

Секция «Юриспруденция»

**Единый недвижимый комплекс как объект вещных прав.**

*Анохина Мария Александровна*

*Студент*

*ФГБОУ ВПО "ВГАУ имени императора Петра I гуманитарно-правовой, Воронеж,  
Россия*

*E-mail: anokhinamari@mail.ru*

1 октября 2013 года в связи с реформой гражданского законодательства вступили в силу поправки, внесенные в Гражданский кодекс Законом № 142 ФЗ[1], которые установили новый вид недвижимого имущества — единый недвижимый комплекс.

Предпосылкой для его введения выступала сложная процедура оборота и отнесения к недвижимости различных комплексных инфраструктурных объектов. Эти объекты не относятся к традиционным зданиям, строениям и сооружениям, и в своем составе порой имеют движимое и недвижимое имущество. Росреестр зачастую отказывал в регистрации имущественных прав на такие объекты. В судебной практике также отсутствовало единообразие в разрешении данного вопроса.

Представителями цивилистической доктрины введение единого недвижимого комплекса, в целом, оценивается положительно. Так, по мнению Н. Рабиевой, включение в гражданское законодательство понятия «единого недвижимого комплекса» должно упростить процедуру оформления и повысить эффективность использования в гражданском обороте комплексных инфраструктурных объектов[2].

Не возникало трудностей в отношении определения статуса линейно-кабельных сооружений связи. Он были отнесены в силу закона к недвижимому имуществу – «Сооружения связи, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе линейно-кабельные сооружения связи, относятся к недвижимому имуществу»[3].

В других случаях, ввиду отсутствия прямого указания закона, статус таких сложных объектов определялся в судебном порядке, где учитывались технические и иные характеристики объектов с учетом нормативно-правовых актов, регулирующих порядок их эксплуатации.

В то же время, необходимо отметить, что в действующем Земельном кодексе Российской Федерации в пп. 5 п. 1 ст. 1 закреплён принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами[4]. В статье же 133.1 ГК РФ речь идет лишь о самом едином недвижимом комплексе как едином участвующем в обороте объекте, без какой-либо привязки к судьбе находящегося под ним земельного участка.

Эффективность и востребованность рассматриваемой конструкции во многом будут зависеть от развития положений законодательства в регулировании земельных отношений, кадастрового учета и регистрации прав. Ведь оформление различных комплексных инфраструктурных объектов ранее было возможно только путем регистрации прав на отдельные объекты движимого и недвижимого имущества, которые входили в их общих состав.

Прежде всего, конструкция единого недвижимого комплекса может сыграть огромную роль для собственников крупных комплексных инфраструктурных объектов при оформлении прав на этот единый объект и упрощение совершения сделок с ним.

Представляется, что при сравнении единого недвижимого комплекса с предприятием отличительным различием между ними является то, что в отношении предприятия законом прямо установлен порядок совершения отдельных видов сделок, в то время как правовой статус единого недвижимого комплекса регулируется всего лишь общими положениями законодательства. Это в свою очередь может привести к потере интереса собственников крупных объектов в признании их собственности как единого недвижимого комплекса.

Полагаем, что в виду отсутствия законодательно закрепленных правил постановки единого недвижимого комплекса на кадастровый учет, государственной регистрации прав на такой объект и иных действий необходимых для его устойчивого закрепления правового статуса следует развивать и совершенствовать законодательство.

С учетом особенностей конструкции единого недвижимого комплекса поправками в гражданском законодательстве также было уточнено понятие неделимой вещи.

Резюмируя изложенное, необходимо отметить, что, на наш взгляд, введение конструкции единого недвижимого комплекса в перспективе своего развития несомненно окажет положительное влияние на участие сложных объектов в гражданском обороте, позволит снизить объем трудностей перехода прав на такие объекты. Следует только развивать и совершенствовать законодательство, тем самым укрепляя правовую основу единого недвижимого комплекса.

Данная проблема в силу своей новизны не получила еще должного освещения в научной литературе, но следует учесть ее огромную актуальность в современном мире и необходимость ее развития в дальнейшем.

### **Литература**

1. О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 02.07.2013 № 142-ФЗ // СЗ РФ. 2013. № 27. Ст. 3434.
2. Рабиева Н. Единый недвижимый комплекс — новый вид недвижимой вещи // Актуальная бухгалтерия. 2013. №12. С. 32.
3. О связи: федеральный закон от 07.07.2003 N 126-ФЗ (в ред. федерального закона от 28.12.2013 № 396 - ФЗ) // СЗ РФ. 2003. № 28. Ст. 2895; СЗ РФ. 2013. № 52 (часть I). Ст. 6961.
4. Земельный Кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. федерального закона от 28.12.2013 № 446 - ФЗ) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147; СЗ РФ. 2013. № 52 (часть I). Ст. 7011.