

ПРАКТИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВОВОЙ КОНСТРУКЦИИ «ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС» В УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ

Ольга Сергеевна Дудинова

Новосибирский техникум геодезии и картографии, 630091, Россия, г. Новосибирск, ул. Крылова, 9, заведующая очного отделения, преподаватель высшей квалификационной категории, тел (833) 221-26-69, e-mail: dudinowa-a@rambler.ru; Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, аспирант кафедры кадастра и территориального планирования

Введение в Гражданский кодекс нового объекта вещных прав – единого недвижимого комплекса призвано упростить учетно-регистрационную процедуру и повысить эффективность оборота комплексных инфраструктурных объектов. Несмотря на то, что в 2013 году в гражданский оборот был введен такой вид объекта недвижимости, в настоящий момент разрабатывается законопроект о порядке формирования единого недвижимого комплекса, что возможно приведет к новому понятию в Гражданском кодексе — "сложная недвижимость".

Ключевые слова: инфраструктура, единый недвижимый комплекс, объект вещных прав, учетно-регистрационная система, правовой механизм регулирования, объекты недвижимости, единый государственный реестр прав.

PRACTICAL EFFICIENCY OF USE OF LEGAL CONSTRUCTION "A SINGLE REAL ESTATE COMPLEX" IN THE ACCOUNTING AND REGISTRATION SYSTEM

Olga S. Dudinova

Novosibirsk Technical College of Geodesy and Cartography, 630091, Russia, Novosibirsk, ul. Krylov, 9, head of the full-time department, teacher of the highest qualification category, tel (833) 221-26-69, e-mail: dudinowa-a@rambler.ru; Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, ul. Plakhotny, 10, post-graduate student of the Department of Cadastre and Spatial Planning

The introduction into the Civil Code of a new object of real rights - a single real estate complex is designed to simplify the registration and registration procedure and increase the efficiency of the turnover of complex infrastructure facilities. Despite the fact that in 2013, this kind of real estate was introduced into civil circulation, a draft law on the procedure for the formation of a single real estate complex is being developed, which may lead to a new concept in the Civil Code - "complex real estate."

Key words: infrastructure, single immovable complex, object of real rights, registration and registration system, legal regulation mechanism, real estate objects, unified state register of rights.

Инфраструктура — это совокупность сооружений, зданий, систем и служб, необходимых для функционирования отраслей материального производства и обеспечения условий жизнедеятельности общества.

Комплексный инфраструктурный объект - это совокупность объединенных единым отраслевым назначением и системой инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений.

Единый недвижимый комплекс (далее ЕНК), это совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.[1]

Введение в Гражданский кодекс нового объекта вещных прав – единого недвижимого комплекса призвано упростить процедуру оформления и повысить эффективность оборота комплексных инфраструктурных объектов.

В приведенном определении единого недвижимого комплекса как особого объекта недвижимости подчеркиваются следующие его признаки:

- это совокупность взаимосвязанных объектов (не менее двух);
- хотя бы один из объектов, составляющих имущественный комплекс, является зданием или сооружением;
- объекты имеют общее назначение;
- объекты неразрывно связаны физически и технологически либо пространственно расположены на одном земельном участке;
- между объектами существует юридически значимая связь: вещное право на единое целое - объект недвижимости зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество [2] (рисунок).



Рис. Структура единого недвижимого комплекса.

Вышесказанное позволяет сделать вывод о том, что структура единого недвижимого комплекса представляет собой специфические способы физической, технологической (функциональной) и юридической связи нескольких недвижимых и движимых вещей в целях создания качественно нового объекта гражданских прав - единой недвижимой вещи.

Структура придает единым недвижимым комплексам системность, создавая упорядоченную совокупность взаимосвязанных между собой относительно независимых элементов, образующих единое целое, обладающее свойствами, отсутствующими у элементов, его образующих.

Указанная особенность единого недвижимого комплекса несет в себе важное практическое значение, обусловленное тем, что, соединяя и используя совокупность недвижимых и движимых вещей по единому назначению, участники гражданского оборота создают новую хозяйственную единицу, представляющую собой определенное нераздельное благо, наделенное экономической ценностью, которая была бы значительно уменьшена либо утрачена вовсе вследствие разъединения первоначальных объектов.

Согласно Закону (Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" ст. 46) в кадастр недвижимости вносятся сведения о едином недвижимом комплексе и предприятии как имущественном комплексе.

В соответствии с Законом о кадастре недвижимости (Федеральный закон от 24.07.2007(ред. от 03.07.2016 (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)) N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» ст. 1, часть 4.1) сведения о таких комплексах в кадастр не вносятся. В то же время права на них должны быть зарегистрированы (что невозможно без учета в кадастре), поэтому они учитываются как сооружения.

Учет единого недвижимого комплекса и государственная регистрация права на него проводится в следующих случаях:

- завершение строительства объектов недвижимости, проектная документация которых предусматривает их эксплуатацию в качестве такого комплекса;
- объединение по заявлению собственника учтенных и зарегистрированных объектов недвижимости, которые имеют единое назначение и неразрывно связаны физически или технологически либо расположены на одном земельном участке[3].

Гражданский кодекс определяет только понятие единого недвижимого комплекса — оно включено в него в 2013 году и подразумевает совокупность зданий, сооружений, иных вещей (например, линейных объектов), объединенных единым назначением и неразрывно связанных (физически или технологически) или расположенных на одном земельном участке. Законом установлены лишь общие положения касательно правового статуса ЕНК, при этом отсутствие последовательного правового регулирования порядка и правил применения ЕНК в гражданском обороте

может привести к снижению практической привлекательности данной конструкции для хозяйствующих субъектов.

Министерством экономического развития РФ разрабатывается проект приказа, в котором описывается регулирование оборота ЕНК, а также разрабатывается порядок формирования единого недвижимого комплекса. Также не стоит забывать, что Министерство экономического развития предлагает ввести новый термин, который может заменить сформулированное в ст. 133.1 Гражданского Кодекса понятие единого недвижимого комплекса. Комплекс объектов в границах одного муниципалитета, объединенные единым назначением и находящиеся в собственности одного лица может иметь понятие - «сложная недвижимость». "Сложная недвижимость", объединит земельный участок и все здания на нем, находящиеся в собственности одного лица, — у граждан появится возможность его регистрации в качестве одного объекта. Земля тоже может включаться в состав "сложной недвижимости" — если принадлежит тому же лицу.

Практическая эффективность применения правовой конструкции ЕНК в учетно-регистрационной системе будет во многом определяться уточнением и усовершенствованием соответствующих положений земельного, гражданского и градостроительного законодательства, а также вопросов налогообложения и бухгалтерского учета с целью создания понятных и последовательных механизмов для использования ЕНК в гражданском обороте, не приводящих к возникновению дополнительных практических трудностей для хозяйствующих субъектов при применении данной конструкции. [4].

Подводя итоги, следует отметить, что на сегодняшний день отсутствует правовая определенность в отношении ЕНК. При решении законодателем ряда проблем, таких как: каким образом будет устанавливаться совокупность вещей ЕНК, возможно ли выбытие из ЕНК как движимых, так и недвижимых (например, снос объекта), возможность включения в состав ранее зарегистрированного ЕНК новой вещи и какими документами будут оформляться данные действия, а также каким образом будут учитываться объекты с разным сроком полезного действия, входящие в ЕНК не увеличивая налоговую нагрузку собственнику и т.д. по моему мнению, можно будет утверждать, что введение в Гражданский кодекс нового объекта имущественных прав – «сложная недвижимость» – несомненно, представляет интерес и является в большей степени положительным изменением действующего законодательства. Но для эффективного использования данной правовой конструкции необходимы также внесения изменений в нормативные документы «смежных отраслей».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30. 11.1994 №51-ФЗ (РЕД ОТ 06.04.2011) [Электронный ресурс].- Доступ из справ.- правовой системы КонсультантПлюс.

2. Болтанова Е.С. Правовой режим имущественных комплексов энергетического сектора экономики России // Имущественные отношения в Рос. Федерации. 2013. N 11. С. 50 - 62.

3. ФЗ РФ «О государственной регистрации недвижимости» 13.07.2015 №218- ФЗ, [Электронный ресурс].- Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс.

4. Проект ФЗ «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» от 18 сентября 2017 г. [Электронный ресурс].- Доступ из <http://regulation.gov.ru/p/62515>

5. Письмо Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д23-4974 от 24 апреля 2017 г, [Электронный ресурс].- Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс.

© О.С. Дудинова, 2017