



ФЕДЕРАЦИЯ НЕЗАВИСИМЫХ ПРОФСОЮЗОВ РОССИИ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ПРОФСОЮЗОВ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«АКАДЕМИЯ ТРУДА И СОЦИАЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ»

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

на правах рукописи

Полякова Евгения Викторовна

**Имущественный комплекс в системе объектов
гражданских прав**

Выпускная квалификационная работа
на присвоение квалификации «магистр»
по направлению 40.04.01 Юриспруденция

Работа сдана в государственную экзаменационную

комиссию « ____ » _____ 20 ____ г.

Секретарь ГЭК _____

Москва, 2019

ВЕДЕНИЕ

Глава 1. ПОНЯТИЕ И СИСТЕМА ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

1.1. Понятие объекта гражданских прав

1.2. Проблемы систематизации объектов гражданских прав

Глава 2. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ

2.1. Дискуссионные вопросы определения имущественного комплекса

2.2. Современная классификация имущественных комплексов

Глава 3. РОЛЬ И МЕСТО ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА В СИСТЕМЕ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

3.1. Определяющие критерии имущественного комплекса как объекта недвижимости

3.2. Особенности сделок с предприятием как поименованным имущественным комплексом

3.3. Место имущественных комплексов в системе объектов гражданских прав

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

ВВЕДЕНИЕ

Термин «имущественный комплекс» в гражданском праве не новый. Если остановиться на современном этапе развития российской цивилистики, то активное его изучение началось со времени принятия первой части Гражданского кодекса и приватизационного законодательства.

На современном этапе, в связи с усложнением гражданского оборота, вовлечением в него все более широкого круга объектов, в том числе сложных, имущественные комплексы и их правовой режим так же продолжают являться актуальной для ученых и практиков задачей исследования. Кроме того, в науке до сих пор отсутствует единообразное толкование базовых понятий - «имущество» и «комплекс». Учеными не выработан однозначный ответ на вопрос о правовой природе, месте имущественного комплекса в системе объектов гражданских прав и его правовом режиме. На практике выводы о том, относится та или иная совокупность объектов, особенно используемых в предпринимательской деятельности, к числу имущественных комплексов, зачастую делаются на основании заключений экспертов или специалистов. Их мнения оцениваются судом в совокупности с иными доказательствами и потому судебная практика не является единообразной.

Указанные теоретические и практические проблемы еще раз подчеркивают актуальность выбранной темы исследования.

Объектом исследования выступают отношения, возникающие в связи с созданием, функционированием и оборотом имущественных комплексов.

Предметом исследования выступают нормы российского законодательства, определяющие понятие, содержание и правовой режим имущественного комплекса и связанная с ними судебная-арбитражная практика.

Целью выпускной квалификационной работы является исследование понятия и содержания, особенностей правового режима имущественного комплекса как объекта гражданских прав.

Для достижения этой цели были поставлены следующие задачи:

- определить понятие объекта гражданских прав и их систематизацию;
- выявить дискуссионные вопросы определения имущественного комплекса;
- установить современную классификацию имущественных комплексов;
- рассмотреть предприятие как поименованный имущественный комплекс;
- выделить основные критерии и признаки имущественных комплексов и др.

Методологической основой исследования выступают общенаучные и специально-юридические методы, в том числе методы диалектического познания объективной

действительности, формальной логики, системный и исторический методы, метод сравнительного правоведения.

Теоретическую базу выпускной квалификационной работы составили научные труды М.М. Агаркова, С.С. Алексеева, Б.С. Антимонова, Н.А. Баринова, В.А. Белова, М.И. Брагинского, С.Н. Братуся, И.Л. Брауде, В.В. Витрянского, Б.М. Гонгало, Д.В. Дождева, В.А. Дозорцева, Л.Г. Ефимовой, О.С. Иоффе, Ю.Х. Калмыкова, С.Ф. Кечекьяна, СМ. Корнеева, О. А. Красавчикова, Е.А. Крашенинникова, И.Д. Кузьминой, В.А. Лапача, Л.А. Лунца, Я.М. Магазинера, Л.Ю. Михеевой, Д.В. Мурзина, И.Б. Новицкого, Л.А. Новоселовой, В.К. Райхера, В.В. Ровного, В.И. Серебровского, С.А. Степанова, Д.И. Степанова, Е.А. Суханова, В.С. Толстого, Ю.К.Толстого, Е.А. Флейшиц, Р.О. Халфиной, Г.Н. Шевченко, Е.Д. Шешенина, В.Ф. Яковлева, К.Б. Ярошенко и др.

Нормативную базу исследования составили действующие нормативно-правовые акты: Конституция РФ, Гражданский Кодекс РФ, ФЗ «Об инвестиционных фондах», ФЗ «О регистрации прав на недвижимость и сделок с ним» и др., а также некоторые нормативно-правовые акты советского периода.

В процессе исследования была изучена судебная практика арбитражных судов Российской Федерации, учтена позиция официального правотолкователя РФ.

Практическая значимость исследования заключается в анализе проблем законодательной техники и определении возможных направлений совершенствования законодательства, основанных на авторитетном мнении ученых и практиков. На основании исследования судебной

практики сделаны выводы о проблемах правоприменительной деятельности, вызванных недостаточной определенностью правового режима имущественных комплексов.

Выпускная квалификационная работа состоит из логически построенного перечня задач, позволяющих раскрыть ему исследования. ВКР включает в себя введение, три главы, подразделяющиеся на параграфы, заключение и список использованных источников.

Глава 1. ПОНЯТИЕ И СИСТЕМА ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

1.1. Понятие объекта гражданских прав

Правовая сущность гражданского права – регулирование допустимых с точки зрения закона благ.

В широком смысле под благом понимается все, что способствует удовлетворению потребностей человека. С точки зрения экономических, правовых и социальных отношений – блага – совокупность конкретных объектов, удовлетворяющих потребности субъектов¹. Их перечень устанавливается, в частности Гражданским кодексом статьей 128². Из данной нормы очевидным является классификация объектов на вещи, имущество, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; интеллектуальную собственность; нематериальные блага.

Если еще более обобщенно их охарактеризовать, то все объекты подпадают под определение материальных и нематериальных благ³.

С точки зрения философии, объект (лат. *objectum* — предмет) — то, на что направлена познавательная и иная деятельность субъекта⁴.

В гражданско-правовой науке под объектом понимают:

- 1) то, по поводу чего возникает правоотношение (цивилистическая школа О.А. Красавичкова);
- 2) то, на что направлено правоотношение (цивилистическая школа В.А. Рясенцева)

¹ Чаусская О.А. Гражданское право: учебник для студентов образовательных учреждений среднего профессионального образования / О. А. Чаусская. - М.: «Дашков и К», 2008. - с. 41.

² Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // СЗ РФ, 04.08.2014, N 31, ст. 4398

³ Иванова Е. В. Гражданское право. Общая часть: учебник / Е. В. Иванова. - Москва: Юрайт, 2015. С. 178.

⁴ Долинская В.В. Объекты в гражданском праве и смежные понятия// Вестник юридического факультета Южного Федерального Университета. - № 1, 2018 - С.12-21

3) то, на что оно воздействует, оказывает или может оказать воздействие (цивилистическая школа В.П. Грибанова, СМ. Корнеева)⁵.

Однако, любое из имеющихся определений подчёркивает, что каждое гражданское правоотношение обладает своим объектом⁶. Не существует безобъектных отношений. Объект гражданско-правовых отношений может возникать и до момента вовлечения его в оборот, но он всегда должен быть направленным на удовлетворение человеческих потребностей. Эта черта объекта корреспондирует с понятием блага, раскрывает ценностную характеристику объекта.

В гражданский оборот время от времени вовлекаются новые объекты. Так, на этапе становления оборота типичными объектами гражданских прав в большинстве случаев являлись вещи и имущественные права. Затем, в пределах каждого из этих видов (вещей, имущественных прав), возникали различные подвиды (например, ценные бумаги). Когда правовых конструкций вещей и прав стало недостаточно для опосредования отношений по поводу новых правовых явлений, стали появились другие виды объектов (например, результаты интеллектуальной деятельности). Таким образом, круг объектов гражданских прав имеет тенденцию к расширению, которое происходит за счет вовлечения в правовую орбиту новых объектов.

Проведя глубокий анализ, В.В. Долинская, указала на существование и в законе, и в доктрине проблем

⁵ Грибанов А.В. Предприятие объект гражданско-правовых отношений: Автореф. дис. . к. ю. н. - М., 2004.- с 17.

⁶ См. там же

соотношения объекта со смежными понятиями. К наиболее значимым относятся:

- соотношение объекта и предмета;
- соотношение понятий «объект прав» и «объект правоотношений».

Однако, по мнению ученого к которому мы присоединяемся, объект прав и объект гражданского правоотношения и объект гражданских прав (элемента содержания правоотношения) — явления однопорядковые. Предмет договора - деятельность его сторон, обязанности сторон, выделенные в нормах ГК как определения конкретного типа договоров⁷. В большинстве случаев понятия «объект прав» и «объект правоотношений» тождественны.

Общий доктринальный принцип отнесения объекта к гражданско-правовому - отсутствие запретов в свободном обороте, т.е. все, что не запрещено - разрешено.

Однако для множества видов объектов, самим ГК РФ, законом или подзаконным актом устанавливаются ограничения или исключение оборотоспособности. Ограничения могут быть по субъектам, могущим их использовать, по необходимости прохождения разрешительного порядка к допуску совершения правовых действий связанных с объектом, «повышенные» требования к допуску оборота - сочетание субъектных признаков и лицензионных условий и т.д.

В отношении природных ресурсов действует обратная презумпция: их оборот возможен в той мере, в какой он разрешен законом.

⁷ Гражданское право России. Часть первая: Учебник / Под ред. З.И. Цыбуленко. - М.: Юристъ, 2009. - 611с. 54. 55. Гражданское право. Часть 2. Обязательственное право / Под ред. В.В. Залесского. - М.: Юрайт, 2009. - С.115.

Весьма своеобразный режим сообщает ст. 129 ГК результатам интеллектуальной деятельности и средствам индивидуализации. Данные нематериальные объекты с точки зрения законодателя находятся вне оборота, а отчуждаются лишь права на них и материальные носители (экземпляры фонограммы, например)⁸.

Типичные объекты в гражданском обороте – это некие простые (единые, однородные) явления, будь то вещь, имущественное право, интеллектуальная собственность. Едины эти объекты не только потому, что право решило рассматривать их в качестве таковых, но и ввиду того, что они, сами по себе, не могут быть далее разложимы.

Обратим внимание, что содержание и соотношение терминов «оборотоспособность» и «правовой режим объектов гражданских прав», вызывает дискуссию ученых не одно десятилетие. Ряд авторов не делают четкого разграничения между этими понятиями, и говорят о правовом режиме лишь как о запретительном инструменте⁹. Иные авторы, чье мнение мы полностью разделяем, не только различают эти понятия, но и подчеркивают их иерархию.

Являясь характеристикой объектов реальной действительности, оборотоспособность имеет первичное значение по отношению к правовому режиму. Оборотоспособность характеризует сам объект (предмет) реальной действительности, наличие свойств, позволяющих в принципе быть в гражданском правообороте. Правовой режим отражает законодательно установленные

⁸ Гонгало Б.М. Гражданское право: т.1.: учебник/ Б.М. Гонгало. - М: Статут, 2018. - С. 265

⁹Алексеев С.С. Право: азбука-теория-философия: Опыт комплексного исследования /С.С. Алексеев. - М.: Статут, 1999. - с.374. (712)

юридические возможности должествования субъектов по отношению к тому или иному виду объектов. Он устанавливается законодателем не произвольно, а с учетом естественных свойств объекта, в том числе позволяющих ему быть оборотоспособным. Правовой запрет (режим) не относится к запрету оборотоспособности, поскольку не обуславливает свойств имеющегося в реальности объекта, в принципе способного быть элементом правоотношений¹⁰.

Таким образом, из изложенного становится очевидным, что понятие объект гражданских прав, не смотря на многочисленные исследования, до сих пор является дискуссионным. Его определение комплексное, базирующееся прежде всего на наличии в нем блага и возможной, объективной оборотоспособности.

1.2. Проблемы систематизации объектов гражданских прав

Систематизация (классификация) – важный мыслительный инструмент. Его использование направлено на выделение важных признаков с последующим логическим распределением объектов в структуру. Значимость данного процесса заключается придании единства и не противоречия друг другу элементов, входящих в систему. Наличие противоречий означает логическую ошибку, требующую устранения, например, путём преобразования элемента.

¹⁰ Виниченко Ю.В. Оборотоспособность и правовой режим объектов гражданских прав: соотношение понятий//Известия Иркутской государственной экономической академии. - №6, 2013. С. 116-120.

Указные принципы должны в полной мере использоваться и в систематизации права. Однако как показывает практика, ошибки законодательной техники явление частое, которое также проявляется и в наличии дискуссионных вопросов, связанных со структурой объектов гражданского права.

Представленные в ст. 128 ГК РФ объекты гражданских прав могут быть классифицированы по различным основаниям. Выше нами рассматривалась основополагающая классификация, различающая объекты на оборотоспособные, ограниченные в обороте и изъятые из оборота.

Наиболее объемной является классификация вещей, поскольку этот объект является самым распространённым в объективной реальности.

Вещи, исходя из положений ГК РФ подразделяются на следующие виды.

1. Движимые и недвижимые. В данной классификации закон определяет, что следует считать недвижимостью в ст. 130 ГК. Все остальные вещи следует рассматривать как движимые. Основное значение данной классификации вещей связано с тем, что вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат обязательной государственной регистрации.

2. неделимые и делимые вещи (ст. 133 ГК). То, что нельзя разделить в натуре, не причинив несоразмерный ущерб назначению данной вещи, признается неделимой. Особенности правового режим неделимой вещи связаны с тем, что она выступает в обороте как единый объект вещных прав.

3. Сложные вещи и простые (ст. 134 ГК). Сложная вещь представляет собой совокупность различных вещей, объединенных общим назначением. Особенности правового режима сложной вещи проявляется в сделках в отношении таких вещей. По общему правилу действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи.

4. Главная вещь и принадлежность (ст. 135 ГК). Особенности правового режима в данном случае определены для принадлежности, как вещи, не имеющей самостоятельного хозяйственного назначения. В силу этого правовая судьба принадлежности, по общему правилу, неразрывно связано с судьбой главной вещи.

5. Вещи, определяемые родовыми признаками или индивидуально-определенными признаками. В первом случае вещи не имеют индивидуальных характеристик и относятся к определенному роду, виду. Определение таких вещей осуществляется путем указания на ее вид и количественные показатели. Во втором случае вещь обладает признаками, характерными только для нее. Значение данной классификации состоит в том, что предметом ряда договоров могут выступать только индивидуально определенные вещи, а в других — только вещи, определяемые родовыми признаками.

6. Потребляемые и не потребляемые. В первом случае вещь прекращает свое физическое существование, во-втором — нет, но может утрачивать свойства или стоимость, что является значимым моментом в договорных отношениях.

Отдельно законодатель оговаривает существование в гражданском обороте таких вещей как деньги, ценные бумаги; плоды, продукция, доходы; животные. Несмотря на их некие отличия от традиционного понимания вещи, они подпадают под главные ее признаки – представляют ценность для человека, способны удовлетворять его потребности и участвуют в товарообороте.

Отметим, что отсутствие легального определения вещи в Гражданском кодексе РФ, порождает смешение правовых терминов - «вещь», «имущество», «товар». В научной литературе немало трудов посвящено их определению и разграничению.

Вещь – предмет материального мира. Она может быть создана как человеческим трудом, так и природой. Вещь всегда обладает физическими характеристиками и свойствами, присущими ей хотя бы определенное время.

Под имуществом в гражданском праве понимается совокупность вещей, денег и ценных бумаг.

В соответствии со статьей 142 ГК РФ:

1. Ценными бумагами являются документы, соответствующие установленным законом требованиям и удостоверяющие обязательственные и иные права, осуществление или передача которых возможны только при предъявлении таких документов (документарные ценные бумаги).

Ценными бумагами признаются также обязательственные и иные права, которые закреплены в решении о выпуске или ином акте лица, выпустившего ценные бумаги в соответствии с требованиями закона, и осуществление и передача которых

возможны только с соблюдением правил учета этих прав в соответствии со статьей 149 настоящего Кодекса (бездokuментарные ценные бумаги).

2. Ценными бумагами являются акция, вексель, закладная, инвестиционный пай паевого инвестиционного фонда, коносамент, облигация, чек и иные ценные бумаги, названные в таком качестве в законе или признанные таковыми в установленном законом порядке.

Выпуск или выдача ценных бумаг подлежит государственной регистрации в случаях, установленных законом.

К имуществу относят и имущественные права и обязанности.

Имущественные права имеют свои особенности. Они всегда производны от вещей, но тесно с ними связаны. К ним относят право собственности, сервитуты; право требования; кредиторскую задолженность¹¹ и др.

Имущественные права, включенные в гражданский оборот, являются товаром.

Под товаром понимать объект гражданско-правовых (в т.ч. и в первую очередь предпринимательских) отношений, обладающий экономической ценностью, общественнопотребительной и меновой стоимостью, т.е. предназначенный удовлетворять определенные потребности субъекта и способный к обмену, не изъятый из гражданского (торгового) оборота и, как правило, отвечающий требованиям стандартизованности и массовой востребованности. Товар

¹¹ Иоффе О.С. Гражданское право: избранные труды, - М.: Статут, 2000.- С.75.

в отличии от вещи всегда создан трудом человека. Его создание, использование всегда должно соответствовать регулятивным нормам¹².

Отдельно законодатель вводит такие объекты как предприятие и единый недвижимый комплекс. В этой связи, у ученых и практиков назрело множество вопросов, касающихся их разграничения, режимов использования. Поскольку разграничение понятий не является задачей работы, приведем лишь их существенные различия.

Согласно ст. 133.1 ГК в качестве единого недвижимого комплекса признается 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. В соответствии с указанной нормой единый недвижимый комплекс по своей правовой природе признается недвижимой и неделимой вещью.

В соответствии со ст. 132 ГК РФ предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Предприятие в целом

¹² Рассолов М.М. Гражданское право: учебник / Рассолов М.М.- Москва: Юнити-Дана, 2015. С.341

или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Предприятие — недвижимая и сложная вещь.

В отличие от предприятия в составе комплекса нет имущественных прав (к примеру, право требования) и обязательств (долгов), исключительных прав (к примеру, на средства индивидуализации результатов деятельности).

Признав комплекс неделимой вещью, законодатель по сути установил запрет на отдельное отчуждение элементов, входящих в его состав, поскольку в соответствии с положениями ст. 133 ГК раздел в натуре неделимой вещи невозможен.

После вещей и имущества законодатель указывает такие объекты граждански прав как - 2. результаты работы, оказание услуг; 3. интеллектуальную собственность (охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации); 4. нематериальные блага.

Объектом правоотношений также выступает подлежащая оценке деятельность субъектов гражданского права направленная на достижение положительного результата. Речь идет о выполнении работ и услуг. Услуги в качестве объекта гражданских правоотношений могут носить фактический либо юридический характер. Фактический характер носит услуга в договорах перевозки. Фактический характер носят и действия по выполнению услуг, например, медицинских, парикмахерских, учебных, юридических и т.д.

Юридический характер носит совершение сделок в интересах третьих лиц: договор поручения; комиссии, агентский.

- К важной группе благ законодатель относит результаты творческой деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации. В качестве объектов интеллектуальной собственности выступают: произведения науки, литературы и искусства; программы для электронных вычислительных машин (программы для ЭВМ); базы данных;
- сообщение в эфир или по кабелю радио или телепередач (вещание организаций эфирного или кабельного вещания);
- изобретения;
- полезные модели;
- промышленные образцы;
- селекционные достижения;
- секреты производства (ноухау);
- фирменные наименования;

- товарные знаки и знаки обслуживания и т.д.

Особую группу объектов гражданских прав образуют нематериальные блага. Под ними понимают неотделимые от личности блага и свободы, признанные и охраняемые законом. К их числу относят:

- жизнь и здоровье
- достоинство личности
- личная неприкосновенность
- честь и доброе имя
- деловая репутация
- неприкосновенность частной жизни
- личная и семейная тайна¹³ и т.д.

Носителями этих благ выступают все люди независимо от возраста, наличия дееспособности и гражданства. Нематериальные блага неотчуждаемы. Их защиту гарантирует государство¹⁴.

Одной из «новых» дискуссий по поводу объектов гражданских прав является отнесение к таковым корпоративных отношений.

Ряд авторов учебника «ставя вопрос являются ли это самостоятельной группой правоотношений, или входит в состав имущественных отношений, приходят к однозначному ответу. Отсутствие определения и выделения в соответствующих нормах ГК РФ в качестве самостоятельного объекта корпоративных правоотношений является проблемой

¹³ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // СЗ РФ, 04.08.2014, N 31, ст. 4398

¹⁴ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 февраля 2005 г. N 3 "О судебной практике по делам о защите чести и достоинства граждан, а также деловой репутации граждан и юридических лиц"// "Российской газете" от 15 марта 2005 г. N 50

требующей устранения», поскольку его особенности в субъектном составе и правовом режиме имущества¹⁵.

Таким образом мы видим, что законодатель определяет перечень объектов используя метод закрытого списка. Однако внутри самой системы объектов имеются законодательные коллизии, требующие нивелирования. На наш взгляд, необходимо дать законодательное определение смежных понятий вещь, имущество и товар. Внести в качестве самостоятельного объекта группу корпоративных правоотношений.

Глава 2. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ

2.1. Дискуссионные вопросы определения имущественного комплекса

Термин «имущественный комплекс» - содержится в ГК РФ, в правовых актах, используется в правоприменительной практике и научной литературе не один десяток лет. Несмотря на это, до сих пор отсутствует его легальное

¹⁵ Шагиева Р.В. Актуальные проблемы гражданского права: учебник для магистратуры: учебник/ Шагиева Р.В. - Москва, Берлин: Директ-Медиа, 2019. - С.211.

определение и существуют проблемы в раскрытии правовой природы этого сложного правового объекта имущественного комплекса в российском законодательстве отсутствует.

Как показывает анализ, термин «комплекс» используют в различных вариациях: имущественный комплекс, производственно-технологический (технологический, производственный комплекс), комплекс с указанием сферы его использования (например, агропромышленный, топливно-энергетический и так далее), а также комплекс определенных мер. Гражданское право, прежде всего, связывает комплекс с имуществом, приравнивая его к сложным вещам. В этой связи, в науке существуют две крупные концепции.

Первая исходит из того, что имущественные комплексы не являются объектами гражданских прав (А. Б. Бабаев, В. А. Белов)¹⁶. Вторая заключается в том, что имущественный комплекс — это самостоятельный объект гражданских прав. Однако по поводу отнесения имущественного комплекса к имеющимся также возникает полемика.

Некоторые авторы, как и законодатель, считают, что это особая разновидность вещей (А. В. Грибанов, Н. Н. Кравченко, Л. В. Щенникова). Иные ученые, видят в имущественных комплексах объект обязательственных прав (О.Е. Романов). Третий подход разделяют авторы, рассматривающие имущественные комплексы как особые объекты, которые не могут быть отнесены ни к одному из

¹⁶ Белов В.А. Имущественные комплексы. - М.:АО «Центр ЮрИнфорР», 2004.- С. 34; Белов В.А. Объект субъективного гражданского права, объект гражданского правоотношения и объект гражданского оборота: содержание и соотношение понятий // Объекты гражданского оборота / под ред. М. А. Рожкова.- М.: Статут, 2007.- 542 с.

традиционных видов объектов гражданских прав (С. А. Степанов)¹⁷. Четвертая позиция заключается в том, что все составляющие имущественного комплекса в отдельности представляют собой самостоятельные объекты гражданских прав, для каждого из которых предусмотрен соответствующий правовой режим. Назначение такого объединения заключается в том, чтоб в него входящие элементы имели общую юридическую судьбу, например, при его отчуждении, приобретении или распространении на него каких-либо ограничений.

Исходя из указанных позиций, авторы формулирую понятия следующим образом.

В. С. Егоров предлагает понимать под имущественным комплексом единство имущества, имущественных прав, а в некоторых случаях — имущественных обязанностей, которые объединены между собой относительно устойчивыми связями, достаточными для вовлечения и использования их как целого в качестве самостоятельных объектов гражданских прав и предмета гражданско-правовых сделок¹⁸.

А. М. Лаптева предлагает следующее определение: имущественный комплекс — это динамическая система с общим назначением, которое проявляется двояко: с одной стороны — это целевой характер, поскольку он предназначен для осуществления определенного вида деятельности, с другой стороны — это общая юридическая судьба входящих в

¹⁷ Кожешева Н.М. Имущественные комплексы в системе объектов гражданских прав// Вестник КРСУ. № 10, Т.11, 2011. С. 72.

¹⁸ Егоров В.С. Имущественные комплексы, основанные на праве общей долевой собственности, в Российской Федерации и странах Западной Европы (сравнительно-правовой анализ): Диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. - Москва, 2015. - С.34.

него элементов (объектов) имущественного содержания. При этом элементы, входящие в имущественный комплекс, должны иметь различную юридическую судьбу, которая будет прекращаться в момент акта распоряжения всей совокупности¹⁹.

Именно цель отличает имущественный комплекс от простой совокупности объектов гражданского права. Исходя из цели, которую преследует лицо, формируется тот или иной имущественный комплекс. Элементы комплекса должны быть определенным образом структурированы, иначе их невозможно будет использовать вместе.

Назначение имущественного комплекса в правовой сфере – общая юридическая судьба составляющих его элементов, а в экономической – возможность использования имущества для ведения определенной хозяйственной деятельности (целевой характер). Следовательно, имущественный комплекс в правовой сфере функционирует (как система входящих в него элементов) при его отчуждении, приобретении и распространении на него ограничений, а в экономической – при осуществлении определенной деятельности. Имущественный комплекс состоит из разнородных элементов, которые могут действовать отдельно, однако только в виде имущественного комплекса они могут быть использованы для ведения определенного вида деятельности, т. е. только при их объединении можно получить дополнительный эффект, который они не могут дать в отдельности.

¹⁹ Лаптева А.М. Понятие имущественный комплекс//Ленинградский юридический журнал. - №2(20), 2010. – С. 204

Относительно составного характера практически все ученые соглашаются с тем, что имущественный комплекс должен включать в себя более одного элемента, но вопрос о разновидностях этих элементов остается спорным.

По степени изменяемости имущественный комплекс можно отнести к динамическим системам, которые модифицируются, развиваются в пределах своего качества. Фактически на протяжении своего существования имущественный комплекс может менять свое содержание (элементы), однако эти изменения не должны выходить за рамки качества, в противном случае будет новое качественное состояние, а применительно к имущественному комплексу получится его другая разновидность.

Ряд специалистов считают, что имущественный комплекс должен включать элементы с различной юридической судьбой. Другие, напротив, пишут лишь о разнородных вещах (движимых и недвижимых). Полагаем, что следует согласиться с первой группой, поскольку назначение имущественного комплекса – это общая юридическая судьба его элементов, включающая в себя единство правового режима и принадлежность одному субъекту. Фактически законодательство и ввело его в оборот для того, чтобы связать именно элементы (объекты) с различной юридической судьбой, иначе достаточно было понятий сложной вещи, главной вещи и принадлежности.

Имущественный комплекс не имеет собственного уникального правового режима. Для включения имущественных комплексов в гражданский оборот законодатель может придавать им свойства тех или иных

объектов гражданских прав, т.е. использовать такой прием юридической техники, как фикция.

Распоряжение имуществом комплексом осуществляется в соответствии с правилами, предназначенными для распоряжения тем объектом прав, свойства которого ему приданы. В частности, для распоряжения сложной вещью используются нормы, регулирующие оборот вещей, для распоряжения предприятием - недвижимых вещей.

Имущественный комплекс закрепляется за субъектами гражданского оборота посредством самостоятельного субъективного гражданского права (права на имущественный комплекс). Это право является имущественным и относится к числу абсолютных прав. Содержание этого права составляют правомочия, которые имели место в отношении элементов имущественного комплекса. Состав этих правомочий мобилен и зависит от входящих в комплекс компонентов.

Таким образом, имущественный комплекс выступает как особый, комплексный институт гражданского права, включающий элементы материального и нематериального свойств. Имущественный комплекс представляет собой динамическую систему с общим назначением, которое проявляется двояко: с одной стороны - это целевой характер, поскольку он предназначен для осуществления определенного вида деятельности, с другой стороны - это общая юридическая судьба входящих в него элементов. При этом элементы, входящие в имущественный комплекс, должны иметь различную юридическую судьбу, которая будет прекращаться в момент акта распоряжения всей

совокупностью имущества и вновь возникать после завершения распорядительного акта.

2.2. Современная классификация имущественных комплексов

«Классификация — это осмысленный порядок вещей, явлений, разделение их на разновидности согласно каким-либо важным признакам».²⁰ Она предназначена для постоянного использования в науке или области практической деятельности. Использование классификации заключается в выборе значимых признаков, существенных сходств и различий между предметами, явлениями. Научная значимость классификации рассмотреть явление или объект с наиболее важны точек зрения и тем самым понять сущность размериваемого явления в целом.

Имущественный комплекс - сложный правовой объект, в связи с чем, классификация проводится по множеству значимых критериев. Комплекс является родовой категорией, включающей в себя множество разновидностей.

Большинством авторов считается, что первым по значимости, выступает классификация по цели использования. Такое мнение совершенно обосновано, поскольку если специальная цель исчезает, то имущественный комплекс теряет свое единство и распадается на входящие в него элементы.

В научной литературе в зависимости от цели использования выделяют: - «коммерческие» комплексы,

²⁰ Философский словарь / Под ред. И.Т. Фролова. - 4-е изд.-М.: Политиздат, 1981. - 445 с.

используемые для систематического извлечения прибыли (к ним могут быть отнесены: предприятие, имущество унитарных предприятий и учреждений, концессионные комплексы, имущество, закрепленное в доверительном управлении);

- «потребительские» комплексы, используемые в непредпринимательской сфере, без указанной выше цели (к ним могут быть отнесены: общее имущество многоквартирного дома, наследственная масса, конкурсная масса, реорганизационная масса).

Коммерческие имущественные комплексы могут быть предметом сделок только в том случае, если это прямо предусмотрено законом. Так паевой инвестиционный фонд может быть предметом только единственной сделки - договора о передаче управления паевым инвестиционным фондом. При этом данный договор является самостоятельным видом гражданско-правового договора. Специфика этого договора заключается в том, что он содержит элементы договора уступки требования и перевода долга, причем на перевод долга, в отличие от положения ч. 1 ст. 391 ГК РФ, не требуется согласие кредиторов (пайщиков). Данная специфика проистекает из особенности предмета - паевого инвестиционного фонда, который представляет собой особый объект гражданских прав - имущественный комплекс, создаваемый для осуществления инвестиционной деятельности²¹.

²¹ Лаптева А.М. Имущественные комплексы в коммерческом обороте: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. - СПб, 2010. - С. 8.

В зависимости от вида ограничений, которые могут иметь место в отношении имущественных комплексов, их можно подразделить на следующие группы:

- имущественные комплексы, связанные с публично-правовыми ограничениями (имущественные комплексы стратегических предприятий, имущественные комплексы ГУП, МУП);
- имущественные комплексы, не связанные таковыми (предприятия как имущественные комплексы).

Далее ограничения классифицируются:

- на имущественные комплексы, связанные с ограничениями в субъектном составе управомоченного лица (комплексы которые могут принадлежать только определенной категории субъектов: «предприниматели», публично-правовые образования);
- имущественные комплексы, связанные с ограничениями в сфере их использования (комплексы страховых организаций, предприятий);
- имущественные комплексы, связанные с ограничениями по порядку приобретения и отчуждения (приватизируемые комплексы, имущественные комплексы ГУП, МУП) и т.д.

Также производственные комплексы, подразделяются по технологическому основанию.

По технологическому критерию российское законодательство различает:

- топливно-энергетические комплексы;
- атомные, тепловые и гидроэлектростанции;
- военнопromышленный комплекс;
- агропромышленный комплекс и т.д.

Количество комплексов значительное и как иерархическая система включает в себя нижестоящие комплексы, как имеющие самостоятельное значение так и направленные на «обслуживание» более крупного по целевому назначению комплекса.

Так, например, военнопromышленный комплекс составляют как стационарные объекты оборонного значения (ядерный оружейный комплекс; комплекс объектов по хранению и уничтожению химического оружия и т.д.), так и передвижные (зенитноракетный комплекс «Днепр»). В рамках данного комплекса также выделяют ракетно-космические комплексы и полигоны мирного или смешанного назначения, например, космодром «Байконур» и др.

В агропромышленный комплекс включается совокупность отраслей экономики, связанных с агропромышленным производством. Непосредственно же агропромышленное производство осуществляется на базе имущества и имущественных комплексов в сфере растениеводства, животноводства, первичной переработки сельскохозяйственной, животноводческой и иной продукции и т.д.

Особый правовой режим в рамках этой сферы производственной деятельности занимает гидромелиоративный комплекс, в состав которого входит совокупность взаимосвязанных гидротехнических и других сооружений и устройств (каналы, коллекторы, трубопроводы, плотины, дамбы, насосные станции, водозаборы, другие сооружения и устройства на мелиорированных землях),

обеспечивающих регулирование оптимальных водного, воздушного, теплового и питательного режимов с целью оптимизации их сочетания и повышения плодородия почв.

Имущественные комплексы, в силу своего разнообразия и разнородности объектов, регулируются различными отраслями права. И это также является основой классификации. Традиционно, законодатель не даёт определение и состава элементов комплекса, но классификация имеет и иной вариант.

Например, Воздушный кодекса РФ (п. 3 ст. 40)²², даёт определение такого имущественного комплекса как аэропорт. «Аэропорт — это комплекс сооружений, включающий в себя аэродром, аэропорт, другие сооружения, предназначенный для приема и отправки воздушных судов, обслуживания воздушных перевозок и имеющий для этих целей необходимое оборудование».

Отдельно регламентируется особое правовое положение рыболовецких комплексов, плавучих комплексов по переработке жидких радиоактивных отходов и иных подобных объектов.

По территориальному признаку следует выделить индустриальные производственные комплексы, создаваемые:

- на территории РФ, субъектов и муниципалитетов;
- на территории особых экономических зон.

Так, на территории свободной экономической зоны «Находка» в 1997 г. был создан Российско-Корейский индустриальный комплекс, представляющий собой ограниченный участок территории Российской Федерации, в

²² Воздушный кодекс Российской Федерации от 19 марта 1997 г. N 60-ФЗ// Собрании законодательства Российской Федерации от 24 марта 1997 г. N 12 ст. 1383

пределах которого устанавливается льготный режим предпринимательской деятельности, в том числе внешнеэкономической²³. Такой комплекс располагается на земельном участке площадью 330 гектаров, на котором размещаются производственные объекты по выпуску продукции обрабатывающих отраслей промышленности на базе передовых технологий.

По критерию оборотоспособности имущественные комплексы могут быть как свободным в обороте, так и ограниченным либо изъятым из оборота (военно-оборонные заводы).

По критерию делимости, установленном гражданским и градостроительным законодательством, различают делимые и неделимые имущественные комплексы.

По возможности приватизации выделяются имущественные комплексы, приватизация которых предусмотрена и комплексы, не подлежащие приватизации.

По критерию собственности имущественные комплексы могут находиться в частной (имущественный комплекс предприятий), общей (многоквартирный дом), государственной собственности Российской Федерации и ее субъектов (имущественный комплекс производственных предприятий, особо охраняемых территорий) и муниципальной собственности (многоквартирный дом, имущественный комплекс производственных предприятий).²⁴

²³ Указ Президента РФ от 9 марта 1996 г. N 345 "О некоторых мерах по стимулированию инвестиционной деятельности в свободной экономической зоне "Находка"/Собрании законодательства Российской Федерации от 18 марта 1996 г. N 12 ст. 1082 (прекратил действие)

²⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1. Научно-практический комментарий / Отв. ред. Т.Е. Абова, А.Ю. Кабалкин, В.П. Мозолин. М.: БЕК, 2016. - С. 230.

Указанные виды классификации не являются исчерпывающими, но они способствуют внесению четкости, однозначности и ясности трактовки действующего законодательства.

Отметим, что многие ученые предлагают помимо внесения определения имущественного комплекса в ГК РФ, поместить в кодекс и виды имущественного комплекса. Однако на наш взгляд данная инициатива видится нам сложно реализуемой, поскольку имущественные комплексы это развивающиеся и видоизменяющиеся объекты, что породит необходимость постоянного дополнения кодифицированного акта.

Глава 3. РОЛЬ И МЕСТО ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА В СИСТЕМЕ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

3.1. Определяющие критерии имущественного комплекса как объекта недвижимости

Вопросам определения понятия недвижимости в научной литературе уделяется много внимания. Учеными выработаны однозначные характеристики недвижимости, законодательно регламентирован момент возникновения или прекращения «де юре» такого имущества. Таким образом, можно сделать вывод, что в целом, проблематика раскрыта, однако на протяжении длительного времени открытым остается вопрос, является ли имущественные комплексы недвижимым имуществом.

Прийти к тому или иному выводу по этому поводу возможно лишь, сравнивая основные черты недвижимости с имущественным комплексом.

Итак, статья 130 ГК РФ дает определение недвижимых вещей.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений

(машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Как видно, законодатель относительно недавно расширил перечень недвижимых вещей, введя третий абзац в статью 130 ГК РФ.²⁵

Отметим, что, говоря о недвижимости, законодатель относит ее к вещи. Однако, согласимся с авторами, которые правомерно говорят о недвижимости как о правовом институте, представляющим собой совокупность норм, регулирующих общественные отношения, связанные с недвижимостью²⁶.

Основные критерии отнесения имущества к недвижимому:

- связанность соответствующего объекта с землей и невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению;
- право собственности на строение корреспондирует с правом пользования соответствующим земельным участком, обусловленным правовым режимом;
- государственная регистрация вещных прав, ограничения этих прав, их возникновения, перехода и прекращения;

²⁵ Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"// Собрание законодательства Российской Федерации от 4 июля 2016 г. N 27 (часть II) ст. 4248

²⁶ Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы//Имущественные отношения в Российской Федерации. - №7, 2014, N 7. - С. 4.

- признание воздушных, морских судов и космических объектов недвижимыми вещами, через принцип правового режима их регистрации.

Первый критерий, несмотря на кажущуюся очевидность, имеет некоторые нюансы толкования. НЕ все что прочно связано с землей, является недвижимостью. Вещь сама по себе должна быть значимой, ценной и конструктивно сложной.

В этой связи, рассмотрим позицию Верховного Суда РФ, разъясняющего критерии важности вещи, связанной с землей.

«Татарстанская Республиканская организация общественной организации "Всероссийское общество автомобилистов" (далее - Организация) обратилась в Арбитражный суд Республики Татарстан с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по республике Татарстан (далее - Управление Росреестра) в государственной регистрации права собственности истца на асфальтовое замощение автостоянки с кадастровым номером 16:50:011415:3693, назначение - нежилое, площадь застройки 4396,30 кв.м, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Хади Такташа; об обязанности Управления Росреестра осуществить регистрацию права собственности заявителя на асфальтовое замощение автостоянки.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены муниципальное казенное учреждение "Комитет

земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани", Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, общество с ограниченной ответственностью "Девелоперская компания "Основа" (далее - Компания), Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Арбитражный суд Республики Татарстан решением от 25.12.2014, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.02.2015 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 27.05.2015, в удовлетворении заявленных требований отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Организация, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить вынесенные по делу судебные акты и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявления.

По мнению подателя жалобы, суды сделали неверный вывод о том, что спорный объект не является недвижимым имуществом.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном

заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а так же если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив доводы жалобы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы Организации на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как установлено судами, Организация обратилась в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации права собственности на асфальтовое замощение автостоянки.

Управление Росреестра уведомлением от 26.05.2014 N 01/099/2014-93 сообщило заявителю о приостановлении государственной регистрации права собственности на спорный объект на основании пункта 1 статьи 19 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое

имущество и сделок с ним" (далее - Закон N 122-ФЗ), а сообщением от 30.06.2014 N 01/099/2014-93 отказало Организации в государственной регистрации права собственности, сославшись на то, что в соответствии с абзацем 10 пункта 1 статьи 20 Закона N 122-ФЗ документы, представленные заявителем на государственную регистрацию прав, по содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства, представленная в качестве правоустанавливающего документа копия решения исполкома Вахитовского райсовета народных депутатов от 29.12.1980 N 552 (от 21.06.2004 N 153-и.п.) не содержит сведений о предоставлении Организации спорного объекта на каком-либо праве. Управление Росреестра также указало, что в отношении земельного участка, на котором имеется асфальтовое замощение, зарегистрировано право аренды Компании, что по сообщениям уполномоченных государственных органов разрешение на строительство спорного объекта и на ввод его в эксплуатацию не выдавались.

Организация, считая данный отказ Управления Росреестра незаконным, обратилась в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том

числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав (далее - ЕГРП).

По смыслу указанных положений гражданского законодательства право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано в ЕГРП лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

Суды трех инстанций, исследовав материалы дела, проанализировав положения статей 128, 130, 131 ГК РФ, статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статей 16, 17, 18, 19, 20 Закона N 122-ФЗ, пришли к выводу об отсутствии предусмотренных статьей 198 АПК РФ оснований для признания оспариваемого отказа Управления Росреестра незаконным.

Суды указали на следующее: земельный участок, на котором находится асфальтовое замощение, предоставлен в аренду Компании; разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию спорного объекта не выдавалось; асфальтовое покрытие как объект (сооружение) не имеет самостоятельного функционального назначения, создано исключительно в целях улучшения качества земельного участка, обслуживает только земельный участок, на котором

расположено, является его составной частью, следовательно, не относится к недвижимому имуществу и не является самостоятельным объектом гражданских прав, право собственности на который подлежит государственной регистрации.

Доводы кассационной жалобы не опровергают приведенные выводы арбитражных судов, направлены на переоценку обстоятельств дела, установленных судами, не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела»²⁷.

Также приведем пример обязательности государственной регистрации как критерия начала существования имущественного комплекса.

Так, Акционерное общество «Ростовгазстрой» ИНН 6163007765 ОГРН 1026103164196 обратилось в Арбитражный суд Ростовской области с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области, Министерству имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий и организаций Ростовской области, Департаменту имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области о признании права собственности на имущественный

²⁷ Определение Верховного Суда РФ от 10 сентября 2015 г. N 306-КГ15-10803- URL: <http://www.consultant.ru>

комплекс, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Чемордачка, 37.

В судебном заседании представитель истца исковые требования поддержал по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Ответчики в судебное заседание не явились, представили отзывы, в которых указывают на то, что надлежащими ответчиками по делу не являются. Третье лицо правовую позицию по иску не представило.

Истец ссылается на следующее.

19.08.1992 г. решением Регистрационной палаты Ростовского-на-Дону Городского Совета народных депутатов № 200рп было зарегистрировано Акционерное общество закрытого типа «Ростовгазстрой» (АОЗТ «Ростовгазстрой») и его Устав, образованное в порядке преобразования Республиканского специализированного строительно-монтажного арендного треста «Ростовгазстрой». которое, в свою очередь, ранее было создано 23.01.1991г.. на основании Решения Исполкома Кировского райсовета народных депутатов г. Ростова-на-Дону № 21.

22.05.1996 г. решением Регистрационной палаты г. Ростова-на-Дону № 250иРП в порядке приведения организационно-правовой формы предприятия в соответствие с действующим законодательством. АОЗТ «Ростовгазстрой» преобразовано в ЗАО «РОСТОВГАЗСТРОЙ», что подтверждается свидетельством № 41 серия АО-РП о государственной регистрации (перерегистрации) предприятия, выданным 14.08.1996г.

08.06.2015г. были зарегистрированы изменения в Устав ЗАО «РОСТОВГАЗСТРОЙ» в порядке приведения наименования организационно-правовой формы предприятия в соответствие с действующим законодательством, а именно: «ЗАО «РОСТОВГАЗСТРОЙ» переименовано в АО «РОСТОВГАЗСТРОЙ».

Первоначально арендодателем по «Договору аренды между объединением «Газстрой» и арендным трестом «Ростовгазстрой» от 06.12.1990г.» была вышестоящая по отношению к правопродшественнику истца (Республиканского специализированного строительномонтажного арендного треста «Ростовгазстрой») организация - Арендное объединение «Газстрой» В/О «Росстройгазификация» при Совмине РСФСР, ф 06.08.1992г. на основании дополнительного соглашения в связи с переменой представителя собственника, к договору аренды между объединением «Газстрой» и арендным трестом «Ростовгазстрой» от 06.12.1990г., заключенного между Комитетом по управлению госимуществом Администрации Ростовской области (далее также Комитет по госимуществу РО) и арендным трестом «Ростовгазстрой», права и обязанности арендодателя перешли к Комитету по госимуществу Ростовской области. Дополнительным соглашением были внесены изменения в договор аренды, согласно которому: (п.4.) Арендатор принимает в аренду имущество, находящееся на его балансе по состоянию на 01.01.91г.; (п.6) выкупает арендованное имущество в соответствии с актом оценки государственного имущества, по состоянию на 01.07.1992г.: (п.7) установлено, что продукция

и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, являются собственностью арендатора.

В процессе приватизации имущества арендного треста «Ростовгазстрой» была произведена инвентаризация и оценка имущества, находящегося на балансе арендного предприятия и его структурных подразделений и составлен «Акт №1 оценки стоимости зданий и сооружений на 01.01.1991г. арендного треста «Ростовгазстрой», в том числе и «База отдыха» как комплекс 1969 года ввода в эксплуатацию с первоначальной стоимостью 3 400 рублей, остаточной стоимостью 4 100 рублей, в состав которой вошло имущество с инвентарными номерами 151-166.

По состоянию на 01.07.1992г. была проведена инвентаризация зданий и сооружений всех структурных подразделений, входивших в состав арендного треста «Ростовгазстрой», в том числе Ростовского ССМУ треста «Ростовгазстрой», в состав которого входила «База отдыха».

Как следует из Инвентарной книги учета основных средств по состоянию на 01.01.1992г. в разделе «Здания» и в разделе «Непроизводственные фонды» в имущественный комплекс «База отдыха» под инвентарными номерами № 151-166 числятся домики на металлическом каркасе, под № 181 - душевая, под № 231 - туалет, под № 182 - хозяйственный корпус (сейчас душ-уборная), далее перечисляется кухонное оборудование (холодильники, эл. плита, прицеп - цистерна для питьевой воды), мебель и другое имущество, необходимое для функционирования «Базы отдыха».

Указанный комплекс приобретен в период действия Закона РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР», в соответствии со статьей 25 которого, предприятия, имущественные комплексы, здания, сооружения и иное имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, могут быть отчуждены в частную собственность граждан и юридических лиц в порядке и на условиях, установленных законодательными актами РСФСР и республик, входящих в Российскую Федерацию, актами местных Советов народных депутатов, изданными в пределах их полномочий. Поскольку комплекс «База отдыха» изначально создавался (1968-1969г.г.) и предназначался для отдыха работников, как правопродшественников истца.

Факт нахождения в составе комплекса «Базы отдыха» 16-ти домиков для отдыха, душевой, туалетов, административного здания, иных строений и сооружений (трансформаторной будки, навесов, асфальтового покрытия), необходимых для ее эксплуатации по прямому назначению, подтверждается инвентарными карточками на «Базу отдыха», техническим паспортом «Базы отдыха», ситуационным планом размещения «Базы отдыха» на земельном участке, схемой размещения объектов недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0030206:92, кадастровым паспортом №61/001/15-573.892 от 15.06.2015г. на домик лит. Ж. с кадастровым № 61:44:0030206:118, выпиской из ЕГРП от 28.05.15г. на здание лит. АА1 с кадастровым №61:44:0030206:91, свидетельством о государственной

регистрации права собственности на это здание серия 61 АИ № 232101 от 30.07.2014.

«База отдыха» расположена на отведенном для ее строительства земельном участке, что подтверждается Справкой МУП «Городской центр кадастра и геодезии» от 19.04.2012г. № 12-769 где указано: «базе отдыха, указанной в документах как: на левом берегу р. Дон, в районе причала 45-линия (пятно № 12). Актом установления почтового адреса № 33716 от ЮЛ 04 1г. установлен адрес: ул. Чемордачка, № 37». На данный земельный участок выдан кадастровый паспорт № 61/001/12-218194 от 12.05.2012г. с присвоением кадастрового номера 61:44:0030206:92.

С целью упорядочивания имущественных отношений и необходимости достижения определенности в правах на имущественный комплекс «Базы отдыха», получения юридической возможности владеть, пользоваться, распоряжаться этим комплексом путем государственной регистрации права на объект, истец обратился в суд с настоящими исковыми требованиями.

Истцом в обоснование заявленных требований в материалы дела представлены копии следующих документов: исковое заявление, решение от 19.08.1992 №200рп «О регистрации Акционерного общества закрытого типа «Ростовгазстрой», Устав Акционерного общества «Ростовгазстрой» (новая редакция), свидетельство №4I серия АО-РП о государственной регистрации (перерегистрации) предприятия от 14.08.1996, договор от 06.12.1990 аренды между объединением «Газстрой» и арендным трестом «Ростовгазстрой», дополнительное соглашение в связи с переименованием

представителя собственника к договору аренды между объединением «Газстрой» и арендным трестом «Ростовгазстрой» от 06.08.1992, акт №1 оценки стоимости зданий и сооружений на 1 января 1991г. акционерного треста «Ростовгазстрой», акт №9 оценки стоимости зданий и сооружений на 1 января 1991 акционерного треста «Ростовгазстрой» с приложением, акт оценки государственного имущества от 05.08.1992, акт оценки государственного имущества от 06.08.1992, инвентарная книга учета основных средств за период с 01.01.1992, инвентарная карточка учета объекта основных средств, договор №26 купли-продажи арендованного государственного имущества от 20.08.1992, технический паспорт по состоянию на 15.07.2015, выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №61/001/058/2015-3239 от 28.05.2015, свидетельство о государственной регистрации права от 30.07.2014 серия АИ-61 №232101, кадастровый паспорт здания, акт отвода земельного участка №4183 от 30.05.1968, акт №33716 установления почтового адреса, межевой план №58023, протокол №9 от 29.05.1985, схема расположения земельного участка, декларация о виде разрешенного использования, кадастровый паспорт земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030206, план земельного участка, учредительный договор акционерного общества закрытого типа «Ростовгазстрой», уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений от 11.02.2016 №61/001/003/2016-8733, технический план здания, устав

Республиканского специализированного строительно-монтажного треста «Ростовспецстрой» Министерства коммунального хозяйства РСФСР, приказ от 06.12.1990 №117 «О создании Республиканского специализированного строительно-монтажного треста «Ростовгазстрой», Устав Республиканского специализированного строительно-монтажного треста «Ростовгазстрой», приказ №34/с от 20.08.1992, приказ №20 от 01.07.1996, авансовые отчеты, товарные накладные.

Рассмотрев материалы дела, оценив доказательства в их совокупности с точки зрения относимости, допустимости и достаточности, арбитражный суд считает, что заявленные требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Предметом исковых требований выступает признание права собственности на имущественный комплекс, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Чемордачка, 37, состоящий из двадцати четырех объектов.

В судебном заседании истец указал, что настаивает на удовлетворении иска о признании права собственности именно на имущественный комплекс как единый объект, а не на составляющие его объекты по отдельности. При этом государственная пошлина уплачена истцом в размере 6 000 рублей за рассмотрение иска о признании права собственности на один объект.

В силу статьи 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый

комплекс - 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. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Как указал Верховный Суд Российской Федерации в пункте 39 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", в силу прямого указания статьи 133.1 ГК РФ в отсутствие названной регистрации такая совокупность вещей не является единым недвижимым комплексом.

Таким образом, признание совокупности вещей единым недвижимым комплексом возможно лишь при наличии государственной регистрации права собственности на данную совокупность. Единый недвижимый комплекс возникает с момента государственной регистрации права собственности лица на совокупность вещей как на единый объект гражданских прав. До момента государственной регистрации совокупность вещей не обладает свойствами единого объекта.

Из смысла разъяснения Верховного Суда РФ следует, что требование о признании права собственности на единый недвижимый комплекс является ненадлежащим способом

защиты, поскольку признание права собственности на объект, не существующий до момента регистрации права собственности на него, является невозможным. Законодатель, а вслед за ним и Верховный Суд РФ предусмотрел административный порядок для установления права на единый недвижимый комплекс как объект гражданских прав. Признать право собственности на единый недвижимый комплекс в судебном порядке в том случае, если данный объект по сведениям ЕГРП единым недвижимым комплексом не является невозможно, поскольку такого объекта нет.

Единый недвижимый комплекс является специфическим объектом гражданских прав. Основанием возникновения права собственности на него является возникновение права собственности на составляющие его объекты и регистрация права собственности на единый недвижимый комплекс в целом.

Посредством государственной регистрации права собственности на единый недвижимый комплекс, субъективные права собственности на отдельные объекты, входящие в его состав, трансформируются в единое субъективное право собственности на недвижимый комплекс в целом.

Поэтому признание права собственности на единый недвижимый комплекс в обход государственной регистрации прав на него является недопустимым. В отличие от иных недвижимых вещей, для единого недвижимого комплекса государственная регистрация имеет конституирующее значение. Единый недвижимый комплекс как объект

гражданских прав в отличие от обычных вещей – как предметов материального мира возникает не в момент фактического создания или передачи от одного лица к другому, а в момент регистрации права собственности на него. Признать право собственности на единый недвижимый комплекс в судебном порядке нельзя, поскольку единственным обстоятельством, обуславливающим возникновения такого объекта, является государственная регистрация права на него. Обстоятельства давностного владения на составляющие комплекс объекты, обстоятельства реорганизации юридического лица и связанного с этим правопреемства юридического значения в контексте требования о признании права на комплекс значения не имеют.

Для приобретения права собственности на единый недвижимый комплекс истцу необходимо было обращаться с иском о признании права собственности на каждый из объектов, которые он намеревался объединить в единый недвижимый комплекс (при наличии спорности права собственности на соответствующие объекты). А в дальнейшем обращаться с заявлением в регистрирующий орган о государственной регистрации права собственности на единый недвижимый комплекс и в случае отказа в государственной регистрации права собственности обжаловать соответствующий отказ.

Истцу надлежало предъявлять требование о признании права собственности на каждый из объектов, уплатив соответствующую государственную пошлину в размере 6 000 рублей за каждый объект. При этом, тот факт, что решением

Арбитражного суда Ростовской области от 29 апреля 2014 года по делу № А53-2263/14 было признано право собственности истца на двухэтажное административное здание, литер АА1, общей площадью 122,3 кв.м, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Чемордачка, 37, включаемое истцом в состав настоящего единого недвижимого комплекса, не означает наличие у истца права собственности на комплекс в целом и возможность его признания в судебном порядке. Статья 135 Гражданского кодекса Российской Федерации в данном случае применению не подлежит, поскольку соответствующее административное здание не является главной вещью, домики для отдыха в количестве 16 единиц, трансформаторная будка, навес, душ, уборные и навесы его принадлежностью. Единый недвижимый комплекс, согласно ГК РФ является неделимой вещью, и выделение главной вещи и принадлежностей в рамках единого недвижимого комплекса невозможно. Более того, главной вещью всегда в случае с недвижимостью выступает земельный участок, а принадлежностями здания и сооружения на нем расположенные, что в данном случае не установлено.

Кроме того, удовлетворение иска общества на составные части единого недвижимого комплекса по отдельности (домики для отдыха в количестве 16 единиц, трансформаторная будка, навес, душ, уборные и навесы) в случае его заявления также было бы невозможным по следующим основаниям.

В силу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, защита гражданских прав осуществляется путем признания права.

Указанное положение закона в системном истолковании с положениями статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 2 и 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации²⁸, предусматривает, что такой способ защиты гражданских прав как требование о признании права допустим только в том случае, если субъективное право истца нарушается или оспаривается ответчиком.

Данный подход законодателя основывается на исключительном характере судебной защиты и недопустимости моделирования правовых конфликтов, использовании суда в качестве средства для признания прав на имущество в обход административных (внесудебных) процедур. Иск о признании права собственности на недвижимое имущество является разновидностью иска о признании права.

Споры о правах на недвижимое имущество разрешаются в соответствии с разъяснениями, содержащимися в пунктах 52-65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

²⁸ Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. N 95-ФЗ//Собрании законодательства Российской Федерации от 29 июля 2002 г. N 30 ст. 3012

Согласно указанным разъяснениям, способами защиты прав на недвижимость являются требования, направленные на оспаривание зарегистрированных прав на недвижимость. Это означает, что и иск о признании права собственности есть способ защиты действительного собственника против собственника реестрового. Иск о признании права собственности в отсутствие реестрового собственника и, собственно говоря, в отсутствие самой записи в реестре о праве собственности на конкретный объект недвижимости возможен в случаях, исключительным образом определенных в Гражданском кодексе Российской Федерации.

Прежде всего, это касается иска о признании права собственности по давности владения (статья 234 ГК РФ), иска о признании права собственности на самовольную постройку (статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом только для последнего случая, закон предусматривает номинального ответчика. Для всех остальных случаев, ответчик это всегда лицо претендующее, либо претендовавшее на спорный объект, либо оспаривающее право истца.

В настоящем деле иск общества направлен на признание права собственности на объекты, сведения о правах на которые в Едином государственном реестре отсутствуют. Согласно пункту 59 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит

удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Закона о регистрации и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 ГК РФ. В рамках иска о признании права собственности на недвижимое имущество, истец должен подтвердить наличие спора о праве между сторонами (притязания со стороны ответчика на спорное имущество), наличие нарушений ответчиком прав и законных интересов истца как собственника имущества или их оспаривание, и доказать законность оснований возникновения у истца права собственности на объект недвижимости. Такой способ защиты прав как признание права собственности предусмотрен в качестве исключительного способа в тех случаях, когда иные способы защиты прав собственника оказались неэффективными и не привели к восстановлению нарушенных прав (постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20 августа 2015 года по делу № А53-26999/2014). Данная правовая позиция соответствует позиции, изложенной в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19.11.2012 по делу № А32-33459/2011.

Объекты, который истец намеревается включить в состав единого недвижимого комплекса, объектами права

собственности истца (за исключением объекта - двухэтажное административное здание, литер АА1, общей площадью 122,3 кв.м, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Чемордачка, 37) не являются.

В рамках административной процедуры, истец с заявлением о государственной регистрации права собственности в Управление Росреестра не обращался, отказа не получал. Вместе с тем, Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливает административный порядок регистрации права собственности на недвижимое имущество. Однако истец не обращался в управление Росреестра с заявлением о регистрации объекта и не получал от уполномоченного органа отказа в соответствующей форме. В отсутствие соблюдения истцом административного порядка регистрации права собственности удовлетворение требований о признании права собственности в силу требований Закона о регистрации, статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации недопустимо (данная правовая позиция соответствует позиции, изложенной в постановлении Арбитражного суда Северо - Кавказского округа от 28.10.2013 по делу № А32-17728/2012).

Если иск о признании права собственности предъявлен в целях внесения записи о праве собственности в ЕГРП, истцом в обязательном порядке должно быть доказано отсутствие возможности внесудебной - административной реализации его права на внесение записи в реестр, что, по меньшей мере, должно подтверждаться фактом обращения в

регистрирующий орган, фактом отказа регистрирующего органа и фактом оспаривания отказа регистрирующего органа в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. При этом пункт 55 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", не может быть истолкован как исключающий необходимость обращения нереестрового собственника в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости, поскольку содержательно данный пункт постановления Пленумов касается только вопроса необязательности досудебного (претензионного) порядка (и не может распространяться на бремя доказывания спорности требования) и распространяется на иски против реестровых собственников объектов недвижимости.

Таким образом, поскольку истцом заявлено требование о признании права в обход административной процедуры государственной регистрации как на отдельные объекты недвижимости, входящие в состав комплекса, так и что самое важное в обход процедуры государственной регистрации на единый недвижимый комплекс в целом; отсутствует такой критерий как спорность требования, оснований для удовлетворения иска не имеется.

При таких обстоятельствах, иск общества о признании права собственности на имущественный комплекс – базу отдыха, удовлетворению не подлежит.

Судебные расходы по оплате государственной пошлины распределены в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и отнесены на истца как на проигравшую сторону.

Руководствуясь статьями 110, 167-176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении заявленных требований отказать²⁹.

Поскольку объекты недвижимости это категория, в том числе и экономическая, то необходимо подчеркнуть и особый его статус как налогоплательщика.

С экономической точки зрения недвижимость требует управляемости, т.е. действий, направленных на сохранность имущества, содержания его в надлежащем виде. Любая недвижимость это незаменимая вещь.

Некоторые авторы, исследуя содержание недвижимости, приходят к узкому пониманию его значения. Недвижимое имущество - это земля (включенный в гражданский оборот поверхностно почвенный слой, а также в ограниченном объеме недра и континентальный шельф) и обладающие физическими характеристиками (телесные) индивидуально определенные имущественные объекты, прочно связанные с землей. Обозначая главным и единственным критерием - связь с землей. Иные же, понимают недвижимость в широком смысле, что на наш взгляд более аргументировано.

Имущественный комплекс обладает правовым режимом недвижимости в силу физических свойств. Его существование

²⁹ Решение от 6 апреля 2016 г. по делу № А53-943/2016 Арбитражный суд Ростовской области (АС Ростовской области)// <http://sudact.ru/arbitral/doc/Np8d8r712cr/>

практически невозможно без прочной связи с землей и невозможности перемещения без ущерба их назначению.

Важным признаком комплекса является искусственное происхождение его объектов. Они создаются в процессе строительства, которое регулируется не только нормами права (гражданского, градостроительного, земельного и административного), но и строительными и другими техническими нормами (техническими регламентами). После создания объекты производственного значения как вещи существуют объективно, помимо воли правообладателя.

Имущественный комплекс, не смотря на имеющуюся в науке дискуссию, - сложная вещь. В этой связи ей присущи ее свойства и характеристики. Все элементы объединены по критерию использования по единому целевому назначению. Однако имущественный комплекс характеризуется определенным в законе составом имущества, образующего комплекс, а также функциональной взаимосвязью и организацией элементов внутри комплекса. Таким образом, имущественные комплексы это более сложные системы.

В науке и правоприменительной практике часто возникает вопрос отнесения конкретных комплексов, например, производственно-технологических комплексов к имущественным.

На наш взгляд логика ответа должна быть следующей.

Критерием отнесения вещи к недвижимому имуществу являются не производственный и технологический признаки, т.е. не назначение, а физическое свойство вещи - прочная связь с землей. Поскольку производственно-технологический

комплекс, представляющий собой совокупность недвижимых и движимых вещей, составляет единое целое, то он относится к недвижимости.

Анализ изучения имущественных комплексов (как это было замечено нами ранее) - комплекс разнородных (реже однородных) вещей (включая земельные участки), находящихся в едином технологическом процессе их использования.

Еще одним значимым признаком имущественного комплекса, как недвижимости, которым мы считаем необходимым выделить - это наличие публично-правовых и частноправовых целей и задач, направленных на решение соответствующих вопросов жизнеобеспечения населения.

Как и любая недвижимость, имущественный комплекс имеет важнейшие юридические свойства - неделимость и непотребляемость. Безусловно, составляющие имущественный комплекс элементы могут в процессе функционирования выбывать из его состава, заменяясь другими элементами, однако если целевое функционирование сохраняется, то это позволяет индивидуализировать предприятие, выделить его среди других и считать сохраняющимся, несмотря на изменения.

Таким образом, особенность неделимости имущественного комплекса присуща ему только в аспекте возможности или невозможности его существования при определенном составе его элементов, отвечающих условиям сущности и основным признакам имущественного комплекса как объекта гражданских прав.

Употребление в ГК РФ в отношении предприятия как имущественного комплекса причастия «используемый» (т.е. фактически, реально используемый) подталкивает многих исследователей к выводу о том, что предприятие - это не просто имущественный комплекс, а имущественный комплекс в действии, или, как выражались раньше, «на ходу». Но делать отсюда более глобальный вывод о том, что всякая имущественная совокупность только тогда может быть признана имущественным комплексом, когда возможность ее юридического разделения исключается фактом ее повседневной эксплуатации, вряд ли правильно.

Таким образом, имущественный комплекс является достаточно сложной юридической конструкцией, включающий в себя различные виды объектов гражданских прав, и, прежде всего, вещи. Здесь мы можем предположить, что одна недвижимая вещь становится как бы частью другой вещи, и «связь» между ними имеет свою специфику. Как таковой конструктивной связи конкретного объекта недвижимости или движимой вещи с имущественным комплексом в целом не существует, ведь любое здание может самостоятельно существовать как физическая вещь своеобразно своему назначению и при этом выступать как самостоятельный объект гражданских прав. Но как только он (объект) включается в состав имущественного комплекса, то он становится его составной частью в силу юридического закрепления и связан с ним в силу его целей. Исходя из этого, можно сделать вывод, что «связь» данных объектов с одной стороны, является правовой, с другой - технологической. Причем последняя, проявляется в том, что,

например, здание, входящие в состав имущественного комплекса, должно отвечать как своему собственному назначению, так и общему назначению имущественного комплекса в целом.

Имущественный комплекс - объекты недвижимого и (или) движимого имущества, объединенные единым технологическим процессом их использования и выступающие в гражданском обороте как единый объект права.

3.2. Особенности сделок с предприятием как поименованным имущественным комплексом

Термин «поименованный» используется в гражданском праве достаточно часто. Его значение заключается в том, что какое-то правовое явление, объект или предмет фигурируют как вид общего родового понятия. Например, поименованные договоры - те виды, наименования которых, содержатся в ГК РФ. В то же время, ввиду многообразия и динамичности отношений, многие из них не отображаются в нормах права в виде самостоятельных. Их регулирование происходит при помощи «смещения» общих и специальных норм. Такого рода отношения именуется непоименованными.

В настоящее время существует огромное количество имущественных комплексов, классифицирующихся по различным основаниям (об этом нами говорилось в соответствующем параграфе работы).

Однако поименованный, т.е. законодательно определенный имеет место быть.

Долгое время законодательство практически упоминало только об одном имущественном комплексе - предприятии. На сегодняшний момент имеется еще несколько, например, единый недвижимый комплекс (131.1.). Не только указанные являются имущественным комплексом, существуют и иные имущественные комплексы. Такой вывод основан на указаниях законодателя, содержащихся в п.1 ст. 607 и п. 1 ст. 1013 Гражданского кодекса РФ «предприятие и другие имущественные комплексы...»³⁰.

Согласно ст. 10 Федерального Закона «Об инвестиционных фондах», паевой инвестиционный фонд является обособленным имущественным комплексом³¹. Статья 2 Федерального Закона «О газоснабжении в РФ» содержит определение газоснабжения и газораспределения как имущественных производственных комплексах.³²

Полагаем, что законодательное употребление понятия имущественный комплекс свидетельствует о том, что предприятие является лишь частным случаем имущественного комплекса. Схожей позиции придерживается В.А. Белов в своем монографическом исследовании имущественных комплексов.³³

³⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018)// СЗ РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410

³¹ Федеральный закон от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах"//Собрание законодательства Российской Федерации от 3 декабря 2001 г. N 49 ст. 4562

³² Федеральный закон от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации"// Собрании законодательства Российской Федерации от 5 апреля 1999 г. N 14 ст. 1667

³³ Мариненко О.И. К вопросу о соотношении понятий имущественный комплекс и единый недвижимый комплекс в гражданском законодательстве РФ //Вопросы современной юриспруденции. - №7, 2017. - С.20.

Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью (п. 1 ст. 132 ГК РФ).

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 2 ст. 132 ГК РФ).

Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав (п. 2 ст. 132 ГК РФ).

Сделки, связанные с предприятием сложная, многоэтапная процедура³⁴. Так, продажа предприятия состоит из следующих этапов.

После принятия решения о свершении сделки начинается фактическая подготовка к заключению договора купли-продажи. До подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а

³⁴ Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: Волтерс Клувер. - 2006.- С.76.

также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований (п. 2 ст. 561 ГК РФ).

Далее - непосредственное составление и заключение договора купли-продажи (п. 1 ст. 559 ГК РФ). Существенными условиями этого договора являются состав и стоимость продаваемого предприятия (п. 1 ст. 561 ГК РФ). На практике договор продажи предприятия нередко смешивается с договором купли-продажи объектов недвижимости и (или) движимого имущества, объединенных, например, одним назначением. В связи с этим из договора должно прямо следовать, что речь идет о продаже предприятия как сложной вещи, но не совокупности объектов недвижимого и (или) движимого имущества, предназначенных для деятельности предприятия. В противном случае относительно договора не подлежат применению правила о продаже предприятия³⁵.

Так, например, «Проверив в порядке и пределах статей 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Арбитражный суд Дальневосточного округа не усматривает правовых оснований для их отмены.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 12.10.2014 между истцом (покупатель) и ответчиком (продавец) подписан договор о намерениях (предварительный договор купли-продажи), в соответствии с которым стороны обязались до 25.10.2014 включительно совершить сделку

³⁵ Брагинский, М. И. Договорное право. Книга первая: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. -2-е изд. - Электрон. Дан. - М.: Статут, 2009. -598 с. 19. Брагинский, М. И. Договорное право. Книга третья. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. - М.:Статут, 2011. -С.55.

купли-продажи (переуступка права аренды, передача товарных остатков, согласно фактуре и акту приема-передачи оборудования) объекта через смену руководителя - кафе китайской кухни, расположенного по адресу: г.Хабаровск, ул.Карла-Маркса, 90. В доказательство обеспечения исполнения основного обязательства покупатель в момент подписания договора передает продавцу сумму в размере 100 000 руб., которая признается задатком (пункт 6 договора о намерениях).

12.10.2014 ИП Лозович Н.С. оплатила сумму задатка, что подтверждается распиской ответчика, а 15.10.2014 между контрагентами подписан договор купли-продажи бизнеса, по условиям которого продавец принял обязательства передать в собственность покупателя по акту приема-передачи имущественный комплекс (бизнес) - кафе китайской кухни для осуществления предпринимательской деятельности в следующем составе: движимое имущество (согласно акту инвентаризации), право аренды, персонал (повара), клиентская база, сайт, телефоны, деловая репутация по цене бизнеса в размере 1 800 000 руб., которая подлежит оплате в срок до 15.10.2014 (1 500 000 руб.), до 25.12.2014 (300 000 руб.).

Передача бизнеса продавцом покупателю осуществляется в течение 10-15 дней с момента заключения договора по передаточному акту, в котором указываются данные о составе бизнеса, сведения о выявленных недостатках бизнеса в целом и переданного имущества, а также перечень имущества, обязанность по передаче которого не исполнена. Подготовка бизнеса к передаче, включая составление и

представление передаточного акта, является обязанность продавца и осуществляется за его счет, продавец обязан совершить действия по введению покупателя в сферу деятельности передаваемого бизнеса в целях обеспечения покупателю возможности без перерыва и без несения им несоразмерных расходов продолжить деятельность, осуществлявшуюся продавцом до передачи бизнеса. Бизнес считается переданным продавцом покупателю со дня подписания передаточного акта (пункты 4.1 - 4.3, 4.4 договора).

15.10.2014 продавцом от ИП Лозович Н.С. получено 1 400 000 руб.

Ссылаясь на то, что договор купли - продажи является недействительной сделкой ввиду несоблюдения формы договора продажи предприятия (пункт 2 статьи 560 Гражданского кодекса Российской Федерации), а также на неисполнение продавцом договорных обязательств в части передачи имущества, являющегося предметом сделки покупателю, ИП Лозович Н.С. обратилась с настоящим иском в арбитражный суд.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющиеся в деле документы, в том числе договор о намерениях от 12.10.2014 и договор купли-продажи от 15.10.2014, суд первой инстанции, установив, что в материалах дела отсутствует предусмотренный пунктом 1.4 основного договора в качестве неотъемлемого приложения к нему акт инвентаризации продавца, позволяющий индивидуализировать движимое имущество, как

составляющую продаваемого бизнеса, а также счет-фактура на товарные остатки (приложение N 2 к договору), пришел к выводу о несогласованности контрагентами предмета сделки купли-продажи, в связи с чем, в силу норм статей 432, 455 Гражданского кодекса Российской Федерации признал его незаключенным.

Сославшись на то, что по смыслу статей 166, 168 данного Кодекса недействительной может быть признана лишь состоявшаяся сделка, суд отказал в удовлетворении иска заявителю.

Пересмотрев дело в апелляционном порядке, суд, принимая во внимание правовую позицию Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в Постановлении Президиума от 08.02.2011 N 13970/10, согласно которой, в случае наличия спора о заключенности договора суд должен оценить обстоятельства и доказательства в их совокупности и взаимосвязи в пользу сохранения, а не аннулирования обязательства, пришел к выводу об отсутствии оснований для признания договора купли-продажи от 15.10.2014 незаключенным, поскольку данная сделка после подписания исполнялась сторонами; спор о ненадлежащем исполнении обязанности по передаче предмета сделки отсутствовал.

Так, истцом была внесена оплата в размере 1 500 000 руб. по основной сделке, а ответчиком расторгнут ранее заключенный с иным лицом - ООО "Веста" договор субаренды на помещение, в котором расположено кафе и заключена новая сделка субаренды с ИП Лозович Н.С. Кроме того, из пояснений свидетеля Вопиловского В.С., данных при

рассмотрении дела в суде первой инстанции, а также электронной переписки сторон следует, что ИП Лозович Н.С. были переданы пароль и логин в отношении сайта кафе китайской кухни "Красная сковородка", а также были изменены номера телефонов на сайте кафе по просьбе истца.

Принимая во внимание свидетельские показания, а также скриншоты с сайта, суды установили, что кафе китайской кухни "Красная сковородка" продолжает функционировать в помещении по ул.Карла Маркса, 90 в г.Хабаровске, указанную деятельность осуществляет истец.

Учитывая конкретные обстоятельства настоящего дела, апелляционный суд, руководствуясь пунктом 35 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2009 N 36 "О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции" исключил выводы суда первой инстанции о незаключенности договора купли-продажи от 15.10.2014 из мотивировочной части судебного акта, оставив без изменения решение суда об отказе в иске.

При этом суд апелляционной инстанции правомерно отклонил утверждения истца, аналогичные доводам его кассационной жалобы, о недействительности спорного договора в связи с порочностью его формы (статьи 560, 561 Гражданского кодекса Российской Федерации), поскольку предприятие как имущественный комплекс, предметом договора от 15.10.2014 не являлось. Право собственности на спорное имущество как объект недвижимости в силу статей 131, 132 Гражданского кодекса Российской Федерации и

статьи 4 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" не зарегистрировано. В этой связи нормы Гражданского кодекса Российской Федерации регламентирующие куплю-продажу предприятия к данному договору не применимы.

Доводы кассационной жалобы об отсутствии доказательств, подтверждающих факт передачи имущества а следовательно неисполнение сделки купли-продажи со стороны продавца, также являлись предметом исследования и оценки в суде апелляционной инстанции и были обоснованно отклонены как противоречащие установленным судом по делу обстоятельствам относительно фактической передачи бизнеса ответчика - кафе китайской кухни истцу.

При этом, как верно отмечено судом апелляционной инстанции, в случае частичного неисполнения продавцом обязательств по договору купли-продажи от 15.10.2014, покупатель не лишен возможности заявить соответствующие требования, используя надлежащий способ защиты права.

По существу, доводы заявителя кассационной жалобы фактически не опровергают выводы суда, основанные на исследованных доказательствах и установленных по делу обстоятельствах, направлены на их переоценку, что в суде округа в силу положений главы 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации недопустимо.

Нарушений норм процессуального права, в том числе предусмотренных частью 4 статьи 288 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации, при разрешении дела не допущено³⁶.

Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательным приложением к нему документов, указанных в п. 2 ст. 561 ГК РФ (ст. 560 ГК РФ). Ранее договор продажи предприятия подлежал государственной регистрации и считался заключенным с момента такой регистрации. С 01.03.2013 указанное правило признано не подлежащим применению (п. 8 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2012 N 302-ФЗ "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

Важным и обязательным этапом является уведомление кредиторов. Кредиторы по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, должны быть до его передачи покупателю письменно уведомлены о его продаже одной из сторон договора продажи предприятия (ст. 562 ГК РФ).

Непосредственная передача предприятия продавцом покупателю осуществляется по передаточному акту (п. 1 ст. 563 ГК РФ). Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами (п. 2 ст. 563 ГК РФ).

Заключительной процедурой выступает регистрация перехода права собственности. Если иное не предусмотрено договором продажи предприятия, право собственности на предприятие переходит к покупателю и подлежит

³⁶ Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25 августа 2015 г. N Ф03-3516/15 по делу N А73-15811/2014- URL: <http://www.consultant.ru>

государственной регистрации непосредственно после передачи предприятия покупателю (п. 2 ст. 564 ГК РФ). Право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права (п. 1 ст. 564 ГК РФ).

Также на практике широко используется аренда предприятия. Для сдачи в аренду необходимо производить следующие действия.

Подготовка договора аренды сторонами. Договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность (ст. 658 ГК РФ).

В то же время отсутствие регистрации договора не всегда свидетельствует об отсутствии между сторонами арендных отношений. Согласно разъяснениям Пленума ВАС РФ в случае, если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, и установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, пользование имуществом должно

осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами³⁷.

Также, как и в иных сделках необходимо уведомление кредиторов. Кредиторы по обязательствам, включенным в состав предприятия, должны быть до его передачи арендатору письменно уведомлены арендодателем о передаче предприятия в аренду (ст. 657 ГК РФ)³⁸.

Как самостоятельный этап можно рассмотреть проведение инвентаризации³⁹.

Передача предприятия арендатору осуществляется по передаточному акту (ст. 659 ГК РФ).

Государственная регистрация права собственности на предприятие как имущественный комплекс осуществляется после государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на каждый объект недвижимости, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса.

Государственная регистрация перехода права собственности, ограничений права собственности, обременений предприятия как имущественного комплекса осуществляется одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности и ограничений прав и обременений всех объектов недвижимости, входящих в

³⁷Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды"// Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 2012 г., N 1

³⁸ Витрянский В. В. Существенные условия договора /В.В. Витрянский // Хозяйство и право. -1998. -N 7.- 12с.

³⁹ Приказ Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации"// "Экономика и жизнь", 27 июля 1998 г.

состав такого предприятия (п. 3 ст. 46 Закона о регистрации недвижимости)⁴⁰.

Таким образом, законодательно подробно определен правовой статус предприятия и особенности совершения сделок с ним. В то же время еще в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009⁴¹, отмечалось, что регистрация предприятия в качестве недвижимости порождает трудноразрешимые вопросы, какое именно имущество входит в состав этой недвижимости. По этой причине предприятие практически выбыло из оборота недвижимости (п. 3.4 Концепции). В связи с этим приведенные правила являются мало востребованными на практике.⁴²

3.3. Место имущественных комплексов в системе объектов гражданских прав

Как нами уже установлено ранее, вопрос отнесения имущественного комплекса к самостоятельному объекту является спорным. Имеется как минимум несколько позиций относительно разрешения данного вопроса.

⁴⁰ Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"// Собрании законодательства Российской Федерации от 20 июля 2015 г. N 29 (часть I) ст. 4344

⁴¹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г.)// Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации", 2009 г., N 11

⁴² Имущественный комплекс/подготовлен для системы КонсультантПлюс,2019 - URL: <http://www.consultant.ru>

Большинство ученых-юристов, придерживается той, которая состоит в том, что имущественный комплекс – новый весьма сложный или особый вид объектов гражданских прав, введенный в гражданский оборот⁴³.

По составляющим его элементам объект этот насколько неоднороден, что отнесение его к той или иной группе объектов может быть осуществлено только исходя из характеристики его как особого имущественного комплекса. Однако многие из составляющих его элементов (права требования, долги, исключительные права) к недвижимости не относятся.

Предприятие является недвижимостью не в силу его неразрывной связанности с землей, а по решению законодателя.

Интересно, что, признав предприятие недвижимостью, в дальнейшем ГК РФ не подчиняет его автоматически всем общим правилам о недвижимости, а устанавливает для сделок с предприятиями особый, более формализованный и строгий режим.

Исследование имущественных комплексов как недвижимости в качестве нового объекта прав, многими расценивается как не подходящий для предприятия как имущественного комплекса. Это затрудняет процесс осуществления сделок. Зачастую, предприниматели стараются не оформлять сделок по продаже или аренде имущества предприятия и заменяю их договорами, направленными на передачу того же имущества, но под другим названием (нежилые помещения) или передача

⁴³ Кожевникова Н.М. Имущественные комплексы в системе объектов гражданских прав// Вестник КРСУ. № 10, Т.11, 2011 -. С. 72.

осуществляется в разрозненном виде, и когда в оборот включаются уже по отдельности здания, сооружения, оборудование и т.д.

Так же учреждения юстиции затрудняются при регистрации прав на многие недвижимые объекты, входящие в имущественные комплексы.

В соответствии со статьей 22 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (пункт 2 статьи 132 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Регистрация прав на отдельные объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия как имущественного комплекса, их ограничения (обременения), сделки с такими объектами подлежат регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) в общем порядке, предусмотренном комментируемым законом, в территориальном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения данных объектов (пункт 1 комментируемой статьи).

В том случае, если к моменту регистрации ограничения (обременения) прав на объект недвижимого имущества, сделки в отношении объекта недвижимости, данный объект включен в состав предприятия как имущественного комплекса и данное предприятие зарегистрировано в порядке, предусмотренном настоящим законом, взаимодействие между Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Служба) и территориальным органом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - территориальный орган Службы) осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 20 Правил внесения записей о правах на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в ЕГРП и взаимодействия между Федеральной регистрационной службой и ее территориальными органами (далее - Правила, утверждены Приказом Министерства юстиции России от 4 марта 2005 г. N 16, в редакции Приказа от 20 декабря 2007 г. N 245).

Так, на основании выписки из ЕГРП о переходе прав на объект недвижимости, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса, направленной территориальным органом Службы, Службой заполняется лист об изменениях, в котором указываются предусмотренные Правилами сведения. Заполненный лист записи об изменениях прилагается к подразделу I-5 соответствующего раздела ЕГРП. В срок, не превышающий трех дней со дня внесения соответствующих изменений в ЕГРП, о произведенных изменениях в письменной форме уведомляется

правообладатель (пункт 20 Правил). Таким образом, в описанном случае не требуется подача правообладателем заявления о внесении изменений в ЕГРП.

В случае необходимости совершения сделки в отношении предприятия как имущественного комплекса государственная регистрация наличия и перехода права на предприятие в целом и сделки с ним проводятся Службой (пункт 2 комментируемой статьи, пункт 1 статьи 9 настоящего закона).

Исходя из толкования статьи 132 Гражданского кодекса РФ, предприятием как объектом недвижимости может быть имущественный комплекс, как содержащий в своем составе недвижимые вещи, так и не включающий в себя таких вещей или прав на них.

Комментируемый закон не содержит изъятий в отношении регистрации предприятия как имущественного комплекса, не содержащего в своем составе объектов недвижимого имущества и (или) прав на них. Особенностью регистрации такого предприятия является то, что в соответствии с подпунктом 4 пункта 7 Правил, пунктом 32-5 Правил ведения ЕГРП (утверждены Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219, в редакции Постановлений Правительства РФ от 23.12.1999 N 1429, от 03.10.2002 N 731, от 03.09.2003 N 546, от 12.11.2004 N 627, от 22.11.2006 N 710), в графу "Состав" подраздела I-5 ЕГРП вносятся слова "Объекты недвижимого имущества отсутствуют".

Следует отметить, что регистрация предприятия как имущественного комплекса, не имеющего в своем составе

объектов недвижимости и (или) прав на них, в порядке, предусмотренном комментируемым законом, практически не производилась. Представляется, что причиной этого является наличие в действующем гражданском законодательстве достаточного количества инструментов для совершения сделок с входящими в имущественный комплекс предприятия движимыми вещами.

Для государственной регистрации права на предприятие как имущественный комплекс в Службу представляются следующие документы (примерный перечень):

- Заявление.

- Нотариально удостоверенная доверенность. Доверенность, выданная юридическим лицом, должна быть подписана руководителем юридического лица и содержать печать юридического лица.

- Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины.

- Учредительные документы юридического лица. Свидетельства о постановке на налоговый учет, о регистрации юридического лица. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, выданная не позднее, чем за месяц до даты обращения с заявлением о государственной регистрации прав.

- Справка о присвоении кодов статистики юридическому лицу.

- Свидетельства о регистрации прав на объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия.

- Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших документы, представляемые на государственную регистрацию.

- Акт инвентаризации предприятия;

- Бухгалтерский баланс с приложениями;

- Заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия;

- Перечень долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия с указанием кредиторов, характера, размеров и сроков их требования.

- Документы, содержащие описание объектов недвижимости, входящих в состав предприятия (кадастровые паспорта объектов).

В соответствии с пунктом 2 комментируемой статьи, зарегистрированные переход права на предприятие, ограничение (обременение) права на предприятие являются основанием для внесения записей о переходе права, об ограничении (обременении) права на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса, в Единый государственный реестр прав по месту нахождения объекта недвижимого имущества.

Как уже указывалось выше, порядок взаимодействия Службы и территориальных органов Службы, особенности ведения ЕГРП в таких случаях регламентируется разделом III Правил внесения записей о правах на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в ЕГРП и взаимодействия между Федеральной регистрационной службой и ее территориальными органами.

После приема заявления о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права на предприятие, сделки с ним во все разделы ЕГРП, открытые на входящие в состав предприятия объекты недвижимости, вносятся записи о наличии правопритязаний. С этой целью Служба не позднее следующего рабочего дня с даты приема документов на государственную регистрацию права, ограничения (обременения) права на предприятие, сделки с ним направляет в территориальный орган Службы сообщение, содержащее сведения о принятии документов на государственную регистрацию, а также запрос о наличии зарегистрированных прав, ограничений (обременений) прав на объект, входящий в состав предприятия, о наличии поступивших в территориальный орган Службы решений (постановлений, определений) о наложении ареста на данные объекты недвижимости или запрета совершать с ними определенные действия, в том числе регистрационные действия, о наличии в ЕГРП актуальных записей о правопритязаниях в отношении данного объекта, а также о заявленных в судебном порядке правах требования на указанный объект (пункт 14 Правил).

Территориальный орган Службы не позднее следующего рабочего дня с момента получения запроса Службы направляет в Службу выписку из ЕГРП, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости, входящий в состав предприятия, ограничениях (обременениях) прав на него, о наличии правопритязаний и заявленных в судебном порядке правах требования.

В данную выписку включаются, в частности, сведения о наличии поданных на государственную регистрацию сделки, обременения документов в отношении объекта недвижимости, включаемого в состав предприятия, если государственная регистрация по данному поданному пакету документов не произведена, а также сведения о наличии запретов или арестов, наложенных компетентными органами. Копия решения (постановления, определения) о наложении запрета или ареста прилагается к выписке.

Если после направления территориальным органом Службы выписки из ЕГРП поступило решение (постановление, определение) о наложении ареста на входящий в состав предприятия объект недвижимости, о запрете совершать определенные действия с данным объектом, в том числе регистрационные действия, территориальный орган Службы не позднее следующего рабочего дня с момента поступления указанного решения (постановления, определения) направляет в Службу его копию (пункт 16 Правил).

Служба не позднее следующего рабочего дня с момента проведения государственной регистрации перехода права, ограничения (обременения) права на предприятие, сделки с ним направляет в территориальный орган Службы выписку из ЕГРП, на основании которой территориальный орган Службы:

- 1) в графу "Особые отметки регистратора" подраздела I раздела ЕГРП, открытого на объект недвижимого имущества, входящий в состав предприятия, вносит слова "Включен в состав предприятия";

2) при проведении Службой государственной регистрации перехода права на предприятие в подраздел II-1 ЕГРП вносит запись о переходе права на объект недвижимости;

3) при проведении Службой государственной регистрации ограничения (обременения) права, договора, на основании которого возникло ограничение (обременение) права на предприятие, вносит в подраздел III ЕГРП запись об ограничении (обременении) права на объект недвижимого имущества (например, при государственной регистрации Службой договора аренды предприятия или договора об ипотеке предприятия, ипотеки предприятия, возникшей на основании закона, запись об аренде вносится в подраздел III-1 ЕГРП, а запись об ипотеке - в подраздел III-2 ЕГРП) (пункт 17 Правил).

При принятии решения о прекращении государственной регистрации, отказе в государственной регистрации права, ограничения (обременения) права на предприятие, сделки с ним Служба не позднее следующего рабочего дня с момента направления заявителю уведомления о прекращении государственной регистрации или сообщения об отказе в государственной регистрации направляет в территориальные органы Службы заверенную надлежащим образом копию указанного уведомления или сообщения, на основании которой территориальный орган Службы в графе "Особые отметки регистратора" подраздела II-1 ЕГРП погашает запись о правопритязании (пункт 19 Правил).

При прекращении предприятия как объекта права и закрытии соответствующего раздела ЕГРП Службой в

течение следующего рабочего дня с момента совершения указанного действия в территориальный орган Службы направляется выписка из ЕГРП (приложение N 5), на основании которой территориальный орган Службы погашает в графе "Особые отметки регистратора" подраздела I ЕГРП запись о нахождении объекта недвижимого имущества в составе предприятия.

Запись о нахождении объекта недвижимого имущества в составе предприятия также погашается территориальным органом Службы при проведении государственной регистрации перехода от правообладателя предприятия права на данный объект к иному лицу (не в составе предприятия) (пункт 21 Правил).

Правила, принятие которых предусмотрено пунктом 3 комментируемой статьи, были утверждены Приказом Министерства юстиции России N 16 от 04 марта 2005 года. Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним до издания указанного нормативного акта осуществлялась в общем порядке, предусмотренном комментируемым законом и Правилами ведения ЕГРП⁴⁴.

В связи со сложностями регистрационных действий, некоторые территориальные органы при регистрации, например: автозаправочных комплексов, фабрик - в

⁴⁴ Комментарий к Федеральному закону от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (постатейный)/ Алёшин В.В. - "Деловой двор", 2010 г. - С.189.

отдельных случаях их именую предприятиями, в других – «сложными сооружениями».

В этой связи мы согласны с позицией авторов, не признающих предприятие отдельным объектом недвижимости и гражданско-правовых отношений.

Это – гражданско-правовая категория, указывающая на специфический правовой режим элементов одноименной хозяйственной системы.

Анализируя норму абз. 2 п. 1 с. 132 ГК РФ которая устанавливает, что «предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью» нет никаких сомнений в том, что законодательство считает имущественный комплекс частным случаем объектом гражданских правоотношений и из этого исходят все последующие нормы Кодекса, рассматривающие предприятие как объект сделок, а также современная научная юридическая литература.

Подвергая еще раз анализу норму абз. 2 п. 1 с. 132 ГК РФ, акцентируем внимание на слове «признается». В данном контексте это означает «приравнивается», т.е. предприятие приравнивается к недвижимым вещам. В.А. Белов приходит к выводу, что между понятиями «не является» таковыми и «приравнивается к ним» огромная разница.

Мы не разделяем позицию В.А. Белова в той части где он исходит из того, что в понятие имущественного комплекса законодатель ввел материальные и нематериальные объекты (права требования, долги, а также права на обозначение и другие исключительные права), что приводит к скатыванию

на проидеалистические позиции⁴⁵. Думается что смешивая, в одном объекте гражданских прав материальное и идеальное законодатель был достаточно непоследователен.

Мы согласны со С.А. Степановым⁴⁶ в том, что необходима иная юридическая конструкция, которая бы упрощала, а не усложняла экономический оборот. Назрела необходимость предусмотреть специальное регулирование в отношении такого объекта гражданских прав как технологический имущественный комплекс. В качестве необходимых признаков указанного особого объекта гражданских прав можно было бы признать следующие:

1) объединение различных объектов движимого и недвижимого имущества их единым хозяйственным назначением;

2) наличие в составе технологического имущественного комплекса земельного участка (прав на земельный участок), на котором расположен объект (объекты) недвижимости, входящий в имущественный комплекс. Технологический имущественный комплекс является сложной вещью (с. 134 ГК РФ). На сделки с технологическими имущественными комплексами можно было бы распространить некоторые правила, относящиеся к сделкам с предприятиями (например, нормы о государственной регистрации перехода права собственности), что способствовала бы упрощению имущественного оборота объектов недвижимости, входящих в технологический имущественный комплекс».

⁴⁵ Болдырев В.А. Имущественные комплексы как объекты гражданских прав//Гражданское право - №2, 2015. - С.52.

⁴⁶ Степанов С. А. Имущественные комплексы в российском гражданском праве.- М.: Норма, 2002.- 167 с.

Устанавливая место имущественного комплекса нельзя не сравнить его со смежным понятием – единым недвижимым комплексом (ранее мы сравнивали предприятие и единый недвижимый комплекс).

Имущественный комплекс и единый недвижимый комплекс – это сложные объекты, поскольку объединяют в себе несколько элементов. Элементы, входящие в состав имущественного комплекса, его целостную систему, полагаем, верно, охарактеризовать термином «имущество». Данный вывод основан на том, что имущественный комплекс является именно «имущественным». Таким образом, имущественный комплекс – это комплекс имущества, в состав которого должны входить имущества и имущественные права. Относительно единого недвижимого комплекса, законодатель прямо указывает на то, что в состав единого недвижимого комплекса могут входить здания, сооружения и иные вещи, т.е. единый недвижимый комплекс объединяет различного рода имущество, при этом, в этом случае ограничивается только наличными вещами. Особое значение имеет цель создания комплекса. Именно цель создания комплекса является той логической связью, которая объединяет элементы внутри него и создает единый целостный объект. Цель делает имущественный комплекс и единый недвижимый комплекс целостным. Целое всегда стремится к одной цели. Целью комплекса является то основание, которое влечет за собой создание комплекса. Имущественный комплекс – это такая конструкция, которая объединяет составные функциональные элементы в единый объект конкретной целью. Имущественный комплекс есть

совокупность элементов объединенных единой целью создания и функционирования.

Единый недвижимый комплекс также является комплексом, т.е. совокупностью различных элементов, объединенных физически или технологически, либо расположенных на одном земельном участке. Таким образом, оба этих понятия являются комплексными, т.е. объединяющими различные элементы в своем составе целью их создания. Такая связь может быть как физическая, так и функциональная (объединение для достижения определенной цели), т.е. в том числе и технологическая. Безусловно, имущественный комплекс и единый недвижимый комплекс обладают некоторыми отличительными признаками, например, состав элементов, возможность выделения отдельных элементов из состава комплекса, но такие отличия подтверждают особенности отдельных видов родового понятия. Подводя итог, полагаем обоснованным существование имущественных комплексов как в предпринимательской деятельности, так и вне ее. В гражданском законодательстве закреплены лишь частные случаи существования имущественных комплексов, таких как предприятие и единый недвижимый комплекс. Открытым остается вопрос о содержании понятия имущественный комплекс как правовой категории и раскрытие его признаков. В свою очередь обоснованным является предположение о том, что единый недвижимый комплекс также является имущественным комплексом, при этом обладает некоторыми отличительными чертами как отдельный вид имущественного комплекса.

К сожалению, практика также содержит в себе множество спорных моментов, связанных с отнесением объекта к единому недвижимому комплексу.

Так, общество с ограниченной ответственностью "Акватория развлечений" (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к индивидуальному предпринимателю Гудым Анастасии Юрьевне (далее - Предприниматель) об обязанности освободить земельный участок с кадастровым номером 52:18:0070184:9, расположенный по адресу: Нижний Новгород, проспект Гагарина, дом 60, путем демонтажа ограждения протяженностью 108,09 погонного метра со стороны земель общего пользования.

Исковое требование основано на статьях 304 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивировано тем, что наличие спорного ограждения нарушает права и законные интересы Общества.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, привлечены Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области (далее - Теруправление), Министерство государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области (далее - Министерство) и общество с ограниченной ответственностью производственно-коммерческое предприятие "АКБС" (далее - ООО ПКП "АКБС").

Арбитражный суд Нижегородской области решением от 06.08.2014, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2014, отказал в удовлетворении заявленного требования.

Не согласившись с решением и постановлением, Общество обратилось в Арбитражный суд Волго-Вятского округа с кассационной жалобой, в которой просит отменить названные судебные акты вследствие несоответствия выводов суда фактическим обстоятельствам дела и нарушения норм материального права.

По мнению заявителя, спорная часть ограждения выходит за границы земельного участка, принадлежащего Предпринимателю у спорного объекта нет самостоятельного хозяйственного назначения ограждение не является отдельным объектом гражданского оборота.

Податель жалобы указывает на то, что спорная часть ограждения является самовольной постройкой, поскольку земельный участок под строительство и размещение данного объекта не предоставлялся, разрешительных документов на строительство не имеется, а также у сооружения отсутствует прочная связь с землей.

Представитель Предпринимателя в судебном заседании и в отзыве на кассационную жалобу сослался на законность и обоснованность обжалуемых судебных актов и попросил отказать в удовлетворении жалобы.

Окружной суд удовлетворил ходатайство Общества о проведении судебного заседания по рассмотрению кассационной жалобы без участия его представителя.

Третьи лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, не направили представителей в судебное заседание, поэтому в соответствии с частью 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба рассмотрена в их отсутствие.

Законность решения Арбитражного суда Нижегородской области и постановления Первого арбитражного апелляционного суда проверена Арбитражным судом Волго-Вятского округа в порядке, предусмотренном в статьях 274, 284 и 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы и отзыва на нее, а также заслушав представителя ответчика, явившегося в судебное заседание, окружной суд не нашел оснований для отмены обжалуемых судебных актов в силу следующего.

Как усматривается из документов кассационного производства и установил суд, Общество является арендатором земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070184:9, что подтверждается соответствующими договорами аренды.

Посчитав, что ограждение ответчика находится на спорном земельном участке незаконно, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

По смыслу статьи 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически

или технологически 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. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Из смысла приведенной нормы безусловно следует, что сложная вещь (единый недвижимый комплекс) представляет из себя неделимую совокупность простых вещей объединенных общим целевым назначением. Каждая отдельная составляющая такой вещи 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.

Вступившим в законную силу постановлением Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 13.02.2014 по делу N А43-32310/2012 Арбитражного суда Нижегородской области, имеющим в силу статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации преюдициальное значение для настоящего спора, установлено, что спорное ограждение на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0070184:9 является частью объекта недвижимости, а именно сложной вещи - однокомплектного стрелково-охотничьего стенда, принадлежащего на праве собственности Предпринимателю.

Судебным решением по делу N А43-1486/2006 Арбитражного суда Нижегородской области установлено, что ограждение территории металлическое на бетонных столбах

протяженностью 697 погонных метров представляет из себя составную часть сложной вещи, которая зарегистрирована в качестве единого недвижимого комплекса.

Согласно статье 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Право, предусмотренное статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, принадлежит также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника (статья 305 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении спора об устранении препятствий в пользовании имуществом собственника подлежит доказыванию факт наличия у истца прав на имущество, а также факт нарушения его прав действиями ответчика. При этом иск об устранении нарушений прав собственника подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что действиями ответчика нарушается его право собственности.

Таким образом, с учетом названных норм права и обстоятельств, установленных в постановлении Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа по делу N А43-32310/2012 Арбитражного суда Нижегородской области, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правомерному выводу о том, что Общество в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

Федерации не подтвердило факт незаконного нахождения ограждения стрелково-охотничьего стенда на спорном земельном участке конкретными доказательствами.

Доводы заявителя, изложенные в кассационной жалобе, подлежат отклонению, поскольку они являлись предметом рассмотрения в судах первой и апелляционной инстанций, где получили надлежащую правовую оценку и не опровергают выводы судов. Переоценка исследованных доказательств и сделанных на их основе выводов в соответствии со статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не входит в компетенцию суда кассационной инстанции.

Материалы дела исследованы судами полно, всесторонне и объективно, представленным сторонами доказательствам дана надлежащая правовая оценка, изложенные в обжалуемом судебном акте выводы соответствуют фактическим обстоятельствам дела и нормам права.

Нарушений норм процессуального права, предусмотренных в части 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судами первой и апелляционной инстанций не допущено.

В соответствии со статьями 110 и 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины относятся на заявителя.

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287 и статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Волго-Вятского округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Нижегородской области от 06.08.2014 и постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2014 по делу N А43-16520/2012 оставить без изменения, кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Акватория развлечений" - без удовлетворения⁴⁷.

Определяя место имущественного комплекса в системе объектов гражданских прав мы предлагаем включить в главу шестую ГК РФ статью с названием «имущественные комплексы», в которой сформулировать их определение и указать их виды: имущественный комплекс предприятия, транспортный, инфраструктурный комплексы, многоквартирный дом. Так же необходимо дополнить данную главу отдельными статьями, определяющими правовое положение данных объектов гражданских прав.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

⁴⁷ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 4 марта 2015 г. N Ф01-50/15 по делу N А43-16520/2012- URL: <http://www.consultant.ru>

Итоги проведенного исследования можно обозначить основными выводами, сделанными на основе проведенного анализа научной доктрины, законодательства и правоприменительной деятельности судов РФ.

1. Определение содержания объекта гражданских прав, не смотря на многочисленные исследования, до сих пор является дискуссионным.

Единообразным в подходах является наличие в нем цели удовлетворения блага человека и объективной оборотоспособности объекта.

2. Систематизация объектов граждански правоотношений также представляется нерешенной проблемой.

Статья 128 ГК РФ классифицирует объекты на вещи, имущество, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; интеллектуальную собственность; нематериальные блага. Однако внутри указанной системы, в отношении перечисленных категорий имеются спорные вопросы, касающиеся, например, разграничения правовых терминов - «вещь», «имущество», «товар».

По нашему мнению, под вещью следует понимать предмет материального мира, созданный человеческим трудом или природой, обладающий физическими характеристиками и свойствами, присущими ей хотя бы определенное время. Имущество это вещи, деньги, ценные бумаги, имущественные права и обязанности. Товар - объект, созданный человеком, обладающий экономической ценностью, общественнопотребительной и меновой стоимостью, предназначенный удовлетворять определенные

потребности субъекта, отвечающий требованиям стандартизованности и массовой востребованности.

Имущественные комплексы, предприятия и единый недвижимый комплекс – также являются проблемными с точки зрения и отнесения их к объектам классификации и разграничения между собой.

Одной из «новых» дискуссий по поводу объектов гражданских прав является отнесение к ним корпоративных отношений. Имеется мнение, которое мы поддерживаем, заключающееся в необходимости определения этого самостоятельного объекта, в силу его особенностей в субъектном составе и правовом режиме имущества.

3. Дискуссионным остается определение имущественного комплекса. На наш взгляд, под ним необходимо понимать особый, комплексный институт гражданского права, включающий элементы материального и нематериального свойств. Имущественный комплекс представляет собой динамическую систему с общим назначением. Ему присущи два важных критерия целевой характер создания и использования, и общая юридическая судьба входящих в него элементов. При этом элементы, входящие в имущественный комплекс, должны (могут) иметь различную юридическую судьбу, которая будет прекращаться в момент акта распоряжения всей совокупностью имущества и вновь возникать после завершения распорядительного акта.

4. Имущественный комплекс – это совокупность вещей. Среди них должна быть недвижимая. В свою очередь, объекты недвижимого и (или) движимого имущества, объединяются единым технологическим процессом, создавая единый

объект права. Этой сложной вещи присущи публично-правовые и частноправовые цели и задачи, направленные на решение соответствующих вопросов жизнеобеспечения населения.

Как и любая недвижимость, имущественный комплекс имеет важнейшие юридические свойства - неделимость и непотребляемость.

5. Предприятие самый давний поименованный имущественный комплекс, установленный ГК РФ.

Основная цель его создания - осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом или его части могут являться объектами таких сделок как купли-продажи, залога, аренда, а также связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. Сделки, связанные с предприятием сложная, многоэтапная процедура.

Существенными условиями договора купли-продажи являются состав и стоимость продаваемого предприятия. Как показывает судебная практика из договора должно прямо следовать, что речь идет о продаже предприятия как сложной вещи, но не совокупности объектов недвижимого и (или) движимого имущества, предназначенных для деятельности предприятия.

Ранее договор продажи предприятия подлежал государственной регистрации и считался заключенным с момента такой регистрации. На сегодняшний день право собственности на предприятие переходит к покупателю и подлежит государственной регистрации непосредственно после передачи предприятия покупателю. Право

собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права.

Однако отметим, что отсутствие регистрации договора аренды предприятия, в случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды а собственник передал имущество в пользование а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере и сроках оплаты за пользование имуществом должно исполняться.

6. Особенности сделок с коммерческими имущественными комплексами:

- их регулирование осуществляется большей частью на императивных началах (например, предусматриваются обязательные условия договора продажи предприятия должника, купли-продажи имущественного комплекса унитарного предприятия), достаточно невелико количество диспозитивных норм;

- в них должен быть четко определен состав имущественного комплекса (акт инвентаризации, бухгалтерский баланс);

- как правило, более повышенные требования к форме (письменная путем составления одного документа), при ее несоблюдении она считается недействительной;

- в некоторых случаях предусмотрена государственная регистрация договора;

- особым образом регулируется обеспечение прав кредиторов (порядок уведомления и гарантии их прав);

- передача коммерческого имущественного комплекса осуществляется главным образом, по передаточному акту. Моментом передачи считается подписание передаточного акта сторонами договора.

7. Регистрация предприятия в качестве недвижимости порождает трудноразрешимые вопросы, какое именно имущество входит в состав этой недвижимости. По этой причине, как показывает практика, предприятие практически выбыло из оборота недвижимости.

8. Определяя место имущественного комплекса в системе объектов гражданских прав мы присоединяемся к мнению о необходимости включения в главу шестую ГК РФ статьи с названием «имущественные комплексы», в которой сформулировать их определение и указать их виды: имущественный комплекс предприятия, транспортный, инфраструктурный комплексы, многоквартирный дом. Так же необходимо дополнить данную главу отдельными статьями, определяющими правовое положение данных объектов гражданских прав.

Список нормативных правовых актов и научной литературы

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // СЗ РФ, 04.08.2014, N 31, ст. 4398
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018)// СЗ РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018)// СЗ РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410
4. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19 марта 1997 г. N 60-ФЗ// Собрание законодательства Российской Федерации от 24 марта 1997 г. N 12 ст. 1383
5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. N 95-ФЗ//Собрании законодательства Российской Федерации от 29 июля 2002 г. N 30 ст. 3012
6. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"//

- Собрание законодательства Российской Федерации от 4 июля 2016 г. N 27 (часть II) ст. 4248
7. Указ Президента РФ от 9 марта 1996 г. N 345 "О некоторых мерах по стимулированию инвестиционной деятельности в свободной экономической зоне "Находка"//Собрании законодательства Российской Федерации от 18 марта 1996 г. N 12 ст. 1082 (прекратил действие)
 8. Федеральный закон от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах"//Собрание законодательства Российской Федерации от 3 декабря 2001 г. N 49 ст. 4562
 9. Федеральный закон от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации"// Собрании законодательства Российской Федерации от 5 апреля 1999 г. N 14 ст. 1667
 10. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"// Собрании законодательства Российской Федерации от 20 июля 2015 г. N 29 (часть I) ст. 4344
 11. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г.)// Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации", 2009 г., N 11
 12. Приказ Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации// "Экономика и жизнь", 27 июля 1998 г.

Материалы судебной и правоприменительной практики

13. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 февраля 2005 г. N 3 "О судебной практике по делам о защите чести и достоинства граждан, а также деловой репутации граждан и юридических лиц"// "Российской газете" от 15 марта 2005 г. N 50
14. Определение Верховного Суда РФ от 10 сентября 2015 г. N 306-КГ15-10803 Об отказе в передаче кассационной жалобы в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации - URL: <http://www.consultant.ru>
15. Решение от 6 апреля 2016 г. по делу № А53-943/2016 Арбитражный суд Ростовской области (АС Ростовской области)- URL: <http://sudact.ru/arbitral/doc/Np8d8r712cr/>
16. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25 августа 2015 г. N Ф03-3516/15 по делу N А73-15811/2014- URL: <http://www.consultant.ru>
17. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды"// Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 2012 г., N 1
18. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 4 марта 2015 г. N Ф01-50/15 по делу N А43-16520/2012- URL: <http://www.consultant.ru>

Научная и учебная литература

19. Алексеев С.С. Право: азбука-теория-философия: Опыт комплексного исследования /С.С. Алексеев. - М.: Статут, 1999. - с.374. (712)
20. Белов В.А. Имущественные комплексы. М.:АО «Центр ЮрИнфорР», 2004.-238 с.
21. Белов В.А. Объект субъективного гражданского права, объект гражданского правоотношения и объект гражданского оборота: содержание и соотношение понятий // Объекты гражданского оборота / под ред. М. А. Рожкова.- М.: Статут, 2007.- 542 с.
22. Болдырев В.А. Имущественные комплексы как объекты гражданских прав//Гражданское право - №2, 2015. - С.51-57.
23. Брагинский, М. И. Договорное право. Книга первая: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. -2-е изд. - Электрон. Дан. - М.: Статут, 2009. -598 с. 19. Брагинский, М. И. Договорное право. Книга третья. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. - М.:Статут, 2011. -1055с.
24. Виниченко Ю.В. Оборотоспособность и правовой режим объектов гражданских прав: соотношение понятий//Известия Иркутской государственной экономической академии. - №6, 2013. С. 116-120.
25. Витрянский В. В. Существенные условия договора /В.В. Витрянский // Хозяйство и право. -1998. -N 7.- 12с.
26. Гонгало Б.М. Гражданское право: т.1.: учебник/ Б.М. Гонгало. - М: Статут, 2018. - С. 265
27. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1. Научно-практический комментарий / Отв. ред. Т.Е.

- Абова, А.Ю. Кабалкин, В.П. Мозолин. М.: БЕК, 2016. - С. 761.
28. Гражданское право России. Часть первая: Учебник / Под ред. З.И. Цыбуленко. - М.: Юристъ, 2009. - 611с. 54.
55. Гражданское право. Часть 2. Обязательственное право / Под ред. В.В. Залесского. - М.: Юрайт, 2009. - 315с.
29. Грибанов А.В. Предприятие объект гражданско-правовых отношений: Автореф. дис. . к. ю. н. - М., 2004.- с 17.
30. Долинская В.В. Объекты в гражданском праве и смежные понятия// Вестник юридического факультета Южного Федерального Университета. - № 1, 2018 - С.12-21
31. Егоров В.С. Имущественные комплексы, основанные на праве общей долевой собственности, в Российской Федерации и странах Западной Европы (сравнительно-правовой анализ): Диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. - Москва,2015. - С.205.
32. Иванова Е. В. Гражданское право. Общая часть: учебник / Е. В. Иванова. - Москва: Юрайт, 2015. С. 178.
33. Имущественный комплекс/подготовлен для системы КонсультантПлюс,2019 - URL: <http://www.consultant.ru>
34. Иоффе О.С. Гражданское право: избранные труды,- М.: Статут, 2000.-782с.
35. Кожевьева Н.М. Имущественные комплексы в системе объектов гражданских прав//Вестник КРСУ. № 10, Т.11, 2011. С. 70- 73.

36. Комментарий к Федеральному закону от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (постатейный)/ Алёшин В.В.. - "Деловой двор", 2010 г. - С.189.
37. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) // Под ред. О.Н. Садикова. - М.: ИНФРА-М, 2009. - 1023с.
38. Лаптева А.М. Имущественные комплексы в коммерческом обороте: автореферата диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. - СПб, 2010. - С. 8.
39. Лаптева А.М. Понятие имущественный комплекс//Ленинградский юридический журнал. - №2(20), 2010. - С. 203-211.
40. Мариненко О.И. К вопросу о соотношении понятий имущественный комплекс и единый недвижимый комплекс в гражданском законодательстве РФ //Вопросы современной юриспруденции. - №7, 2017. - 20.
41. Научная библиотека диссертаций и авторефератов disserCat
<http://www.dissercat.com/content/imushchestvennye-kompleksy-v-kommercheskom-oborote#ixzz5dNCsbyAw>
42. Рассолов М.М. Гражданское право: учебник / Рассолов М.М.- Москва: Юнити-Дана, 2015. С. 971
43. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: Волтерс Клувер. - 2006.-368с.
44. Степанов С. А. Имущественные комплексы в российском гражданском праве.- М.: Норма, 2002.- 167 с.

45. Суханов Е. А. Гражданское право: В 4 т. Том 4: Обязательственное право. [Электронный ресурс] / под ред. Е .А. Суханова. - Электрон. Дан. - М.: Волтерс Клувер, 2008.
46. Философский словарь / Под ред. И.Т. Фролова. - 4-е изд.-М.: Политиздат, 1981. - 445 с.
47. Чаусская О.А. Гражданское право: учебник для студентов образовательных учреждений среднего профессионального образования / О. А. Чаусская. - М.: «Дашков и К», 2008. - 480с.
48. Шагиева Р.В. Актуальные проблемы гражданского права: учебник для магистратуры: учебник/ Шагиева Р.В. - Москва, Берлин: Директ-Медиа, 2019. - С.472.
49. Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы//Имущественные отношения в Российской Федерации. - №7, 2014, N 7. - С. 4.
50. Шершеневич, Г.Ф. Курс гражданского права/Г.Ф.Шершеневич.- Тула.: Автограф, 2001.- 720 с.