

УДК 347

## К ВОПРОСУ О СООТНОШЕНИИ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА И СЛОЖНОЙ ВЕЩИ

Дарья О. Рахвалова<sup>1</sup>. @

<sup>1</sup> Новосибирский государственный технический университет, 630073, Россия, Новосибирск, пр. К. Маркса, 20  
@ daryarakhvalova@mail.ru

Поступила в редакцию 07.05.2018. Принята к печати 29.06.2018.

**Ключевые слова:** объекты гражданских прав, единый недвижимый комплекс, сложная вещь, принцип единого объекта, принцип единой правовой судьбы.

**Аннотация:** В настоящей статье рассматриваются признаки двух объектов гражданских прав – единого недвижимого комплекса и сложной вещи, анализируются их сходства и различия. Среди общих признаков выделяются требования к элементному составу указанных объектов, наличие связанности их элементов общим назначением и свобода воли участников гражданского оборота при формировании как единого недвижимого комплекса, так и сложной вещи. При этом к числу различий относятся, во-первых, способ формирования указанных объектов: для единого недвижимого комплекса установлено императивное требование о государственной регистрации; во-вторых, наличие дополнительных предпосылок для формирования единого недвижимого комплекса; в-третьих, применение к единому недвижимому комплексу правил о неделимых вещах. Автором делается вывод о том, что единый недвижимый комплекс и сложная вещь являются моделями совокупности вещей, в которых достижение одной цели – обеспечение единства элементов такой совокупности в отношениях статики и динамики – осуществляется различными способами.

**Для цитирования:** Рахвалова Д. О. К вопросу о соотношении единого недвижимого комплекса и сложной вещи // Вестник Кемеровского государственного университета. Серия: Гуманитарные и общественные науки. 2018. № 2. С. 99–102.

Положения о едином недвижимом комплексе, введенные в отечественное законодательство в 2013 г.<sup>1</sup>, и их практическое применение до сих пор для юридического сообщества во многом остаются terra incognita. Лаконичность нормативного материала о новом объекте гражданских прав и формулировок о схожих моделях совокупности вещей приводят к нерешенности вопросов о соотношении целого ряда понятий, в частности «единого недвижимого комплекса» (ЕНК) и «сложной вещи». Следствием этого являются споры о квалификации тех или иных объектов материального мира, неопределенность их правовых режимов.

В соответствии со статьей 133.1 ГК РФ 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 и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. При этом к ЕНК применяются правила о неделимых вещах.

Согласно ст. 134 ГК РФ, если различные вещи соединены таким образом, который предполагает их использование по общему назначению (сложная вещь),

то действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное.

Соответственно в числе общих признаков ЕНК и сложной вещи можно выделить следующие.

Во-первых, их элементами являются исключительно вещи, т.е. и ЕНК, и сложная вещь представляют собой модели совокупности вещей.

Ст. 133.1 ГК РФ допускает, что элементами ЕНК являются здания, сооружения и иные вещи. В первое время после появления в ГК РФ новой статьи весьма остро стоял вопрос о возможности включения в ЕНК движимых вещей. Отчасти это было обусловлено неприспособленностью действовавшего на тот момент регистрационного законодательства. В судебной практике 2013, 2014 и даже 2015 годов можно обнаружить отказы в удовлетворении требований о признании права на ЕНК именно в силу того, что один из элементов совокупности не отвечал признакам недвижимой вещи. Так, Арбитражный суд Республики Бурятия, согласившись с доводами одной из сторон, указал, что в состав ЕНК должны входить разнородные недвижимые вещи, в то время как суду не представлено доказательств того, что входящие в состав линии оптико-волоконной связи отдельные объекты являются недвижимым имуществом, и она сама в целом также является объектом недвижимости<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. Федеральный закон от 02.07.2013 № 142-ФЗ // КонсультантПлюс. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_148454/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_148454/) (дата обращения: 18.04.2018).

<sup>2</sup> Решение Арбитражного суда Республики Бурятия от 09.07.2015 по делу № А10-2170/2015 // Судебные и нормативные акты РФ. Режим доступа: <http://sudact.ru/arbitral/doc/SCHzHSqAMuQm/> (дата обращения: 18.04.2018).

Однако затем общая парадигма поменялась. В судебных актах все чаще стали встречаться формулировки следующего характера: «каждая отдельная составляющая единого недвижимого комплекса может и не отвечать правовым критериям недвижимого имущества, однако в своей совокупности они образуют единый комплекс, который, будучи зарегистрированным в качестве недвижимого имущества, приобретает соответствующий статус»<sup>3</sup>. Например, Арбитражный суд Удмуртской республики также признал право собственности на ЕНК, в состав которого, в числе прочих, включены баки для воды, котлы, емкость для хранения силоса<sup>4</sup>.

При этом в юридических научных источниках еще с 2013 г. подавляющее число авторов поддерживали возможность включения в состав ЕНК движимых вещей. В частности, именно такой вывод содержался в работах С. П. Гришаева [1], Ю. Ф. Дружининой [2, с. 105], Ж. А. Колесниковой [3], В. Э. Поляковой [4].

Что же касается сложной вещи, то законодатель не устанавливает никаких дополнительных требований к ее элементам. В связи с этим в доктрине даже предлагается классифицировать сложные вещи на недвижимые и движимые. Впрочем, существование недвижимых сложных вещей допускается не всеми правоведами. Например, по мнению В. К. Андреева, «сложная вещь всегда признается движимым имуществом, у нее нет и не может быть прочной связи с землей» [5, с. 27]. Однако непосредственно из позитивного права такой вывод не следует.

Во-вторых, элементы и ЕНК, и сложной вещи должны быть объединены общим назначением. В толковом словаре русского языка назначение определяется как область, сфера применения чего-нибудь или как цель [6, с. 382]. Однако представители цивилистической науки категорию назначения вещи практически не затрагивают. Среди немногих предложенных правоведами дефиниций можно обнаружить следующую. Г. С. Васильев понимает назначение как цель использования вещи, ее функцию. По словам автора, назначение устанавливается не для конкретного предмета, а для классов явлений (например, помещение, судно и т. п.), принадлежность же конкретного объекта к какой-либо разновидности вещей определяется по его способности выполнять соответствующую функцию [7, с. 8].

При этом, несмотря на то, что в ст. 133.1 ГК РФ используется формулировка «единое назначение», а в ст. 134 ГК РФ – «общее назначение», представляется, что законодатель использует их как синонимы, и не кажется обоснованным углубляться в оттенки их лексической разницы.

В-третьих, общей чертой является определенная свобода субъектов при формировании и той, и другой совокупности. По мнению подавляющего большинства авторов, правовой режим сложной вещи подразумевает волевое объединение ее элементов самими участниками гражданского оборота. ЕНК, в свою очередь, также создается по воле правообладателя включаемых в него вещей.

Вместе с тем помимо перечисленных общих признаков имеется и ряд отличий.

Во-первых, различия в способе формирования названных моделей совокупности вещей. Для ЕНК императивно установлена необходимость государственной регистрации права собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. Впрочем, некоторое время регистрационный признак был бесспорным, и из общей парадигмы выбивались подходы отдельных судов. Арбитражный суд Уральского округа в рекомендациях по разрешению споров от 05.05.2014 указал, что «судам необходимо в каждом конкретном случае давать правовую квалификацию спорного объекта ... в отношении объектов, которые по своим фактическим характеристикам отвечают признакам единого недвижимого комплекса (ст. 133.1 ГК РФ), могут применяться правила о неделимых вещах независимо от факта регистрации в ЕГРП права на единый недвижимый комплекс»<sup>5</sup>. Однако ВС РФ в 2015 г. сформулировал иную правовую позицию: «в силу прямого указания ст. 33.1 ГК РФ в отсутствие названной регистрации такая совокупность вещей не является единым недвижимым комплексом»<sup>6</sup>. Таким образом, дуализм подходов был ликвидирован, что иллюстрируется последующими актами нижестоящих судов.

Обращение к судебной практике иллюстрирует, что очень часто суды видят разницу лишь в регистрационном признаке. Показательно в этом плане решение Арбитражного суда Московской области от октября 2017 г. Спорным объектом в деле выступала теплотрасса. Суд отметил, что в соответствии со ст. 133 ГК РФ ЕНК создается с момента государственной регистрации, а следовательно, в отсутствие такой регистрации объект не может быть квалифицирован как ЕНК. При этом в следующем абзаце суд приходит к выводу о том, что спорный объект является сложной неделимой вещью<sup>7</sup>.

Во-вторых, еще одно различие кроется в дополнительных предпосылках формирования ЕНК, установленных в ст. 133.1 ГК РФ: альтернативном или наличии между элементами совокупности физической либо технологической связи, или их расположении на одном

<sup>3</sup> Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2015 по делу № А51-19502/2014 // Судебные и нормативные акты РФ. Режим доступа: <http://sudact.ru> (дата обращения: 18.04.2018).

<sup>4</sup> Решение Арбитражного суда Удмуртской области от 28.01.2015 по делу № А71-4970/2014 // Судебные и нормативные акты РФ. Режим доступа: <http://sudact.ru/arbitral/doc/OIDK5EHLapUS/> (дата обращения: 18.04.2018).

<sup>5</sup> Рекомендации, разработанные по итогам заседания НКС Арбитражного суда Уральского округа, состоявшегося 15.05.2014 (часть I ГК РФ). Режим доступа: <http://fasuo.arbitr.ru/node/14535> (дата обращения: 18.04.2018).

<sup>6</sup> О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // КонсультантПлюс. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_181602/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/) (дата обращения: 18.04.2018).

<sup>7</sup> Решение Арбитражного суда Московской области от 25.10.2017 по делу № А41-20944/17 // Судебные и нормативные акты РФ. Режим доступа: <http://sudact.ru/arbitral/doc/JIDaLWEYgILP/> (дата обращения: 18.04.2018).

земельном участке. Для сложной вещи данные признаки не предусмотрены.

Наконец, ключевое различие кроется в распространении на ЕНК правил о неделимой вещи. В актах исполнительных органов власти делается акцент как раз на указанном обстоятельстве. В частности, такую позицию высказал Росреестр, отметив, что ЕНК не является сложной вещью и к нему согласно ст. 133.1 ГК РФ применяются правила о неделимых вещах<sup>8</sup>. При этом элементы неделимой вещи, а следовательно, элементы ЕНК не обладают свойством правообъектности [8, с. 199]. Что же касается слож-

ной вещи, то ее элементы сохраняют свое значение самостоятельных вещей, они могут быть отделены друг от друга без разрушения или изменения назначения сложной вещи, они могут быть предметом самостоятельных прав и обременений [9].

Таким образом, представляется возможным сделать вывод, что ЕНК и сложная вещь не находятся в отношениях родовидовой субординации, не являются тождественными понятиями. Это две различные модели совокупности вещей. И достижение одной цели – обеспечения единства совокупности вещей в отношениях статики и динамики – осуществляется разными способами.

<sup>8</sup> Письмо Росреестра от 05.03.2014 № 14-исх/02410-ГЕ/14 // Судебные и нормативные акты РФ. Режим доступа: <http://sudact.ru/law/pismo-rosreestra-ot-01042014-n-14-iskh03596-ge14-o-prilozhenie/pismo-rosreestra-ot-05.03.2014-n/> (дата обращения: 18.04.2018).

## Литература

1. Гришаев С. П. Эволюция законодательства об объектах гражданских прав // Консультант Плюс. 2015.
2. Дружинина Ю. Ф. О перспективах включения единого недвижимого комплекса в гражданский оборот // Вестник Омского университета. Серия: Право. 2014. № 3. С. 100–105.
3. Колесникова Ж. А. В ГК РФ появилось новое понятие единого недвижимого комплекса. Плюсы и минусы новой конструкции. Режим доступа: [http://www.advocates.su/netcat\\_files/userfiles/Kolesnikova.pdf](http://www.advocates.su/netcat_files/userfiles/Kolesnikova.pdf) (дата обращения: 12.04.2018).
4. Полякова В. Э. Имущественный комплекс // Консультант Плюс. 2018.
5. Андреев В. К. Вещь как объект гражданских прав // Гражданское право. 2014. № 1. С. 26–29.
6. Ожегов С. И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка: 80000 слов и фразеологических выражений. М.: Азбуковник. 1999. 1008 с.
7. Васильев Г. С. Переход права собственности на движимые вещи по договору: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2006. 20 с.
8. Практика применения Гражданского кодекса РФ части первой / под общ. ред. В. А. Белова. М.: Юрайт, 2011. 1301 с.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 6–12 / под ред. Л. В. Санниковой. М.: Статут, 2014. 383 с.

## SINGLE REAL ESTATE COMPLEX VS. COMPLEX THING

*Daria O. Rakhvalova*<sup>1</sup>.@

<sup>1</sup> *Novosibirsk State Technical University, 20, K. Marx Ave., Novosibirsk, Russia, 630073*  
@*daryarakhvalova@mail.ru*

*Received 07.05.2018. Accepted 29.06.2018.*

**Keywords:** objects of civil law rights, single real estate complex, complex thing, principle of a single object, principle of a single legal fate.

**Abstract:** The article features two objects of civil law rights, i.e. a single real estate complex and a complex thing, their similarities and differences. Their common features are requirements to elemental composition; coupling the elements by general purpose and freedom of parties of civil law relations in the formation of both a single real estate complex and a complex thing. As for the differences, they are in the method of formation of these objects: for a single real estate complex there is a rule of state registration. Secondly, there are additional prerequisites to the formation of a single real estate complex. Thirdly, rules on indivisible things apply to a single real estate complex. The author concludes that a single real estate complex and a complex thing are models of the totality of things which have the same objective, i.e. to ensure unity of things in statics and dynamics relations that is carried out in different ways.

**For citation:** Rakhvalova D. O. К вопросу о соотношении единого недвижимого комплекса и сложной вещи [Single Real Estate Complex vs. Complex Thing]. *Bulletin of Kemerovo State University. Series: Humanities and Social Sciences*, no. 2 (2018): 99–102.

## References

1. Grishaev S. P. Evoliutsiia zakonodatel'stva ob ob"ektakh grazhdanskikh prav [Evolution of legislation on civil rights objects]. *ConsultantPlus*. 2015.
2. Druzhinina Yu. F. O perspektivakh vklucheniia edinogo nedvizhimogo kompleksa v grazhdanskii oborot [On the prospects for the inclusion of the consolidated complex of immovable property to the civil circulation]. *Vestnik Omskogo universiteta. Seriya: Pravo = Bulletin of Omsk University. Series: Law*, no. 3 (2014): 100–105.
3. Kolesnikova Zh. A. *V GK RF poiavilos' novoe poniatie edinogo nedvizhimogo kompleksa. Pliusy i minusy novoi konstruktsii* [In the Civil Code of the Russian Federation a new concept of a single real estate complex has appeared. Pros and cons of a new design]. Available at: [http://www.advocates.su/netcat\\_files/userfiles/Kolesnikova.pdf](http://www.advocates.su/netcat_files/userfiles/Kolesnikova.pdf) (accessed 18.04.2018).
4. Poliakova V. E. Imushchestvennyi kompleks [Property Complex]. *ConsultantPlus*. 2018.
5. Andreev V. K. Veshch' kak ob"ekt grazhdanskikh prav [Thing as an object of civil rights]. *Grazhdanskoe pravo = Civil law*, no. 1 (2014): 26–29.
6. Ozhegov S. I., Shvedova N. Iu. *Tolkovyi slovar' russkogo iazyka: 80000 slov i frazeologicheskikh vyrazhenii* [Dictionary of the Russian language: 80000 words and phraseological expressions]. Moscow: Azbukovnik, 1999, 1008.
7. Vasil'ev G. S. *Perekhod prava sobstvennosti na dvizhimye veshchi po dogovoru*. Avtoref. diss. kand. iurid. nauk [Transition of the right of ownership to movable things under the contract. Cand. Jurispr. Sci. Diss. Abstr.]. Saint-Petersburg, 2006, 20.
8. *Praktika primeneniia Grazhdanskogo kodeksa RF chasti pervoi* [Practice of application of the Civil Code of the Russian Federation part one]. Ed. Belov V. A. Moscow: Iuait, 2011, 1301.
9. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii. Postateinyi kommentarii k glavam 6–12* [Civil Code of the Russian Federation. A commentary to chapters 6–12]. Ed. Sannikova L. V. Moscow: Statut, 2014, 383.