

УДК 347.21

Ф. К. ТУРДИМАТОВ,

аспирант

Казанский (Приволжский) федеральный университет, г. Казань, Россия

О СООТНОШЕНИИ КАТЕГОРИЙ «ПРЕДПРИЯТИЕ» И «ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС»

Цель: анализ и сравнение правовых категорий «предприятие» и «единый недвижимый комплекс» как «комплексных» объектов гражданских прав в сравнительном аспекте.

Методы: в работе применялись формально-логический и сравнительный методы исследования.

Результаты: Выявлены общие и отличительные характеристики предприятия и единого недвижимого комплекса. Дано авторское определение правовой категории «предприятие». Сделан вывод, что распространение правового режима недвижимости на данные комплексные объекты является упрощением их гражданского оборота.

Научная новизна: Автором выделены критерии разграничения категорий предприятие и единый недвижимый комплекс.

Практическая значимость: Результаты научного исследования можно использовать в правотворческой и практической деятельности, равно как и для научных разработок в области гражданского права.

Ключевые слова: предприятие; единый недвижимый комплекс; сложная недвижимость; государственная регистрация; гражданский оборот.

Введение

Современные потребности гражданского оборота недвижимости и интерес его участников обуславливают необходимость закрепления на законодательном уровне все более новых комплексных объектов недвижимости. Наиболее яркими образцами комплексных объектов недвижимости являются предприятие и единый недвижимый комплекс, которые характеризуются значительным семантическим пересечением. В то же время предприятие и единый недвижимый комплекс должны иметь и отличительные характеристики, определяющие специфику регулирования общественных отношений, объектами которых они являются. Поэтому четкое разграничение категорий «предприятие» и «единый недвижимый комплекс», имеющее важное теоретическое и практическое значение, не только позволит отделить соответствующие объекты гражданских прав друг от друга, но и применить нужное гражданско-правовое регулирование.

Результаты исследования

Предприятие как «особый» объект гражданских прав является весьма специфичным. Его правовое регулирование вызывает множество вопросов как на практике, так и в теории гражданско-правовой науки.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ) предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности¹. В силу данной нормы предприятие является лишь одной из разновидностей имущественного комплекса, основной целью создания которой является предпринимательская деятельность, т. е. извлечение прибыли. Следует отметить, что определение имущественного комплекса в законодательстве отсутствует, а определение предприятия не позволяет отграничить его от иных имущественных комплексов [1, с. 39]. Однако, несмотря на это является весьма очевидным, что категория «имущественный комплекс» представляется значительно шире, чем категория «предприятие», и соотносятся они как родовая и видовая категории.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью, хотя в его состав входит имущество, которое недвижимостью не является [2, с. 8]. Как отмечает С. А. Степанов, распространение на имущественный комплекс

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон Российской Федерации №51-ФЗ от 30 ноября 1994 г. // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

режима недвижимости (ст. 132 ГК РФ), во-первых, касается в основном имущества бывших государственных предприятий и, следовательно, не охватывает все многообразие ряда объектов, обусловленных необходимостью «сплетения» вещных и обязательственных отношений, а, во-вторых, не относится к иным сходным объектам, отнесенным законом или договором к имущественным комплексам [3, с. 160].

Предприятие как объект гражданских прав обладает следующими характерными чертами:

Во-первых, особенность состава предприятия. Состав предприятия включает в себя обязательное сочетание *материальных* (вещи, здания, продукция и т. д.) и *нематериальных* (права, долги, права на обозначение, индивидуализирующие предприятие и т. д.) элементов [4, с. 116]. Исходя из этого, фактически признать предприятие недвижимостью невозможно, поскольку в его состав входят не только движимое имущество, но и «бестелесные» объекты. Следует согласиться с определением, сформулированным немецким цивилистом Л. Энкексерусом, что «предприятие – это сумма вещей, прав или фактических отношений (возможности, добрая воля), которые через посредство субъекта прав (предпринимателя) связаны в организационное единство» [5, с. 67].

Во-вторых, особенность предприятия как имущественного комплекса заключается в специфике заключения договора, предметом которого выступает данный объект. Эта особенность выражается в том, что ГК РФ обязывает стороны совершать определенные действия, необходимые и обязательные для последующего заключения договора о продаже предприятия, что отличает его от договора продажи недвижимости. В связи с этим законодатель счел необходимым вывести его в самостоятельный вид договора купли-продажи. В частности, состав и стоимость продаваемого предприятия определяются в договоре продажи на основе полной инвентаризации предприятия, проводимой в соответствии с установленными для нее правилами [6, с. 189].

В-третьих, продажа предприятия во всех случаях сопровождается, с одной стороны, уступкой продавцом прав требований покупателю, а с другой – переводом на него долгов, на что требуется согласие третьих лиц, т. е. кредиторов. Так, согласно ст. 562 ГК РФ кредиторы по обязатель-

ствам, включенным в состав продаваемого предприятия, должны быть письменно уведомлены о продаже предприятия и дать согласие на сделку до передачи имущества покупателю.

Аналогичные условия применяются также и при договоре аренды предприятия, т. е. кредиторы по обязательствам, включенным в состав предприятия, должны быть (до его передачи арендатору) письменно уведомлены арендодателем о передаче предприятия в аренду.

Особенностью договора аренды предприятия является то, что если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя не только предоставлять во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу, но также и отчуждать эти материальные ценности, при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды предприятия.

В-четвертых, государственную регистрацию наличия и перехода права собственности на предприятие в целом и сделки с ним осуществляет федеральный орган в области государственной регистрации на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества². Необходимо указать, что в данном случае «государственная регистрация в целом касается не самого договора, а происходящего в соответствии с ним перехода права собственности, иного вещного права на предприятие, а также в иных, предусмотренных законом случаях» [7, с. 162–163].

Деятельность предприятия как объекта гражданских прав регулируется нормами общей и особенной части ГК РФ. Несмотря на это авторы Концепции развития гражданского законодательства отмечают, что согласно ст. 132 ГК РФ предприятие как имущественный комплекс следует рассматривать в качестве недвижимой вещи: эта норма фактически не была осуществлена, поскольку входящие в состав здания, строения,

² О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон Российской Федерации №122-ФЗ от 21 июля 1997 г. // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

сооружения регистрируются как отдельные объекты недвижимости, а регистрация предприятия в качестве недвижимости порождает трудно разрешаемые вопросы. В связи с этим необходимо исключить из ст. 132 ГК РФ признание предприятия в целом недвижимой вещью³.

Исходя из вышеуказанных отличительных особенностей предприятия, справедливо возникает вопрос: возможно ли классифицировать предприятие как сложную вещь или сложную недвижимость? По нашему мнению, ответ отрицательный в обоих случаях. Предприятие невозможно отнести к категории вещи вовсе, поскольку вещь – это всегда материальный предмет. Следует согласиться с тем, что в состав предприятия входят как движимые, так и недвижимые вещи, однако сочетание предметов материального мира и нематериальных объектов, выступающих в гражданском обороте как единое целое, усложняет правовую «конструкцию» предприятия. В силу этого можно охарактеризовать ее как «сложный объект», но не «сложную вещь».

Считаем необходимым отметить, что предприятие как «сложный объект» обладает следующими существенными и отличительными признаками:

- 1) сочетание материальных и нематериальных объектов;
- 2) наличие общего (единого) назначения;
- 3) цель – осуществление предпринимательской деятельности.

На основании вышеуказанных дифференцирующих критериев предлагаем следующее определение данной правовой категории: *«Предприятие – это комплекс материальных и нематериальных объектов гражданских прав, объединенных общим (единым) назначением и используемых для осуществления предпринимательской деятельности».*

В настоящее время потребности гражданского оборота и заинтересованность его субъектов формируют новую тенденцию – объединение ряда объектов гражданских прав в одну «юридическую

судьбу», образуя тем самым единый объект гражданских прав [8, с. 198].

Единый недвижимый комплекс в соответствии с изменениями, внесенными в ГК РФ в 2013 г., был закреплён как новый вид недвижимых вещей⁴.

Согласно ГК РФ, единым недвижимым комплексом 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 др.), 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 на одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Исходя из вышеуказанного определения единого недвижимого комплекса, можно обозначить следующие характерные для этого объекта признаки:

- 1) единый недвижимый комплекс включает в себя помимо недвижимых, также и движимые вещи;
- 2) входящие в состав единого недвижимого комплекса вещи объединены одним назначением;
- 3) единый недвижимый комплекс может находиться на одном обособленном земельном участке либо на разных территориальных границах;
- 4) единый недвижимый комплекс должен быть зарегистрирован как одна недвижимая вещь;
- 5) единый недвижимый комплекс является неделимой вещью.

Следует отметить, что первоначально обсуждалась возможность исключить из ГК РФ понятие «предприятие» и оставить только «единый недвижимый комплекс», но в итоговом варианте закона № 142-ФЗ понятие «предприятие» сохранено. Обе вышеуказанные правовые конструкции предполагают, что в их состав могут входить как недвижимые, так и движимые вещи, которые в целом признаются недвижимым имуществом в силу прямого указания закона. Вместе с тем

³ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07 октября 2009 г. URL: www.npso.ru/projects/node/215 (дата обращения: 12.05.2014)

⁴ О внесении изменений в подразд. 3 разд. I ч. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон № 142-ФЗ от 02 июля 2013 г. // Собрание законодательства РФ. 2013. № 27. Ст. 3434.

данные конструкции имеют и существенные различия, к которым, в частности, можно отнести следующие [9]:

1) единый недвижимый комплекс отнесен законом к неделимым вещам, в то время как предприятие может участвовать в коммерческом обороте как в целом, так и отчужденными частями;

2) в отличие от предприятия в состав единого недвижимого комплекса входят только вещи и не входят исключительные и имущественные права и обязанности;

3) обязательным признаком предприятия является его участие в осуществлении предпринимательской деятельности, в то время как в отношении единого недвижимого комплекса законом такого требования не установлено;

4) в отношении предприятия законом прямо установлен порядок совершения отдельных видов сделок, в то время как правовой статус единого недвижимого комплекса регулируется только общими положениями.

Также одним из существенных различий данных правовых категорий является то, что при отчуждении единого недвижимого комплекса не учитываются интересы третьих лиц. То есть при купле-продаже единого недвижимого комплекса нарушается «баланс интересов» – в данном случае страдают интересы кредиторов. Тогда как при отчуждении предприятия, кредиторы должны быть в обязательном порядке уведомлены о продаже предприятия.

Выводы

Несмотря на столь различные характерные особенности этих двух объектов гражданских прав, их объединяет то, что законодатель распространил правовой режим недвижимости на данные объек-

ты, что является спорным в теории гражданского права. Причиной такого подхода, вероятно, является упрощение проблем оборота и отнесение к недвижимому имуществу различных комплексных объектов, которые включают в себя множество отдельных объектов, оформление которых раньше возможно было только путем регистрации прав на отдельные входящие в их состав объекты недвижимости, а также нематериальные блага.

1. Список литературы

1. Аношин М.В. Соотношение понятий «предприятие» и «имущественный комплекс» // Вестник РУДН. 2008. № 3. С. 39–42.

2. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: дис. ... д-ра юрид. наук. Томск: Изд-во Том. ун-та, 2002. 432 с.

3. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004. 223 с.

4. Турдиматов Ф.К. Понятие и признаки сложной недвижимой вещи // Хаети хукуки (Правовая жизнь). 2013. № 4 (04). С. 116–120.

5. Эннеккерус Л. Курс германского гражданского права, полутом 2: введение и общая часть / пер. с 13-го нем. изд., проф. И.Б. Новицкого, к.ю.н. Г.Н. Полянской и В.А. Альтшюллера; под ред. проф. Д.М. Генкина и проф. И.Б. Новицкого. М.: Иностран. лит. 1950. 483 с.

6. Чефранова Е.А., Певницкий С.Г. Государственный регистратор: правовые основы. Введение в профессию: учеб. пособие. 2-е изд., испр. и доп. М.: Российская правовая академия; Статут, 2007. 619 с.

7. Степанов С.А. Предприятие как имущественный комплекс по Гражданскому кодексу Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2000. 176 с.

8. Турдиматов Ф.К. Сделки со сложными недвижимыми вещами // Казанская наука. 2014. № 3. С. 198–201.

9. Рабиева Н. Единый недвижимый комплекс – новый вид недвижимой вещи. URL: <http://www.garant.ru/company/garant-press/ab/509529/2/> (дата обращения: 07.04.2014).

В редакцию материал поступил 28.05.14

© Турдиматов Ф. К., 2014

Информация об авторе

Турдиматов Фирдавс Курбоналиевич, аспирант кафедры гражданского и предпринимательского права, Казанский (Приволжский) федеральный университет
Адрес: 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, 18
E-mail: fturdimatov@inbox.ru

Как цитировать статью: Турдиматов Ф.К. О соотношении категорий «предприятие» и «единый недвижимый комплекс» // Актуальные проблемы экономики и права. 2014. № 3 (31). С. 138–142.

F. K. TURDIMATOV,

Post-graduate student

Kazan (Volga) Federal University, Kazan, Russia

ON THE CORRELATION OF “ENTERPRISE” AND “COMMON IMMOVABLE COMPLEX” CATEGORIES

Objective: to analyze and compare the legal categories “enterprise” and “common immovable complex” as “complex” objects of civil rights in the comparative aspect.

Methods: the formal-logical and comparative methods of research.

Results: The general and specific characteristics of an enterprise and a common immovable complex are revealed. The author gives a definition of the legal category “enterprise” and concludes that the applying the real estate legal regime to these complex objects is the simplification of their civil circulation.

Scientific novelty: The author distinguishes the criteria for distinguishing such categories as “enterprise” and “common immovable complex”.

Practical value: The results of scientific research can be used in law-making and practical activities, as well as for scientific research in the sphere of civil law.

Key words: enterprise; common immovable complex; complex real estate; state registration; civil circulation.

References

1. Anoshin, M.V. Sootnoshenie ponyatii «predpriyatie» i «imushchestvennyi kompleks» (Coordination of notions “enterprise” and “property complex”). *Vestnik RUDN*, 2008, no. 3, pp. 39–42.
2. Kuz'mina, I.D. *Pravovoi rezhim zdaniy i sooruzheniy kak ob"ektov nedvizhimosti: dis. ... d-ra yurid. nauk* (Legal regime of buildings and constructions as real estate objects: doctoral thesis (Law)). Tomsk: Izd-vo Tom. un-ta, 2002, 432 p.
3. Stepanov, S.A. *Nedvizhimoe imushchestvo v grazhdanskom prave* (Real estate in civil law). Moscow: Statut, 2004, 223 p.
4. Turdimatov, F.K. Ponyatie i priznaki slozhnoi nedvizhimoi veshchi (Notion and signs of a complex real estate object). *Khaeti khukuki (Pravovaya zhizn')*, 2013, no. 4 (04), pp. 116–120.
5. Ennektserus, L. *Kurs germanskogo grazhdanskogo prava, polutom 2: vvedenie i obshchaya chast'* (A course in German civil law, half-volume 2: introduction and general part). Moscow: Inostr. lit., 1950, 483 p.
6. Chefranova, E.A., Pevnitskii, S.G. *Gosudarstvennyi registrator: pravovye osnovy. Vvedenie v professiyu: ucheb. posobie* (State register: legal bases. Introduction into profession: manual). 2-e izd., ispr. i dop. Moscow: Rossiiskaya pravovaya akademiya; Statut, 2007, 619 p.
7. Stepanov, S.A. *Predpriyatie kak imushchestvennyi kompleks po Grazhdanskomu kodeksu Rossiiskoi Federatsii: dis. ... kand. yurid. nauk* (Enterprise as a property complex by the Russian Civil Code: PhD thesis (Law)). Ekaterinburg, 2000, 176 p.
8. Turdimatov, F.K. Sdelki so slozhnymi nedvizhimymi veshchami (Deals with complex real estate objects). *Kazanskaya nauka*, 2014, no. 3, pp. 198–201.
9. Rabeieva, N. *Edinyi nedvizhimyi kompleks – novyi vid nedvizhimoi veshchi* (Single real estate complex as a new type of a real estate object), available at: <http://www.garant.ru/company/garant-press/ab/509529/2/> (accessed: 07.04.2014).

Received 28.05.14

Information about the author

Turdimatov Firdavs Kurbonaliyevich, Post-graduate student of the Chair of Civil and Entrepreneurship Law, Kazan (Volga) Federal University
Address: 18 Kremlyovskaya Str., 420008, Kazan
E-mail: fturdimatov@inbox.ru

How to cite the article: Turdimatov F.K. On the correlation of “enterprise” and “common immovable complex” categories. *Aktual'niye problemy ekonomiki i prava*, 2014, no. 3 (31), pp. 138–142.

© Turdimatov F. K., 2014