также путем нанесения разметки на напольном покрытии.

Для квалификации возникающих отношений по поводу оборота недвижимости, в частности машино-места, следует разграничивать его с парковочным местом. В п. 21 ст. 1 ГрК закреплено понятие парковочного места. Отметим отличия машино-места от парковочного места:

расположение (первое - в здании или сооружении, второе - на земельном участке, в том числе на автомобильной дороге); субъектный состав (по общему правилу, собственник земельного участка, на котором организована стоянка транспортных средств и владелец транспортного средства - разные лица).

Машино-место, в отличие от парковочного места, является объектом недвижимости и, следовательно, именно оно в силу индивидуальной определенности является объектом права собственности и может выступать объектом некоторых сделок. В отношении машино-места действуют нормы законодательства о защите прав потребителей, если, например, предмет купли-продажи не отвечает заявленному качеству [35].

В-третьих, следует разобраться с созданием (образованием) машино-мест. Так, образование помещений и машино-мест в объектах незавершенного строительства не допускается (п. 6 ст. 141.4 ГК), т.е. приемка здания, сооружения по частям и использование по назначению машино-мест до завершения строительных работ по отношению ко всему объекту невозможны [12, с. 31].

Интересно количественное ограничение, установленное п. 4 ст. 141.4 ГК: «В одном здании, сооружении может быть образовано не менее двух... машино-мест».

Помимо создания (образования) машино-мест закон уделяет внимание и возникновению права собственности на машино-место [38].

При государственной регистрации прав на образованные в здании или сооружении машино-места право собственности на здание, сооружение в целом прекращается (п. 1 ст. 287.2 ГК). Таким образом, закон не признает права в праве, юридических конструкций «матрешки» в праве собственности, одновременно устанавливая определенные ограничения прав в отношении физически целого и части объекта.

Недвижимые объекты в составе недвижимости демонстрируют практику разделения крупного недвижимого объекта на составные части.

Такие объекты представляют собой определенную сложность для понимания их сущности, технических параметров и порядка регулирования. Так, законодатель, выделив категорию машино-места, не дает объяснения его места в системе объектов недвижимости, не позволяет его разграничить со схожими объектами, создает вопросы относительно вещных прав на данное недвижимое имущество.

В заключение данной части исследования можно сделать следующие выводы.

Во-первых, основную и важнейшую группу недвижимых вещей составляют объекты недвижимости по природе, т.е. на основании их физических свойств. Важность оборота земельных участков объясняется тем, что создание рукотворных объектов недвижимости невозможно без прочной привязки к земле. Такая связь порождает ряд вопросов относительно возможности выделения главной и второстепенной вещи в такой структуре.

Участки недр являются также недвижимостью, однако они выведены из частного имущественного оборота, поскольку являются государственной собственностью и на них распространяется административно-правовое регулирование.

Во-вторых, введение в оборот объектов незавершенного строительства недвижимыми объектами объясняется их потенциальной полезностью и возможностью последующего включения в оборот, хотя по своим параметрам такие объекты не отвечают признакам недвижимости, ведь для недвижимого объекта важна не только и не столько связь с землей, но и созданная капитальная конструкция над землей, позволяющая использовать здание или сооружение по его прямому назначению, чего сделать в отношении объекта незавершенного строительства нельзя.

В-третьих, выделение законодателем в составе недвижимости отдельных самостоятельных объектов порождает сложности правоприменительной практики без дополнительного пояснения понятия, признаков и параметров таких объектов.

## **Глава 3 Имущественные комплексы как недвижимые вещи**

### **3.1 Предприятие как имущественный комплекс и особенности сделок с ним**

Правовая квалификация предприятия как объекта гражданских прав охватывает перечисление составляющих его элементов, включая объекты движимого и недвижимого имущества, обязательства и права требования, а также неимущественные права. Вовлечению предприятия в имущественный оборот предшествует разработка бизнес-плана, построение бизнес-процессов, объединение различных ресурсов в единую систему, которая решает задачи организатора и управляющего менеджера с учетом работающих в ней людей.

Специфика предприятия как объекта гражданских прав состоит в том, что оно его существование невозможно без внешнего управления, точнее будет сказать, что решение задач, ради которого создано и запущено предприятие, невозможно без его организатора либо специалиста, специально для этого обученного. Если любой другой объект недвижимого имущества может находиться в собственности и владелец может не вовлекать его в оборот и не извлекать из него прибыль, то применительно к предприятию такое владение становится экономически нецелесообразным, поскольку собственнику требуется платить аренду помещений и оборудования, заработную плату сотрудников, выплачивать налоги, отчислять лицензионные платежи и осуществлять множество других расходов, покрытие которых предусматривается доходами, которые собственник предприятия получает за счет его функционирования.

Таким образом, вовлечение в имущественный оборот предприятия целесообразно в едином комплексе, объединяющем материальные и нематериальные ценности предприятия, охватывающем его внутренние механизмы работы, а также внешнюю деловую репутацию, поскольку только в таком виде предприятие имеет ценность, необходимо государству,

обществу и частным собственникам. Именно такой подход закреплен в ст. 132 ГК РФ.

Законодательно понятие предприятия не закреплено в силу сложности и неопределенности данного явления, поэтому законодатель, причисляя предприятие как имущественный комплекс пошел по пути перечисления составляющих его элементов. При этом и законодатель и правоприменитель исходят из того, что в основе предприятия стоит человек, организовавший и запустивший данный процесс, в основе предприятия лежит идея извлечения прибыли из специальным образом организованной работы, тогда как окружающие и составляющие предприятия объекты материального и нематериального мира являются обеспечивающими воплощение данной идеи элементами. Каждое предприятие является единственным в своем роде уникальным образованием, работа которого может совершенствоваться и развиваться, обрастая новыми объектами материального мира либо сокращаться и упрощаться вплоть до банкротства и ликвидации. Без направляющего субъекта существование предприятия не имеет смысла, поскольку само по себе предприятие является набором объектов, не связанных друг с другом ни материально, ни юридически.

Для законодателя предприятие как объект недвижимости обладает определенными специфическими чертами:

- предприятие создается исключительно в целях извлечения прибыли, т.е. это объект недвижимости, направленный на создание материальных и нематериальных ценностей и получение, в связи с этим дохода;
- предприятие составляет не только материальное имущество, но и права требования, долги, обязательства, результаты работ и услуг, результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации.

Таким образом, для законодателя предприятие выступает как имущественный комплекс, который в силу его значения для имущественного

оборота, материальной ценности, а также необходимости унификации оборота таких объектов, приравнивается к объектам недвижимого имущества. Следует отметить, что в предприятии, как имущественном комплексе нематериальные объекты могут преобладать над материальными, а движимые вещи преобладать над недвижимыми, при этом с позиции ст. 132 ГК РФ предприятие будет квалифицироваться как объект недвижимого имущества в силу указания на это законодателя.

Необходимость объединения объектов гражданских прав под эгидой предприятия необходимо для того, чтобы необходимость участия предприятия в имущественном обороте не прерывала его непосредственного функционирования. Так, продажа частей предприятия или передача отдельных объектов, входящих в его комплекс, может нарушить производственный цикл и остановить всю работу. Именно для предотвращения таких ситуаций для имущественного оборота предприятие выступает целостным имущественным объектом. Именно для этих целей при передаче предприятия по наследству преимущественное право на него возникает у лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя [49].

Неделимость предприятия как имущественного комплекса означает, что все его составляющие имеют одинаковый правовой режим и следуют общей судьбе предприятия. Невозможно продать имущественный комплекс предприятия (здания, материальные запасы, полуфабрикаты и т.д.), но не включить в сделку по продаже право на фирменное наименование, торговый знак и результаты интеллектуальной деятельности, поскольку в этом случае работа предприятия будет невозможна, проданные материальные объекты не будут вовлечены в производственный цикл без юридически значимых нематериальных ценностей данного предприятия [11, с. 29].

Несмотря на то, что предприятие как имущественный комплекс признается единым объектом недвижимости применение к нему норм об обороте недвижимого имущества имеет определенную специфику.

Так, для регистрации права собственности на предприятие как имущественный комплекс владельцу необходимо предварительно осуществить кадастровый учет каждого объекта недвижимости, входящего в состав будущего имущественного комплекса, а также осуществить регистрацию каждого объекта недвижимости в соответствии с ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости» (ст. 46) [55]. После регистрации всех объектов недвижимости возможна регистрация права собственности на предприятие как имущественный комплекс.

Любые юридически значимые действия с имущественным комплексом предприятия влекут за собой одновременную регистрацию изменения состояния имущественного комплекса предприятия и составляющих его объектов недвижимости. Это означает, что на практике невозможно продать имущественный комплекс предприятия за исключением отдельных зданий, сооружений, земельных участков или помещений, фактическая продажа и регистрация перехода права собственности будет происходить одновременно в отношении всех и каждого объекта недвижимости и всего имущественного комплекса предприятия.

Учитывая сложный характер предприятия как имущественного комплекса совершение юридически значимых действий по его передаче от одного собственника другому должны предварять инвентаризация всего имущества предприятия, составление бухгалтерского баланса для оценки кредиторской и дебиторской задолженности, аудит всех обязательств предприятия и его прав (п. 2 ст. 561 ГК РФ).

Специфика договора продажи предприятия состоит в точном и ясном определении в договоре предмета купли-продажи. Из текста договора должно явственно следовать, что передается имущественный комплекс предприятия как сложносоставного объекта, а не совокупность отдельных объектов недвижимости, которые могут использоваться для определенной цели. Если собственник продает объекты движимого и недвижимого

имущества, то договор должен квалифицироваться как обычный договор купли-продажи [42, 37].

Важным условием договора купли-продажи предприятия как имущественного комплекса является его стоимость, поскольку в будущем при возникновении спора этот квалифицирующий признак позволяет разграничить продажу отдельных объектов недвижимости и продажу всего предприятия, а также установить цели сторон договора.

Форма договора в отношении купли-продажи предприятия предусматривается как простая письменная, при этом ее несоблюдение влечет недействительность заключенной сделки.

Важным этапом продажи предприятия как имущественного комплекса является уведомление кредиторов, поскольку их права требования являются составной частью имущественного комплекса передаваемого предприятия.

Для договора аренды предприятия как имущественного комплекса также предусматривается простая письменная форма, а также необходимость зарегистрировать договор, как это делается в отношении всех объектов недвижимости, передаваемых в аренду. При этом несоблюдение требований законодательства о регистрации аренды предприятия как имущественного комплекса не всегда влечет признание сделки недействительной. Как отметили судьи ВС РФ в ситуации, когда все существенные условия договора аренды предприятия были сторонами согласованы, предприятие со всеми необходимыми частями было передано арендатору, но при этом не была произведена регистрация права аренды на имущественный комплекс предприятия, оснований у последнего не платить арендные платежи нет, поскольку из фактических действий сторон следует, что их цель и воля были реализованы посредством фактических действий, т.е. передачи имущественного комплекса предприятия, принятия его, а также владения и пользования им по его назначению [40].

Также как и при продаже предприятия права кредиторов также входят в состав имущественного комплекса, в связи с чем они должны быть уведомлены сторонами перед передачей.

Аналогично договору купли-продажи при составлении договора аренды стороны должны точно установить в тексте договора, какое имущество передается в аренду, т.е. из договора должно ясно следовать, что на праве аренды передается не недвижимое и движимое имущество, а совокупность объектов, составляющих имущественный комплекс предприятия, что позволит арендатору использовать его по прямому назначению [23].

Таким образом, формирование такой юридической фикции как имущественный комплекс предприятия, позволяет упорядочить имущественный оборот и защитить права как участников сделки по передаче предприятия, так и третьих лиц, чьи интересы признаются составными частями имущественного комплекса предприятия.

Правовое регулирование имущественного комплекса предприятия, а также требования государственной регистрации направлены на максимальное прояснение фактического содержания юридических действий сторон и сокращения в будущем споров относительно передачи совокупности движимых и недвижимых объектов специального назначения или передачи целостного имущественного комплекса предприятия со всеми имущественными и неимущественными правами, долгами, ресурсами и правами требования, производственным циклом и репутацией, что позволит новому собственнику (или арендатору) осуществлять предпринимательскую деятельность и извлекать прибыль из работы предприятия, для чего оно изначально и было создано.

### **3.2 Понятие единого недвижимого комплекса и государственная регистрация прав на него**

Введение в правовое поле понятия единый недвижимый комплекс (далее - ЕНК) является свидетельством укрупнения объектов недвижимости для унификации имущественного оборота и упрощения защиты прав участников.

Необходимость законодательного закрепления ЕНК как объекта гражданских прав возникла в связи с увеличением судебной практики и необходимостью в ходе рассмотрения споров судам самостоятельно квалифицировать сущность и статус предмета спора [23, с. 165]. Принятие Федерального закона от 02.07.2013 №142-ФЗ [53] позволило исключить необходимость поиска аргументации для того или иного спора и ориентироваться на четкие указания законодателя.

Под ЕНК законодатель понимает совокупность связанных объектов недвижимости, используемых по одному назначению. Для признания ЕНК разрозненные недвижимые объекты должны быть объединены по следующим параметрам:

- объекты недвижимости должны быть связаны между собой технологически;
- использование объектов недвижимости должно носить общий целевой характер, т.е. объекты могут иметь главную и вспомогательную роль, но в конечном итоге они должны составлять единый комплекс, который позволяет обеспечивать решение конкретной задачи (проживание людей, осуществление перевозок, передача энергии и др.).

Следует сказать, что законодатель при описании ЕНК упоминает иные вещи, что позволяет говорить о включении в состав комплекса не только недвижимых объектов, но и движимых вещей, необходимых для его функционирования и использования.

Для образования ЕНК недостаточно технологического объединения нескольких движимых и недвижимых объектов, с правовой точки зрения они должны быть зарегистрированы именно как единый сложный комплекс, который функционирует и включается в имущественный оборот не как простой набор отдельных зданий и сооружений, а как неразрывная совокупность объектов.

Введение в имущественный оборот такой категории как единый недвижимый комплекс было продиктовано следующими общественными потребностями:

- практика строительства и введения в оборот комплексной недвижимости, например, нескольких зданий с подсобными недвижимыми объектами, собственными энергетическими установками, административными зданиями для извлечения прибыли и требующими единого управления, показала необходимость квалификации подобных образований как единого недвижимого комплекса, что позволяет упростить совершение регистрационных и распорядительных действий с ними;
- в договорных и публично-административных отношениях единая совокупность недвижимых объектов позволяет квалифицировать их как один недвижимый объект, судьба составляющих частей которого следует судьбе всего комплекса;
- устранение из юридической практики необходимости квалифицировать технические аспекты объединенных объектов недвижимости упрощает работу правоприменителя и аргументацию сторон в споре;
- вовлечение в оборот комплексной недвижимости увеличивает экономический оборот и упрощает взаимодействие сторон [22, с. 180].

Правильная квалификация ЕНК требует отграничивать его от юридически схожих образований. Так, на первый взгляд, ЕНК имеет

сходство с имущественным комплексом предприятия, который также является сложносоставным объектом и может включать как недвижимые, так и движимые объекты, однако у ЕНК и имущественного комплекса предприятия имеются серьезные квалификационные различия:

- объекты ЕНК не обязательно должны располагаться на одном земельном участке, как это требуется для имущественного комплекса предприятия. Очевидно, что если ЕНК будет признан линейный объект, то его недвижимые объекты могут располагаться на расстоянии многих километров, при этом охватывая различные земельные участки;
- в состав ЕНК в отличие от имущественного комплекса предприятия не входит земельный участок, а также имущественные права, исключительные права и т.д..

Указанные различия происходят из целевого назначения рассматриваемых сложных недвижимых объектов. Так, если для функционирования предприятия необходимо расположение зданий и сооружений на одном земельном участке в непосредственной близости друг от друга, что продиктовано производственными процессами, то для решения задач ЕНК это не обязательно, и успешность выполнения с помощью ЕНК поставленных задач возможна без расположения недвижимых объектов на одном земельном участке, более того, они могут располагаться на значительном удалении друг друга, если рассматривать линейные объекты.

Далее. Для решения производственных задач и осуществления предпринимательства имущественному комплексу предприятия необходима возможность реализовывать неимущественные права, тогда как для ЕНК такая необходимость отсутствует. Неимущественные права могут принадлежать собственнику ЕНК, но не комплексу недвижимых объектов, поскольку ЕНК не связан с личностью собственника, как это имеет место при создании предприятия. Например, компания застройщик может создать ЕНК для проживания жильцов, при этом данному комплексу не перейдут

фирменное наименование застройщика, его торговая марка, права требования и т.д.

С точки зрения квалификации ЕНК как гражданско-правовой разновидности вещи, он относится к вещам неделимым. Это значит, что ЕНК не может быть вовлечен в оборот по частям без утраты своего функционального назначения или повреждения с юридической точки зрения. Важным свойством и отличием ЕНК от других неделимых вещей является невозможность замены его составных частей либо выделении части комплекса [1, с. 328]. Данный запрет объясняется индивидуальным характером ЕНК, необходимостью для решения поставленных перед ним задач всей совокупности недвижимых объектов, которые входили в него в момент регистрации.

Как было упомянуто, в состав ЕНК могут входить помимо недвижимых объектов также объекты движимые, например, объекты благоустройства, линейные объекты, технологические элементы, которые обеспечивают нормальное функционирование всего комплекса. Включение в ЕНК движимых вещей продиктовано необходимостью комплексного управления всеми его составными частями, необходимостью оптимизации расходов по управлению и решения других задач [50, с. 6].

Создание ЕНК является прерогативой собственника либо группы собственников. Так, если в ходе управления коммерческой или некоммерческой недвижимостью будет принято решение, что управление ей как комплексом будет гораздо удобнее, проще и выгоднее, то владельцы группы соответствующих объектов принимают решение о юридическом объединении движимых и недвижимых вещей в имущественный комплекс.

В настоящее время в качестве КНГ выступают объекты самого разного рода, начиная от жилой недвижимости и автозаправок и заканчивая рекреационными и туристическими объектами.

Возможность принятия собственником самостоятельного решения о создании из группы объектов сложной вещи отличает ЕНК от сложных

вещей (например, насосной станции, скважины ЛЭП), признанных таковыми по закону [3, с. 124].

Для понимания юридической и фактической природы ЕНК, следует сказать, что сложная вещь по закону состоит из различных по своему функционалу вещей, которые будучи технически объединенными позволяют решать специальную задачу, при этом ЕНК может содержать в своем составе как соединенные, так и не соединенные вещи. Фактически любая сложная вещь состоит из нескольких вещей, исключение которых без соответствующей замены разрушает смысл существования сложной вещи. ЕНК не состоит из вещей, функционирование которых определяет его жизнеспособность, к ЕНК применяется только режим неделимой вещи, тогда как сам комплекс может существовать и как группа отдельных движимых и недвижимых вещей.

Следует сказать, что регулирование ЕНК далеко от совершенства и имеет ряд недостатков:

- законодатель не дает квалифицирующих признаков, которые бы позволили точно установить, какие объекты относятся к ЕНК. Это создает ситуацию различного толкования норм гражданского законодательства при рассмотрении судом аналогичных споров;
- ни гражданское, ни земельное законодательство не дает точного определения правового статуса земельного участка, на котором располагаются объекты ЕНК, что может порождать спорные ситуации при распоряжении данным участком и регистрации прав на него;
- поскольку земельный участок не входит в состав ЕНК, то законодательно сохраняется возможность регистрировать недвижимые объекты, расположенные на данном участке, но не входящие в имущественный комплекс, что порождает цепочку спорных моментов относительно распоряжения как земельным участком, так и ЕНК и отдельными недвижимыми объектами;

- поскольку ЕНК позиционируется как сложный неделимый объект, то даже при вовлечении в имущественный оборот он не облегчает решение вопроса обращения взыскания на его часть, поскольку законодательно имущественный комплекс не может быть разделен и реализован по частям;
- составные элементы после включения их в ЕНК исключаются для дальнейшего самостоятельного участия в имущественном обороте, при этом законодатель не предусматривает механизма выделения недвижимых объектов ЕНК при такой необходимости;
- отсутствует законодательный механизм автоматического включения новых объектов недвижимости, возведенных на соответствующем участке, где уже имеется зарегистрированный ЕНК, если они предназначены для включения в него;
- законодатель также не предусматривает механизм включения в состав ЕНК объектов недвижимости без их предварительной самостоятельной регистрации [25, 44].

Важным представляется обозначить отношение объектов, объединенных в ЕНК и земельного участка, на котором они расположены, чтобы устранить противоречия и потенциальные споры. Так, законодатель не указывает в качестве обязательного условия для регистрации и институционального признака включение в состав ЕНК земельного участка, что как было показано выше не всегда представляется возможным, однако целесообразно указать, что по своей природе ЕНК представляет собой совокупность недвижимых объектов, которые находятся в собственности у одного лица, и земельного участка, на котором они расположены. Это позволит условно объединить комплекс недвижимых объектов с местом их размещения [1, с. 220]. Что касается линейных объектов, то в отношении их квалифицирующих признаков должно быть указание на технологическое объединение недвижимых объектов, находящихся в собственности одного лица, необходимых для решения определенной технологической задачи.

В.А. Алексеев, анализируя порядок использования ЕНК, обращает внимание на имущество общего пользования в жилых комплексах. По мнению автора, придание жилой недвижимости статуса ЕНК ставит вопрос о доступности для жильцов имущества общего пользования, что предполагается в силу гражданского законодательства. Автор отмечает, что собственники должны иметь не только доступ к данному имуществу, но и возможность извлекать из него предполагаемые блага, а также управлять им [2, с. 53].

Для развития правового статуса имущества общего пользования В.А. Алексеев предлагает ввести понятие долевой собственности особого рода. Такой статус должно получать имущество общего пользования, расположенное в ЕНК и необходимое для удовлетворения потребностей собственников жилья в таком комплексе.

По мысли автора необходимо предусмотреть возможность совершения между собственником ЕНК, а значит и всего имущества общего пользования и собственниками жилья в таком ЕНК сделки по передаче имущества общего пользования в долевую собственность.

Целесообразность такого решения представляется нам спорной, поскольку жилищное законодательство уже оперирует понятием общего имущества, которое находится на праве общей долевой собственности у всех собственников многоквартирного дома (ст. 36 ЖК РФ). Общее имущество в многоквартирном доме включает технические помещения, лестницы, площадки, подвалы и чердаки, крышу, помещения для обслуживания дома, придомовую территорию, т.е. все те объекты, которые необходимы для пользования собственностью, обеспечения ее ремонта и технического обслуживания, а также извлечения пользы из объекта жилой недвижимости.

Выделение наряду с этим понятием долевой собственности особого рода представляется избыточным. Однако для обеспечения прав собственников жилья в ЕНК законодательно можно предусмотреть обязанность собственника комплекса обеспечивать функциональную

пригодность недвижимых объектов, необходимых для удовлетворения потребностей собственников жилья.

Таким образом, введение такой категории в институте недвижимого имущества как единый недвижимый комплекс возникло в связи с необходимостью введения в оборот однородных недвижимых объектов, которые в своей совокупности направлены на решение конкретной задачи. В настоящее время в качестве ЕНК регистрируются, многоквартирные жилые комплексы, предоставляющие жильцам услуги парковки и ухода за автотранспортными средствами, рекреационные услуги, бытовое обслуживание; автозаправки, предоставляющие дополнительные услуги, объекты культурного, санаторного или просветительского характера и т.д.

Несмотря на введение в имущественный оборот ЕНК, отсутствие квалифицирующих признаков таких образований, механизма регистрации составляющих их недвижимых объектов, а также взаимоотношений между собственником ЕНК и собственниками недвижимости в составе такого ЕНК, правоприменительная практика будет осложняться все новыми спорами.

Представляется, что для более точного регулирования такого сложного комплексного института потребуются внесение дополнений в гражданское, жилое, градостроительное кадастровое и земельное законодательство.

В целом следует признать данный институт весьма перспективным, поскольку он позволяет масштабировать оборот объектов, объединённых одним целевым назначением.

### **3.3 Концепция единого объекта недвижимости (ЕОН)**

В научной среде не теряют своей актуальности дискуссии о необходимости перехода в современном российском законодательстве к концепции единого объекта недвижимости. Основной тенденцией формирования мысли в этом направлении становится стремление перейти от существующего разграничения недвижимых вещей, когда права на каждую

отдельную недвижимую вещь существуют обособлено друг от друга, к единому объекту, когда только земельный участок признается единственной недвижимостью, а все остальные объекты, находящиеся с ним в связи, его составными частями. Потребность в этом, по мнению В.А. Алексева, назрела в связи с выработанным судами направлением на поглощение правом земельного участка прав на объекты, находящиеся с ним в тесной связи, при этом отказываясь признавать их самостоятельными вещами [2, с. 8].

Действительно, основная проблема, с которой приходится сталкиваться в практике применения права, обусловлена особенностью гражданско-правового режима недвижимости в нашей стране, которая состоит в разграничении прав на земельный участок и отдельные объекты, прочно с ним связанные [3, с. 725].

Анализ статьи 130 ГК РФ свидетельствует о том, что недвижимость не ограничивается земельным участком. Также эта категория включает перечень объектов, прочно связанных с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [23, с. 56].

А.А. Неброева на эту тему задается вопросом, если необходимо зарегистрировать отдельно право собственности на земельный участок, а затем на дом, построенный на нем, то сколько объектов недвижимости может быть внутри такой конструкции [25, с. 17]. Добавим, что, учитывая рассмотренный ранее такой объект недвижимости как машино-место, можно сказать, что процесс выделения в объекте недвижимости новых и новых форм продолжается.

Причина такого явления объясняется переходом от ситуации, когда вся недвижимость в стране принадлежала государству, но на определенном этапе произошел переход к частной собственности и возникла необходимость передачи рукотворных объектов, расположенных на государственной земле, гражданам и частным юридическим лицам [19, с. 129]. В результате произошло юридическое разделение двух связанных между собой объектов

недвижимости – земельного участка и расположенного на нем здания или строения.

Однако российскому праву абсолютно не чуждо мнение о едином объекте недвижимости. Тесная связь между земельным участком и зданием в ГК РФ существует и сейчас, например, приобретая недвижимость, покупатель приобретает права на земельный участок, аналогичные тем, которыми обладал продавец недвижимости (п. 3 ст. 552 ГК РФ). Однако в этом примере земельный участок следует за проданным зданием, т.е. приоритетным в данном случае является не участок, а рукотворный объект. Возникает вопрос, что для имущественного оборота является более важным, земельный участок или построенная на нем недвижимость. Очевидно, что недвижимое имущество повышает стоимость участка, однако без него не было бы возможности ее построить. Вопрос о принадлежности и приоритетности природных и рукотворных объектов в имущественном обороте сохраняют свою актуальность [1, с. 29].

Если исходить из того, что земельный участок обладает высшей ценностью, то можно полагать, что он является приоритетным по отношению к строению. Таким образом, вполне заслуживает внимания предложение В.В. Витрянского о постепенном переходе к восприятию земельного участка как единственного объекта недвижимости. Действия в направлении создания единого правового режима для земельного участка и зданий (строений, сооружений) на нем должны способствовать наиболее эффективному обороту недвижимости [4, с. 102].

Первым шагом на пути реализации концепции единого объекта в законодательстве Российской Федерации должно стать устранение неопределенности в отношении недвижимых вещей посредством упорядочивания существующих положений статьи 130 ГК РФ, что позволит решить насущную проблему современного российского права, связанную с квалификацией тех или иных объектов материального мира в качестве недвижимых.

Представляется целесообразным пункт 1 статьи 130 ГК РФ изложить следующим образом: «Земельный участок и находящиеся на нем здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь». В пункте 2 статьи 130 ГК РФ необходимо обратить внимание на то, что здания и сооружения могут быть отдельными недвижимыми объектами, если у земли под ними другой собственник, а также при условии регистрации права собственности на них.

Также необходимо внести изменения в статью 133 ГК РФ, включив в нее понятие составной вещи: «составная вещь — это совокупность нескольких простых вещей, существующих самостоятельно, которая при физическом соединении с другой вещью образует единый объект. Каждая из частей, вошедших в единый объект, теряет свою самостоятельность [2, с. 166].

Таким образом, выделение главного объекта недвижимости и привязка к нему второстепенных объектов имеет важное значение с точки зрения упорядочивания имущественного оборота, исключения дробления собственности и создания многочисленных групп собственников на небольшом земельном участке. Переход от принципа множественности к модели единого объекта в регулировании отношений с недвижимостью может привнести ясность и прозрачность в правовое регулирование сделок с недвижимостью, сделав оборот земельных участков более понятным и устойчивым.

В результате исследования были сделаны следующие выводы.

Во-первых, правовое регулирование имущественного комплекса предприятия, а также требования государственной регистрации направлены на максимальное прояснение фактического содержания юридических действий сторон и сокращения в будущем споров относительно передачи совокупности движимых и недвижимых объектов специального назначения или передачи целостного имущественного комплекса предприятия со всеми

имущественными и неимущественными правами, долгами, ресурсами и правами требования, производственным циклом и репутацией, что позволит новому собственнику (или арендатору) осуществлять предпринимательскую деятельность и извлекать прибыль из работы предприятия, для чего оно изначально и было создано.

Во-вторых, введение такой категории в институте недвижимого имущества как единый недвижимый комплекс возникло в связи с необходимостью введения в оборот однородных недвижимых объектов, которые в своей совокупности направлены на решение конкретной задачи. Правоприменительная практика относительно ЕНК должна анализироваться для последующего совершенствования регулирования данного института, учитывая существующие пробелы в его регулировании.

В-третьих, перспектива развития института недвижимости, связанная с выделением главной вещи – земельного участка – направлена на упорядочивание имущественного оборота, исключение дробления собственности и создание многочисленных групп собственников на небольшом земельном участке. Очевидно, что это позволит сделать отношения прозрачными, однако в процессе перехода на новый подход к статусу недвижимых вещей необходимо обеспечить права и интересы нынешних собственников.

## Заключение

В современной цивилистической практике исследование института недвижимости происходит в следующих направлениях:

- учитывая современные технологические возможности, трактовка понятия недвижимости как вещи, которая не может быть перемещена без соответствующего ущерба становится все более актуальной;
- учитывая фундаментальный характер и распространенность объектов недвижимого имущества, их роль в жизни общества и влияние не только на имущественные, но и общественные и социально-политические процессы требует точных формулировок и единообразного толкования.

Анализ научной литературы и нормативных актов показывает, что единообразного подхода к пониманию недвижимой вещи в настоящее время нет, а определения недвижимого имущества в законе не дается, при этом происходит его перечисление с указанием на такое свойство, как прочная связь с землей и невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба такой вещи. Определение группы недвижимых вещей путем перечисления и отграничение от этой группы вещей движимых, путем указания на то, что данные вещи не относятся к недвижимости, представляется с юридической точки зрения несовершенным, поскольку порождает научные дискуссии и неоднозначность правоприменительной практики.

Применительно к недвижимым вещам, которые таковыми являются изначально по своим физическим свойствам, а не по юридическому определению, можно охарактеризовать недвижимую вещь как объект, имеющий прочную связь с землей и не способный к перемещению без причинения значительного ущерба его функциональному назначению в силу его конструктивных свойств; объект, выполняющий самостоятельные

полезные функции без учета свойств земельного участка, на котором он расположен, а также свойств других объектов недвижимости.

Современное российское гражданское право различает несколько групп недвижимых вещей, которые относятся к таковым по природному состоянию, в связи с тесной связью с землей, а также по причине законодательного установления.

Фактические недвижимые вещи разделяются на недвижимые по природе вещи и рукотворные объекты, данная группа недвижимых объектов известна юристам на протяжении веков и не вызывает споров относительно их квалификации. Группа недвижимых вещей по закону (суда, космические объекты) появилась в праве относительно недавно и была признана недвижимостью в силу их экономической и общественной значимости и необходимости более точного отслеживания их юридического статуса.

Включение в группу недвижимости предприятия как имущественного комплекса отвечает потребностям имущественного оборота и по сути является фикцией для удобства совершения юридически значимых действий.

Таким образом, современный институт недвижимых вещей в гражданском праве обладает разнообразием составных элементов, которые по своим физическим свойствам и назначению могут различаться и быть противопоставлены друг другу.

Основную и важнейшую группу недвижимых вещей составляют объекты недвижимости по природе, т.е. на основании их физических свойств. К таким недвижимым вещам относятся земельные участки (т.е. земля, прошедшая процесс оценки, установления границ и кадастровой регистрации), а также участки недр. Важность оборота земельных участков объясняется тем, что создание рукотворных объектов недвижимости невозможно без прочной привязки к земле. Такая связь порождает ряд вопросов относительно возможности выделения главной и второстепенной вещи в такой структуре.

Участки недр являются также недвижимостью, однако они выведены из частного имущественного оборота, поскольку являются государственной собственностью и на них распространяется административно-правовое регулирование.

Рукотворные объекты недвижимости являются самостоятельным объектом имущественного оборота и вовлекаются в него путем создания, преобразования и последующей регистрации. Необходимость признания объектов незавершенного строительства недвижимыми объектами объясняется их потенциальной полезностью и возможностью последующего включения в оборот, хотя по своим параметрам такие объекты не отвечают признакам недвижимости, ведь для недвижимого объекта важна не только и не столько связь с землей, но и созданная капитальная конструкция над землей, позволяющая использовать здание или сооружение по его прямому назначению, чего сделать в отношении объекта незавершенного строительства нельзя.

Вопрос о признании законности и вовлечения в оборот самовольной постройки сложен и неоднозначен. С одной стороны, практика вовлечения таких объектов не должна поощрять нарушение установленных норм и правил совершения строительства, с другой, завершение всех необходимых юридических процедур должно позволять использовать созданное материальное благо.

Недвижимые объекты в составе недвижимости демонстрируют практику разделения крупного недвижимого объекта на составные части. Такие объекты представляют собой определенную сложность для понимания их сущности, технических параметров и порядка регулирования. Так, законодатель, выделив категорию машино-места, не дает объяснения его места в системе объектов недвижимости, не позволяет его разграничить со схожими объектами, создает вопросы относительно вещных прав на данное недвижимое имущество.

Формирование такой юридической фикции как имущественный комплекс предприятия, позволяет упорядочить имущественный оборот и защитить права как участников сделки по передаче предприятия, так и третьих лиц, чьи интересы признаются составными частями имущественного комплекса предприятия.

Правовое регулирование имущественного комплекса предприятия, а также требования государственной регистрации направлены на максимальное прояснение фактического содержания юридических действий сторон и сокращения в будущем споров относительно передачи совокупности движимых и недвижимых объектов специального назначения или передачи целостного имущественного комплекса предприятия со всеми имущественными и неимущественными правами, долгами, ресурсами и правами требования, производственным циклом и репутацией, что позволит новому собственнику (или арендатору) осуществлять предпринимательскую деятельность и извлекать прибыль из работы предприятия, для чего оно изначально и было создано.

Введение такой категории в институте недвижимого имущества как единый недвижимый комплекс возникло в связи с необходимостью введения в оборот однородных недвижимых объектов, которые в своей совокупности направлены на решение конкретной задачи. В настоящее время в качестве ЕНК регистрируются, многоквартирные жилые комплексы, предоставляющие жильцам услуги парковки и ухода за автотранспортными средствами, рекреационные услуги, бытовое обслуживание; автозаправки, предоставляющие дополнительные услуги, объекты культурного, санаторного или просветительского характера и т.д.

Отличие ЕНК от имущественного комплекса предприятия состоит в целевом назначении и отсутствии тесной связи с лицом, создавшим и зарегистрировавшим комплекс недвижимых объектов, что и отражается на составе такого комплекса и требованиях к порядку регистрации и правовой связи с земельным участком.

Несмотря на введение в имущественный оборот ЕНК, отсутствие квалифицирующих признаков таких образований, механизма регистрации составляющих их недвижимых объектов, а также взаимоотношений между собственником ЕНК и собственниками недвижимости в составе такого ЕНК, правоприменительная практика будет осложняться все новыми спорами.

Представляется, что для более точного регулирования такого сложного комплексного института потребуются внесение дополнений в гражданское, жилое, градостроительное кадастровое и земельное законодательство.

Выделение главного объекта недвижимости и привязка к нему второстепенных объектов имеет важное значение с точки зрения упорядочивания имущественного оборота, исключения дробления собственности и создания многочисленных групп собственников на небольшом земельном участке. Переход от принципа множественности к модели единого объекта в регулировании отношений с недвижимостью может привнести ясность и прозрачность в правовое регулирование сделок с недвижимостью, сделав оборот земельных участков более понятным и устойчивым.

В результате проведенного исследования были выдвинуты следующие предложения по развитию правового регулирования оборота недвижимости как объекта гражданских прав:

- для однозначного понимания признаков самовольной постройки необходимо законодательно в п. 1 ст. 222 ГК РФ указать временной период ее выявления, при этом целесообразно перечислить помимо момента выявления, также момент принятия решения о ее сносе. Это позволит суду точнее квалифицировать возникшие отношения;
- для внедрения концепции единого объекта недвижимости необходимо внести изменения в п. 1 ст. 130 ГК РФ, указав, что земельный участок и расположенные на нем здания и строения являются единым объектом и участвуют в обороте нераздельно;
- для обеспечения прав собственников необходимо в п. 2 ст. 130 ГК

РФ предусмотреть возможность участия в обороте для зданий и сооружений как самостоятельных объектов недвижимости, если земля, на которой они расположены, принадлежит на праве собственности другому лицу;

- для дальнейшего развития института имущественного комплекса предприятия и единого недвижимого комплекса необходимо законодательно уточнить, что данные объекты являются составными. Это позволит вовлекать в оборот их составные части для обеспечения интересов участников отношений.

В заключение данного исследования можно отметить, что институт недвижимости в российском гражданском праве проходит долгий и сложный путь развития, адаптируясь к изменяющимся общественно-экономическим отношениям. Успешные теоретические разработки и решения правоприменительной практики должны находить свое отражение и законодательно закрепляться, что позволит развивать рассматриваемый институт согласно потребностям и запросам участников.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Акиньшина А. В. Концепция «единого объекта недвижимости» в современном гражданском праве России // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2014. № 6-2. С. 29-31.
2. Алексеев В.А. Комплексы недвижимости, объединенные общим имуществом // Закон. 2023. № 7. С. 53 - 65.
3. Веденин А.А. Единый недвижимый комплекс: понятие и перспективы правоприменения // Труды Института государства и права РАН. 2020. Т. 15, № 3. С. 124-140.
4. Витрянский В.В. Реформа Российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М.: Статут, 2017. 310 с.
5. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Российская газета, №121, 08.06.2006.
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Парламентская газета. №5-6, 14.01.2005.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // РГ. № 23, 06.02.1996.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // РГ, №238-239, 08.12.1994.
9. Гуляев А.Д. Самовольная постройка в системе способов приобретения права собственности // Проблемы и перспективы становления гражданско-правового общества. Сб.ст. Межд. научно-практ. конф. 2020. С. 18-22.
10. Девятый Арбитражный Апелляционный Суд Постановление от 10 декабря 2013 г. по делу №А40-22756/13. [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 10.08.2024)
11. Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Юридический мир. 2020. № 9. С. 29-33.

12. Долинская В.В., Анисимова А.И. Машино-место: проблемы правового режима // Законы России: опыт, анализ, практика. 2022. №10. С. 31 - 36.
13. Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник ВАС РФ. 2012. № 7. С. 8-10.
14. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Парламентская газета, №7-8, 15.01.2005.
15. Закон РФ от 21.02.1992 №2395-1 (ред. от 08.08.2024) «О недрах» // Российская газета, №52, 15.03.1995.
16. Земельное право. / Под ред. Ю. Г. Жарикова. М.: Юрайт. 2016. 625 с.
17. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Российская газета, №211-212, 30.10.2001.
18. Имекова М.П. Необразованный земельный участок как предмет договора купли-продажи будущего земельного участка // Вестник ТГТУ. Право. 2016. №3 (21). С. 139–149.
19. Калиниченко К.С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву // Закон. 2014. № 12. С. 129-130.
20. Колбасюк Е. А. Предпосылки признания частей объекта капитального строительства в качестве самостоятельных недвижимых вещей // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 9. С. 25-32.
21. Королева Д.В. Н. Особенности пределов осуществления права собственности на предприятие и единый недвижимый комплекс // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. № 1-3 (52). С. 100-103.
22. Кустышева И.Н. Анализ разработки механизма кадастрового учёта единого недвижимого комплекса (ЕНК) // International Agricultural Journal. 2021. Т. 64, №1. С. 180-187.

23. Матвеева М.А. К вопросу о комплексах недвижимого имущества // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. № 5-3. С. 165-167.
24. Мисник Г.А. Актуальные проблемы правового регулирования в сфере недвижимости. М.: РГУП, 2022. 96 с.
25. Неброева А.А., Савельев Е.Д. Правовой статус единого недвижимого комплекса // Вопросы российской юстиции. 2021. № 16. С. 232-241.
26. Невзгодина Е. Л. Нежилые помещения как объекты недвижимости // Вестник ОмГУ. 2020. №2. С. 14-18.
27. Новиков К. О понятии недвижимого имущества // Хозяйство и право. 2011. №11. С. 120-126.
28. Новицкий И.Б. Римское право. М.: Юрайт, 2024. 298 с.
29. Федеральный закон от 3 авг. 2018 г. № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую ГК РФ и ст. 22 ФЗ «О введении в действие части первой ГК РФ» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
30. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22: в ред. от 23.06.2015г. // Бюллетень ВС РФ. 2010. № 7.
31. Обзор судебной практики ВАС РФ №4(2018) // Бюллетень ВС РФ. 2019. № 8.
32. Определение Верховного Суда РФ от 24.05.2021 г. № 306-ЭС21-6239 по делу № А06-4598/2020 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
33. Определение Верховного Суда РФ от 30.09.2015 г. № 303-ЭС15-5520 по делу № А51-12453/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.
34. Определение Конституционного Суда РФ от 27.05.2021 г. № 1022-О [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

35. Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 27.02.2024 г. № 5-КГ23-152-К2 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

36. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1. - М.: Статут, 2002. 470 с.

37. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25.08.2015 №Ф03-3516/2015 по делу №А73-15811/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

38. Постановление Конституционного Суда РФ от 18 апреля 2023 г. N 18-П «По делу о проверке конституционности части 3 статьи 6 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую ГК РФ и отдельные законодательные акты РФ» // СЗ РФ, 1 мая 2023 г. № 18 ст. 3388

39. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // «Документы и комментарии», №19, октябрь, 2011

40. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды» // Экономика и жизнь. №1, 13.01.2012.

41. Постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень ВС РФ, №7, июль, 2010.

42. Постановление Тринадцатого ААП от 17.01.2018 №13АП-30540/2017 по делу №А21-6695/2017 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

43. Придворова М.Н. Правовое регулирование оборота недвижимости. Тамбов: ТГТУ, ЭБС АСВ, 2023. 81 с.

44. Пылаев И.А. Формирование единого недвижимого комплекса на современном этапе // Московский экономический журнал. 2019. №6. С.15-20.
45. Рахимов Э.Х. Генезис понятия «Единый недвижимый комплекс» в российском гражданском праве // Вестник Уфимского юридического института МВД России. 2020. № 3 (89). С. 94-98.
46. Решение № 2-31/2020 2-31/2020(2-5207/2019;)-М-4663/2019 2-5207/2019 М-4663/2019 от 10 января 2020 г. по делу № 2-31/2020 №2-851/2021 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://www.consultant.ru/> (25.08.2024)
47. Решение Арбитражного суда Рязанской области от 13 июля 2017 г. по делу № А54-1525/2017 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://www.consultant.ru/> (25.08.2024)
48. Решение Кочубеевского районного суда Ставропольского края от 12 октября 2021 года [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://www.consultant.ru/> (25.08.2024)
49. Решение Ленинского районного суда г. Тюмени от 25 марта 2013 г. по делу № 21776/2013 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://www.consultant.ru/> (25.08.2024)
50. Саламова О.Э. Правовые проблемы формирования единого недвижимого комплекса: настоящее и будущее // Право и государство: теория и практика. 2020. № 5 (185). С. 6-8.
51. Сколь масштабной может стать деприватизация в России? [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.bfm.ru/news/543787> (дата обращения: 15.08.2024).
52. Указ Президента РФ от 18.07.2008 №1108 (ред. от 29.07.2014) «О совершенствовании ГК РФ» // СЗ РФ, 21.07.2008, №29 (ч. 1), ст. 3482
53. Федеральный закон от 02.07.2013 №142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой ГК РФ» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. - URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 04.08.2024)

54. Федеральный закон от 10.12.1995 №196-ФЗ (ред. от 08.08.2024) «О безопасности дорожного движения» // Российская газета, №245, 26.12.1995.

55. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 08.08.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ, 20.07.2015, №29 (часть I), ст. 4344.

56. Федеральный закон от 13.07.2015 №258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой ГК РФ и ФЗ «О введении в действие части первой ГК РФ» // СЗ РФ, 20.07.2015, №29 (часть I), ст. 4384.

57. Федеральный закон от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 08.08.2024) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ, 29.07.2002, №30, ст. 3018.

58. Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // СЗ РФ, 04.01.2010, №1, ст. 5.

59. Чаплин Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав // Журнал российского права. 2018. №8 (260). С. 52-56.