

ТРУДНАЯ СУДЬБА РЕФОРМЫ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА



Усович Лариса Владимировна,

генеральный директор Центра развития континентального права, к.ю.н.

В апреле 2012 года Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении был принят проект федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹ (далее – проект изменений ГК РФ), редакция которого позволяет говорить о существенной модернизации ГК РФ, прежде всего, его части первой, содержащей наиболее общие и принципиальные положения российского гражданского права. В дальнейшем Проект изменений в ГК РФ был разделен на отдельные главы, первая из которых была принята в конце 2012 года², вторая – в мае 2013 года³, третья – в июле 2013 года⁴.

Сегодня принятие Проекта изменений ГК РФ, на наш взгляд, идет очень медленно, хотя у законодателей, разработчиков, экспертов было достаточно времени обсудить и согласовать все его ключевые положения еще на этапе принятия Концепции⁵, ведь реформа гражданского законодательства в соответствии с Указом Президента Российской Федерации № 1108 от 18 июля 2008 года начала проводиться с 2009 года. В такой ситуации разделение Проекта Гражданского кодекса на части и их поэтапное принятие может показаться оправданным, однако в результате стройная концепция развития гражданского законодательства была нарушена, а в отдельных случаях внутренние противоречия так и не получается снять, что в дальнейшем может предопределить не только трудную судьбу самой реформы, но и сложность ее понимания и формирования право применительной практики.

Законодатель оставил неизменной редакцию ст. 130 ГК РФ

Федеральный закон от 02.07.2013 г. № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – 142-ФЗ) оставил неизменной дефиницию «недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость)», отнеся к последним 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. Кроме того, к недвижимым вещам по-прежнему относятся под-

лежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Тем не менее, сохраненное в Гражданском кодексе определение недвижимого имущества является достаточно универсальным. Как было ранее указано еще в Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, «сложившаяся правовая доктрина и судебная практика показывают, что определение недвижимости как всего того, что прочно связано с землей, то есть объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, следует понимать как наличие двух обязательных критериев, которым должен удовлетворять объект. При этом неразрывность физической связи

¹ Проект № 47538-6

² Федеральный закон от 30 декабря 2012 года № 302 – ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее также 302-ФЗ).

³ Федеральный закон от 7 мая 2013 года № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации»

⁴ Федеральный закон от 02.07.2013 года № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»

⁵ «Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации»

объекта с землей следует понимать как условие его использования по назначению, что делает этот признак главным критерием».

Наибольшие споры среди разработчиков и экспертов по вопросу необходимости отнесения тех или иных объектов к недвижимым вещам были вызваны включением в указанный перечень сооружений, тем более, что сложившаяся судебная практика по данному вопросу далеко неоднозначна (постановления Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 года №4777/08 по делу №А56-31923/2006 года; от 26.01.2010 года №11052/09 по делу №А53-3598/2008-С2-11; ФАС Московского округа от 20.12.2012 года по делу № А41-8728/11).

Единый недвижимый комплекс

Федеральный закон от 02.07.2013 года №142-ФЗ вводит новый вид недвижимой вещи – единый недвижимый комплекс. На практике указанное позволит упростить отнесение к недвижимым вещам сложные технологические комплексы, прежде всего, линейные объекты (например, в сфере энергетики, транспорта, связи и т.д.), которые могут включать в себя ряд отдельных вещей, как движимых, так и недвижимых. Очевидно, что принятие указанной нормы повлияет на сокращение издержек и упростит вовлечение такого объекта в оборот: единый недвижимый комплекс участвует в обороте как единый объект.

Новый объект вещных прав – единый недвижимый комплекс, согласно ст.131.1, составляет 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 (далее – ЕГРП) зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. Таким образом, механизмом признания группы недвижимых вещей единым имущественным комплексом является объединение указанных объектов в одну недвижимую вещь и отражение в ЕГРП. Кроме того, согласно части 2 ст. 246 Проекта изменений ГК РФ государственная регистрация права собственности на единый имущественный комплекс может допускаться без предварительной государственной регистрации прав на входящие в него отдельные недвижимые вещи.

К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах (ст. 133 ГК РФ), которые заключаются в следующем:

- недвижимая вещь, раздел которой в натуре невозможен без ее разрушения, повреждения или изменения назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части;
- замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются;
- взыскание может быть обращено на неделимую вещь только в целом, если законом или судебным актом не установлена возможность выделения из вещи ее состав-

ной части, в частности, в целях продажи ее отдельно.

Справедливости ради следует отметить, что и в новой редакции статьи 133 ГК РФ учтены особенности линейных объектов.

Единый объект недвижимости

Возвращаясь к сказанному выше о нарушении логики принятия положений ГК РФ, следует обратить внимание на тот факт, что согласно редакции проекта № 47538-6 при формировании перечня объектов недвижимости из его числа должно было быть исключено предприятие, как имущественный комплекс, которое согласно Проекта изменений ГК РФ, предполагалось рассматривать как единый объект оборота – имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, а в перечень недвижимого имущества должен быть включен единый объект, представляющий из себя совокупность земельного участка и расположенных на нем зданий и сооружений (пункт 2 ст. 130 в редакции Проекта изменений ГК РФ). Также «утраченной» оказалась норма об отнесении к недвижимым вещам жилых и нежилых помещений, которые были выделенные в установленном порядке в качестве самостоятельных объектов гражданских прав.

Следует отметить, что востребованность законодательного оформления правовой концепции единого объекта недвижимости через определение земельного участка как базового элемента недвижимости, а любых его строительных изменений как улучшений земельного участка указывалось еще в разделе 3.1.7 Программы социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002 – 2004 годы), утвержденной Распоряжением Правительства РФ от 10.07.2001 года № 910-р. В настоящее время в законодательстве закреплена иная, хотя и сходный принцип: принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

По общему правилу собственниками зданий и сооружений становятся собственники земельных участков, на которых эти объекты недвижимости возводятся, таким образом, принятие рассматриваемой нормы позволит закрепить в ГК РФ принцип «единой судьбы» земельного участка и иных объектов недвижимости, возводимых на нем, который в настоящее время содержится в п.п. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации. Следствием соблюдения этого принципа является законодательный запрет на отчуждение объекта недвижимости отдельно от земельного участка, на котором он возведен, если собственником этих объектов является одно и то же лицо. Это правило также находит свое отражение в Проекте изменений ГК РФ(п. 3 ст. 297): если иное не установлено в законе, сделки, направленные на нарушение этой нормы, будут признаваться недействительными.

Несмотря на ряд вопросов, на которые уже принятые нормы ГК РФ пока ответа не дают и, видимо, в дальнейшем их решение может быть закреплено либо при принятии специального раздела, посвященного новой системе вещных прав, а может и в специальном законе, в целом уже принятые изменения в части уточнения перечня недвижимого имущества заслуживают поддержки и должны быть последовательно реализованы в дальнейшем.