

Батунин Дмитрий Петрович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право,
международное частное право

**Практика применения действующего законодательства в сфере
недвижимости и выявление проблем гражданско-правового
регулирования недвижимости на примере Алтайского края**

Аннотация. В статье проведен анализ сильных и слабых сторон применения судами Алтайского края действующего законодательства в сфере недвижимости, который позволил выявить проблемы гражданско-правового регулирования, в частности единого недвижимого комплекса (например, вопрос раздела и обращения взыскания на единый недвижимый комплекс, возможность регистрации иных объектов недвижимости на земельном участке, где зарегистрирован единый недвижимый комплекс, правовой статус ранее внесенных в Единый государственный реестр прав сооружений, участвующих в обороте как единый комплекс).

Ключевые слова: недвижимое имущество, действующие нормативные акты, гражданско-правовое регулирование, земельный участок, объекты недвижимости, единый недвижимый комплекс.

Вопросы, возникающие в связи с применением действующего законодательства в сфере недвижимости в Алтайском крае рассматриваются судами общей юрисдикции (если субъектами правоотношений выступают граждане) и Арбитражным судом Алтайского края (если правоотношения возникли между юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями). Все спорные моменты рассматриваются судами по месту нахождения объекта недвижимости и в порядке искового судопроизводства.

Анализ применения судами Алтайского края действующего законодательства в сфере недвижимости в Алтайском крае позволил выявить проблемы гражданско-правового регулирования единого недвижимого комплекса.

Единый недвижимый комплекс представляет собой законодательную конструкцию, которая была введена Федеральным законом от 02.07.2013 № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», вступившим в силу 01.10.2013 [1].

Согласно абз. 1 ст. 133.1 ГК РФ для отнесения недвижимой вещи, участвующей в обороте как единый объект, к единому недвижимому комплексу необходимо наличие одного из следующих критериев:

– неразрывной физической или технологической связи объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и др.).

При этом расположение указанных объектов на одном земельном участке не обязательно, части единого недвижимого комплекса (например, линейного объекта) могут быть расположены на различных земельных участках (Письмо Росреестра от 01.04.2014 № 14-исх/03596-ГЕ/14 «О направлении писем» [3], п. 39 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [4, с. 6]);

– расположения на одном земельном участке объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей.

© К единым недвижимым комплексам согласно ст. 133.1 ГК РФ применяются правила о неделимых вещах (со всеми вытекающими из этого правовыми последствиями), а именно:

– составная часть единого недвижимого комплекса не является самостоятельным объектом недвижимости и не может иметь самостоятельную юридическую судьбу, в частности, не может быть признана самовольной

постройкой (Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 4 (2016) (утв. Президиумом Верховного суда РФ 20.12.2016) [2, с. 4]);

– впоследствии единый недвижимый комплекс не может быть разделен (преобразован иным способом) на самостоятельные объекты недвижимости.

Обязательным условием признания единого недвижимого комплекса таковым является его регистрация в целом, как одной недвижимой вещи. В силу прямого указания ст. 133.1 ГК РФ в отсутствие названной регистрации такая совокупность вещей не является единым недвижимым комплексом.

Несмотря на потребность в наличии в составе актуальных правовых норм, регулирующих гражданские правоотношения, понятия, характеризующего такое явление, как «единый недвижимый комплекс», важно учитывать существование целого ряда недостатков, ограничивающих возможность эффективного правоприменения положений, закрепленных в рамках статьи 133.1 Гражданского кодекса РФ на практике.

1) Положения статьи 133.1 ГК РФ не содержат прямого указания, данного законодателем, которое определяло бы характеристику объектов, входящих в состав единого недвижимого комплекса, либо потенциально способных быть признаны таковыми. В связи с этим трактовка статьи в юридической и судебной сфере получает достаточно произвольный характер, что само по себе противоречит смысловому значению принятия данной статьи ГК РФ.

В связи с чем, понятие единого недвижимого комплекса в ст. 133.1 ГК РФ предлагаем изложить следующим образом: под единым недвижимым комплексом необходимо понимать совокупность двух и (или) более недвижимых и/или движимых вещей, взаимосвязанных общим функциональным: (целевым) назначением (которое придает им новое качество, значительно увеличивающее их стоимость), и выступающих в связи с этим в гражданском обороте как единый объект, вещные права на который должны подлежать государственной регистрации».

2) Закон гласит, что в случае возникновения потребности владелец предприятия, являющегося имущественным комплексом, обладает правом

провести регистрацию ЕНК, в состав которого могут быть включены все взаимосвязанные между собой объекты, как движимые, так и недвижимые, если между ними имеется прямая неразрывная технологическая связь. Данное положение может использоваться недобросовестными лицами как инструмент, используемый в целях вывода ценных и ликвидных активов перед проведением банкротства предприятия.

Предлагается закрепить в п. 2 статьи 133.1 ГК РФ норму, которая в случае, отсутствия у должника (владельца единого недвижимого комплекса) иного имущества, на которое возможно обратить взыскание, позволяет выделить определенные объекты из единого недвижимого комплекса, по стоимости достаточной для погашения задолженности.

3) В российском праве отсутствует фундаментальный принцип регистрации прав на недвижимое имущество, согласно которому добросовестный приобретатель недвижимости бесповоротно становится ее собственником. Отсутствие защиты добросовестного приобретателя делает систему регистрации прав ущербной, поскольку влечет за собой недоверие к регистрационной системе. Принимая во внимание, что государственная регистрация прав является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, а также единственным подтверждением существования самого права.

Представляется целесообразным усилить защиту добросовестного приобретателя недвижимого имущества, внося соответствующие изменения и дополнения в ст. 223 ГК РФ и ст. 302 ГК РФ, а именно:

© – исключив второе предложение из п. 2 ст. 223 ГК РФ (Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя);

– дополнив п. 1 ст. 302 ГК РФ вторым предложением следующего содержания: «При этом в случае приобретения недвижимого имущества, добросовестным считается приобретатель, получивший в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, выписку, подтверждающую наличие у отчуждателя прав на отчуждаемое недвижимое имущество».

4) В ст. 130 ГК РФ законодатель помимо прямого перечисления относимых к недвижимости объектов указывает, что к недвижимости относятся «все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно». Указанная формулировка носит сугубо оценочный характер, не позволяет однозначно определить о каких именно объектах идет речь, что вызывает трудности у правоприменителя и влечет за собой противоречивую судебную практику в части определения несоразмерного ущерба назначению объектов при перемещении.

Представляется целесообразным ввести в ст. 130 ГК РФ четкое определение несоразмерного ущерба назначению, дополнив ст. 130 ГК РФ пунктом 3 следующего содержания: «3. В целях настоящей статьи под несоразмерным ущербом назначению объектов при перемещении понимается невозможность использования объекта по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности».

5) Также в судебной практике Алтайского края часто встречается вопрос, касающийся порядка разделения и обращения взыскания в отношении ЕНК. Правила регистрации единых недвижимых комплексов обеспечивают удобство в тех случаях, когда собственник не имеет планов по их дальнейшему дроблению, поскольку объект, с юридической точки зрения, становится неделимым. При этом выделение из ЕНК любого элемента, входящего в его состав, подразумевает изменение статуса комплекса. Поэтому добросовестные правообладатели или судебные приставы вынуждены обращаться в суд за разделом единого недвижимого комплекса.

Предлагаем закрепить в статье 133.1 ГК РФ абзац, который можно сформулировать следующим образом: «Собственник (правообладатель) имеет право преимущественного раздела единого недвижимого комплекса, способного к разделу на экономически целесообразные реальные части, которые сохраняют существенные свойства целого и могут быть самостоятельными объектами права собственности. В этом случае раздел единого недвижимого комплекса допускается по усмотрению собственника либо на основании решения суда по требованию иных правообладателей».

Видится очевидным, что гибкость правового режима в отношении подобных объектов позволит упростить их оборот, и обеспечит собственникам возможность устанавливать и изменять порядок регулирования статуса по собственной инициативе. По сути, владельцы подобных объектов должны иметь законное право не только объединять, но и разделять сооружения, ранее находившиеся в статусе единого недвижимого комплекса, регистрируя право собственности в отношении отдельных элементов.

В заключении можно сделать следующие выводы. Анализ применения судами Алтайского края действующего законодательства в сфере недвижимости в Алтайском крае позволил выявить проблемы гражданско-правового регулирования, в частности единого недвижимого комплекса (например, вопрос раздела и обращения взыскания на единый недвижимый комплекс, возможность регистрации иных объектов недвижимости на земельном участке, где зарегистрирован единый недвижимый комплекс, правовой статус ранее внесенных в Единый государственный реестр прав сооружений, участвующих в обороте как единый комплекс).

Юридический анализ оснований классификации и видов объектов недвижимого имущества, проблем законодательного регулирования в сфере недвижимости показал, что классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей применяются разные основания и критерии классификации в зависимости от их происхождения и назначения, масштаба,

готовности к использованию, экономическому назначению, основных товарных свойств объекта недвижимости и другие. Практика применения действующего законодательства в сфере недвижимости в Алтайском крае показала недостаточное правовое регулирование, определяющее гражданский оборот в отношении объектов недвижимости, что является причиной увеличения количества граждан и юридических лиц, вынужденных обращаться в суды за защитой своих прав, и существенного снижения практической целесообразности использования данных объектов гражданских прав.

Литература

1. Федеральный закон от 02.07.2013 № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2013. № 27. Ст. 3434.

2. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 4 (2016): утв. Президиумом Верховного суда РФ 20.12.2016 г. // Бюллетень Верховного суда РФ. 2017. № 10.

3. Письмо Росреестра от 01.04.2014 № 14-исх/03596-ГЕ/14 «О направлении писем» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://arb.consultant.ru/> (дата обращения: 15.04.2020).

4. Постановление Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного суда РФ. 2015. № 8.