



**АЛЕКСЕЕВ
ВАДИМ
АЛЕКСАНДРОВИЧ**

профессор кафедры гражданского и предпринимательского права Российской государственной академии интеллектуальной собственности, руководитель Адвокатского агентства «Алексеев, Загараев и партнеры», доктор юридических наук

ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС И СЛОЖНАЯ НЕДВИЖИМАЯ ВЕЩЬ: ВОПРОСЫ СООТНОШЕНИЯ

В статье определяется соотношение понятий «сложная вещь» и «единый недвижимый комплекс» и делается вывод, что единый недвижимый комплекс является видом сложной вещи. Рассматриваются спорные вопросы применения ст. 133.1 ГК РФ и вносятся предложения по совершенствованию законодательства о единых недвижимых комплексах.

Ключевые слова: недвижимая вещь, сложная вещь, неделимая вещь, единый недвижимый комплекс

Вопросы о возможности признания некоторых образований, включающих недвижимое имущество, единым объектом возникали в судебных делах¹ и в работе органов, регистрирующих права на недвижимость, задолго до включения в Гражданский кодекс (ГК) РФ ст. 133.1 о единых недвижимых комплексах (далее — ЕНК).

Нужно отметить, что суды, за редким исключением, исходили из наличия фактической связи между объектами, образующими сложную вещь, и не придавали существенного значения тому, в отношении чего была произведена государственная регистрация — имущественного комплекса в целом или его отдельных частей. В связи с отсутствием в законодательстве понятия имущественного комплекса как такового во всех случаях судами для обоснования единства объекта (или отсутствия этого единства) применялось понятие сложной вещи, а также подчеркивалась неделимость соответствующего объекта.

С 1 октября 2013 г. начала действовать новая норма о ЕНК, сформулированная в ст. 133.1 ГК РФ. Появление данной нормы поставило на повестку дня вопросы, делающие проблематичным ее применение, и первый из них — *соотношение*

¹ См.: Постановления Президиума ВАС РФ от 16.07.2002 № 3531/00, от 16.09.2003 № 7677/03; постановления ФАС Центрального округа от 17.12.2010 по делу № А14-19477/2009/543/35 (Определение ВАС РФ об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ от 26.04.2011 № ВАС-4719/11), от 18.11.2011 по делу № А08-1969/2010; ФАС Западно-Сибирского округа от 17.08.2011 по делу № А46-15250/2010, и др.



VADIM A. ALEXEEV

Professor at the Chair of Civil and Business Law of the Russian State Academy of Intellectual Property, Head of the Law Office «Alexeev, Zagaraev & Partners», LLD

SINGLE IMMOVABLE COMPLEX AND COMPLEX IMMOVABLE THING: THE ISSUES OF CORRELATION

The paper identifies a correlation between the concept of *complex thing* and the concept of *single immovable complex* and concludes that single immovable complex is a kind of complex thing. Contentious issues with the application of Art. 133.1 of the Civil Code of the Russian Federation are addressed, and proposals to improve the legislation on single immovable complexes are advanced.

Keywords: *immovable thing, complex thing, indivisible thing, single immovable complex*

правовых понятий «сложная вещь» и «единый недвижимый комплекс».

До введения в закон понятия ЕНК объединение различных вещей в единую недвижимую вещь регулировалось исключительно с применением норм о сложных вещах. В этом смысле всякая совокупность вещей для признания единой вещью должна была отвечать признакам вещи сложной. При этом под сложной вещью до изменения законодательства в 2013 г. понимались «разнородные вещи», которые «образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению». Статья 134 ГК РФ в новой редакции установила, что совокупность вещей представляет собой сложную вещь, если эти вещи «соединены (здесь и далее в цитатах курсив наш. — В.А.) таким образом, который предполагает их использование по общему назначению». Данная формулировка не оставляет сомнений, что ЕНК всегда выступает как сложная вещь: в ст. 134 и 133.1 ГК РФ говорится об общем (едином) назначении и о соединении вещей между собой. Только ст. 134 содержит признак соединения в общем виде,

а в ст. 133.1 характер соединения конкретизируется — речь идет о физической или технологической связи.

Автор не может согласиться с Р.С. Бевзенко, который считает, что «сложная вещь — это не вещь, а правовой режим, смысл которого заключается в том, что все вещи, входящие в эту общность, будут иметь одинаковую юридическую судьбу»², и на базе этого положения утверждает, что «в отличие от сложной вещи, являющейся правовым режимом, который возникает вследствие волеизъявления сторон сделки», ЕНК «объективно представляет одну вещь», которая возникает «не в результате воли сторон сделки, а вследствие адресованного органу по государственной регистрации прав волеизъявления собственника соответствующих зданий и сооружений, который вправе преобразовать пообъектную собственность на них в единый объект недвижимости»³.

² Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М., 2017. С. 34.

³ Там же. С. 55.