

**Принято на заседании Совета
23 апреля 2018 г.
№ 175-1/2018**

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по проектам федеральных законов «О внесении изменений
в Гражданский кодекс Российской Федерации» и «О внесении
изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях
приведения их в соответствие с Гражданским кодексом
Российской Федерации»**

Проекты федеральных законов «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» (далее – Проект поправок в ГК РФ) и «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации» (далее – Проект поправок в иные законы; вместе далее в совокупности проекты будут именоваться Проектами) направлены на экспертизу в Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства (далее – Совет) Государственно-правовым управлением Президента Российской Федерации (письмо от 27 февраля 2018 г. № А6-2145).

Проекты разработаны Министерством экономического развития Российской Федерации во исполнение поручения Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. № ИШ-П13-8143 и распоряжения Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 г. № 1336-р.

Проекты внесены в Правительство Российской Федерации.

Целью Проектов, как это следует из их содержания и пояснительных материалов, является внедрение в российское гражданское право так называемой концепции единого объекта недвижимости, то есть такого подхода к понятию недвижимой вещи, когда земельный участок и строение на нем (под ним) рассматриваются не как две самостоятельные недвижимые вещи, пусть и связанные единой юридической судьбой, как это имеет место в российском гражданском праве в настоящий момент (см. статью 552

Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 35 Земельного кодекса Российской Федерации), а как одна вещь. При таком подходе права на здания или сооружения не подлежат самостоятельной регистрации, а постройка рассматривается как существенная составная часть земельного участка (права на земельный участок).

В целом идею постепенного отказа от модели множественности объектов недвижимости в пользу принципа единого объекта недвижимости следует приветствовать по целому ряду соображений как догматических, так и практических. Более того, именно такой подход к понятию недвижимой вещи закреплен в Концепции развития гражданского законодательства (пункт 3.6.3), а также в Концепции развития законодательства о вещном праве (пункт 2.5.6), положенных в основу новой редакции раздела II Гражданского кодекса Российской Федерации. В этом смысле представленные Проекты не противоречат указанным Концепциям. Разработка и принятие Проектов, реализующих данный подход, не противоречат принятой Государственной Думой в первом чтении 27 апреля 2012 г. новой редакции раздела II Гражданского кодекса Российской Федерации (проект федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации») и не повлекут необходимости его переработки. В то же время целесообразно при разработке норм Проекта поправок в ГК более активно использовать те идеи и формулировки, которые нашли отражение в новой редакции раздела II Гражданского кодекса Российской Федерации.

Реализация модели единого объекта недвижимости должна, во-первых, способствовать созданию правовой определенности для лиц, приобретающих земельные участки. В настоящее время из-за крайней спорности понятия «сооружение» никто (покупатели, залогодержатели и проч.) не может быть уверенным, что, к примеру, асфальтовая площадка, тропинка, забор, колодец и подобные «объекты» не будут признаны недвижимыми вещами,

находящимися на приобретаемом земельном участке (именно к этому может привести трактовка содержания статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации Верховным Судом Российской Федерации в пункте 38 постановления Пленума от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», признавшего, что для того, чтобы вещь считалась недвижимостью, государственная регистрация прав на нее не обязательна). Это, в свою очередь, поставит под сомнение действительность сделок с земельными участками, на которых соответствующие объекты расположены.

Во-вторых, реализация модели единого объекта должна существенно облегчить положение собственников застроенных земельных участков, на которых находятся незарегистрированные строения, путем установления ясного правового режима принадлежащего им имущества (из новостных лент периодически известны инициативы отдельных региональных законодательных органов, направленных на регистрацию в реестре сборно-разборных бань, кирпичных заборов, открытых бассейнов и проч.).

В-третьих, принцип единого объекта существенно облегчает переход на простую и понятную модель единого налога на недвижимость, когда объектом налогообложения выступает кадастровая стоимость земельного участка, увеличенная на кадастровую стоимость всех построек на нем (под ним), в отношении которых законом вводится требование об их обязательной кадастровой оценке.

В-четвертых, внедрение модели единого объекта неизбежно приведет к тому, что количество недвижимых вещей, права на которые подлежат регистрации, будет снижаться, вследствие чего нагрузка на регистрирующие органы также должна уменьшиться. Последние смогут сконцентрироваться на сложных правовых вопросах, возникающих в ходе государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также сократить количество государственных служащих, задействованных в процедурах государственной

регистрации (что должно привести к экономии расходов федерального бюджета).

Модель единого объекта должна знать исключения, которые связаны с текущими экономическими и социальными реалиями. Соответствующие исключения нашли свое отражение в представленных Проектах.

Первым таким исключением является так называемая «поэтажная собственность», при которой помещение (жилое или нежилое) рассматривается как самостоятельная недвижимая вещь, отличная от земельного участка, на котором находится соответствующее здание. Вместе с тем данное исключение компенсируется тем, что оборот помещений неразрывно связан с оборотом соответствующего земельного участка под зданием.

Второе исключение из принципа единого объекта – это строительство на чужом земельном участке. В настоящее время наиболее распространенным правовым основанием, позволяющим застраивать чужой земельный участок, является договор аренды земельного участка для целей строительства. Однако договор аренды демонстрирует массу особенностей, которые порождают сомнения в его пригодности для юридического оформления надежных, долговременных и защищенных отношений собственника и застройщика, возведшего капитальное строение на чужом земельном участке. Намного более удачным решением, позволяющим впоследствии отказаться от описываемого исключения из принципа единого объекта, является такое известное подавляющему большинству европейских правопорядков ограниченное вещное право, как право застройки. Введение такого права в российский правопорядок предполагается в принятом в первом чтении проекте федерального закона № 47538-6. Представляется, что модель единого объекта может быть реализована и при застройке чужого земельного участка. Постройка может рассматриваться как составная часть права застройки, это освободит застройщика от необходимости государственной регистрации права на возведенную постройку.

Таким образом, предложенная Минэкономразвития России в Проектах идея перехода от модели множественности видов недвижимых вещей к модели единого объекта заслуживает поддержки. Рассматриваемые Проекты призваны служить правовым обеспечением первого этапа перехода.

Однако правильность самой идеи не обязательно предполагает безупречность ее реализации. Представленные Проекты имеют существенные недостатки, которые должны быть исправлены, в противном случае те благие цели, которые преследуют их разработчики, просто не будут достигнуты.

Более того, Проекты не отражают тех целей, которые были заложены в концепцию (поручение Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. № ИШ-П13-8143, распоряжение Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 г. № 1336-р.), во исполнение которой они разработаны. В частности, из них не следует, что помимо тех мер по реализации модели единого объекта, которые предложены в Проектах, в дальнейшем будут предлагаться какие-то иные изменения в действующих законах.

Представляется, что законопроект, разработанный во исполнение обозначенной концепции, должен изначально содержать все меры (возможно, с указанием переходных положений, отложенных сроков вступления в силу и проч.) по реализации модели единого объекта недвижимости. Данный недостаток представляется существенным и является серьезным препятствием для поддержки проекта. В случае, если разработчики Проекта поправок в ГК РФ согласятся с указанным предложением, то окончательные редакции проектируемых норм (статьи 130 ГК РФ и ряда других) должны учитывать это.

Если же указанное предложение не будет поддержано, Совет полагает, что во всяком случае следует обеспечить более решительное, чем это предложено разработчиками, движение в сторону единого объекта и рассмотреть вопрос о допущении уже на первом этапе возможности

признания любого строения, возведенного собственником земельного участка, составной частью такого участка, а не только сооружения, как это следует из Проекта поправок в ГК РФ.

Вызывают также недоумение содержащиеся в пояснительной записке к Проекту поправок в ГК РФ апелляции не к германскому и родственным ему правопорядкам (которые во многом и являются теми правопорядками, в которых наиболее последовательно реализована модель единого объекта недвижимости), а к опыту стран англо-саксонской правовой семьи. Это связано с тем, что обеспечение единства правовой судьбы зданий и земельных прав в англо-саксонском праве достигается не через положения о вещах, как в немецком праве, а посредством установления правил о содержании ограниченных прав на земельные участки, ибо все они принадлежат Короне (т.н. эстейты). Применительно же к российскому праву речь идет именно о реформе норм Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующего режим вещей.

Наряду с замечаниями общего характера к Проектам в настоящем Заключении указаны замечания, касающиеся отдельных норм и положений Проектов.

I. Проект поправок в ГК РФ

1. В связи с тем, что в настоящее время подход к регулированию недропользования, основанный на частном праве (в частности, существование ограниченных вещных прав на недра), действующее законодательство о недрах отвергает, придерживаясь публично-правового подхода (на основе публично-правового дозволения, лицензии) к пользованию недрами, вряд ли целесообразно сохранять в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) указание на то, что участки недр являются недвижимыми вещами. Эта норма не имеет никаких юридических последствий, так как в соответствии со специальными законодательными предписаниями частная собственность на недра

невозможна, а ограниченных субъективных частных прав на недра ни ГК РФ, ни отраслевое законодательство не предусматривает. В связи с этим исключение из пункта 1 статьи 130 ГК РФ слов «участки недр» представляется целесообразным. Если в последующем отечественный законодатель решится изменить подход к регулированию недропользования с публично-правового на частноправовой, изменению должен быть подвергнут значительный массив норм, в первую очередь специального законодательства о недрах. Сохранение же в статье 130 ГК РФ указания на участки недр как на недвижимую вещь лишь дезориентирует правоприменителя.

2. Целесообразно проектируемый абзац второй пункта первой статьи 130 ГК РФ изложить в редакции, в которой будет подчеркиваться, что признание сооружения недвижимостью является фикцией, наступающей при одновременном наличии трех условий (прочная связь с земельным участком, наличие собственного назначения, необходимость получения разрешения на строительство), а также будет указано на необходимость государственной регистрации прав на сооружение для целей признания последнего объектом вещных прав. Предложенный в Проекте поправок в ГК РФ такой дополнительный критерий, как возможность выступления в гражданском обороте обособленно от других вещей, не обладает качеством определенности. Кроме того, он не может считаться надлежащим, так как в случае его реализации принцип определенности объектов вещных прав вступит в противоречие с принципом свободы договора (означающим, в частности, что стороны вольны заключать любые сделки, не запрещенные законом).

3. Вызывает возражения наделение Правительства Российской Федерации правом определять виды сооружений, не обладающих признаками объектов недвижимости. Вопрос о квалификации объекта – правовой, а не технический. Невозможно заранее предусмотреть все возможные ситуации, в которых тот или иной объект должен признаваться

недвижимой вещью либо такая его природа должна отвергаться. Представляется, что описанные выше три критерия недвижимой вещи являются достаточными.

4. Применительно к объектам незавершенного строительства (проектируемый абзац четвертый пункта первой статьи 130 ГК РФ) следовало бы указать, что такие объекты могут считаться недвижимыми вещами, если они соответствуют указанным трем критериям, а также сложившемуся в судебной практике критерию готовности в виде завершенного фундамента. Кроме того, следует также подчеркнуть, что объект незавершенного строительства является объектом вещных прав только с момента государственной регистрации прав на него.

5. В проектируемой статье 132 ГК РФ следует указать, что предприятием *для целей совершения сделок и для целей универсального правопреемства* признается совокупность вещей, используемых для осуществления предпринимательской деятельности. Данное указание подчеркивает, что понятие предприятия необходимо не для целей владения и пользования предприятием, а исключительно для удобства заключения и исполнения договоров по поводу предприятий как совокупности юридически самостоятельных объектов гражданских прав (недвижимых и движимых вещей, обязательственных прав, исключительных прав). Кроме того, целесообразно указать, что в состав предприятия может входить клиентелла (гудвилл).

6. В проектируемой новой редакции статьи 133.1 ГК РФ следует указать, что единый недвижимый комплекс является недвижимой вещью, представляющей собой совокупность принадлежащих одному лицу земельного участка и возведенных на нем либо под ним одного либо нескольких зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства, не находящихся в собственности других лиц. В редакции нормы, содержащейся в Проекте, неудачным является указание на необходимость наличия у сооружений и объектов незавершенного

строительства признаков недвижимой вещи; для целей данной нормы эти признаки не являются необходимыми, так как указанные объекты в соответствии с нормой квалифицируются не как самостоятельные вещи, а как составные части единого недвижимого комплекса.

7. Проектируемую статью 134.1 ГК РФ целесообразно обозначить как «133.2» (так как она больше тяготеет к положениям о составных вещах, а не о сложных) и озаглавить «Составные части недвижимых вещей», так как присоединение составных частей к недвижимой вещи (пункт 1 проектируемой статьи 133.2 ГК РФ) может не только улучшить недвижимую вещь, но и ухудшить ее (например, неудачно собранная кровля ухудшит здание, поэтому вряд ли было бы правильно считать некачественную крышу «улучшением»). В этом смысле термин «составная часть недвижимой вещи» является нейтральным. Более того, он является классическим цивилистическим обозначением элементов составной вещи.

8. Использованные в Проекте поправок в ГК РФ формулировки пунктов 2 и 3 статьи 134.1 ГК РФ о том, что «вещь, прочно прикрепленная к недвижимости, является неотделимым улучшением недвижимости», являются крайне неудачными. Неотделимые улучшения в пункте 1 статьи 134.1 (в редакции Проекта поправок в ГК РФ) уже объявлены частями вещи, а не самостоятельными вещами. Поэтому предлагаемый пункт 3 статьи 134.1 ГК РФ является бессмысленным – ясно, что вещь, в том числе с неотделимыми и отделимыми улучшениями, участвует в обороте как единая вещь именно потому, что любые улучшения являются ее составными частями и в этом качестве не могут быть самостоятельными вещами – объектами оборота. В связи с изложенным в пункте 1 проектируемой статьи 134.1 ГК РФ (в предлагаемой в настоящем Заключение редакции – 133.2) целесообразно указать, что составными частями недвижимой вещи являются прикрепленные к ней объекты, которые обеспечивают использование или способствуют использованию данной недвижимой вещи в соответствии с ее назначением (например, забор на земельном участке, замощение участка,

вспомогательные постройки, малые архитектурные формы, элементы благоустройства и проч.). Целесообразность примеров в проектируемой норме обусловлена некоторой сложностью конструкции составной части недвижимой вещи, которая будет лучше воспринята правоприменителем с учетом иллюстраций сферы ее применения.

9. Грубая ошибка содержится в пункте 3 статьи 134.1 ГК РФ в редакции Проекта поправок в ГК РФ: не только неотделимые, но и отделимые улучшения вещи выступают в обороте как единое целое с вещью (впрочем, для целей вещного права вообще не имеет значения возможность отделения составной части от вещи, она имеет значение для обязательственного права). Для цели внесения ясности в вопрос о судьбе отделимых составных частей вещи целесообразно указать, что в договоре может быть предусмотрено иное. Кроме того, содержащееся в следующем абзаце правило также ошибочно: недвижимая вещь по умолчанию должна участвовать в обороте со всеми отделимыми улучшениями, иное может быть предусмотрено договором.

10. Для достижения целей Проекта, направленных на определение момента возникновения искусственной недвижимой вещи (зданий, сооружений) и привязки этого момента к факту регистрации первого права на нее, целесообразно изменить положения пункта 1 статьи 218 ГК РФ, изложив его в следующей редакции:

«1. Право собственности на новую движимую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом».

Это необходимо для того, чтобы развеять сомнения относительно того, что простое создание зданий (сооружений) не влечет возникновения прав на них; для этого требуется осуществить государственную регистрацию права (пункт 2 статьи 8.1 ГК РФ).

11. Проектируемый пункт 3 статьи 275 ГК РФ следует уточнить, указав, что сервитут переходит к новому собственнику сооружения

одновременно с правом собственности на сооружение, в пользу собственника которого был установлен сервитут, исправив тем самым техническую неточность, допущенную в тексте Проекта поправок в ГК РФ. Сервитут как классическое ограниченное вещное право обладает свойством (правом) следования, и это дополнение воспроизведет данное свойство сервитута.

12. В первом абзаце пункта 1 проектируемой статьи 287.1 ГК РФ содержится указание на то, что определенные понятия используются «для целей настоящей главы». Эта формулировка может привести к тому, что соответствующие понятия в других главах и разделах Кодекса не будут иметь такого же содержания, что для кодифицированного акта недопустимо. Соответствующие понятия используются не только для целей настоящей главы, а для целей всего Кодекса, так как понятия здания, сооружения, помещения являются общими и для вещного, и для обязательственного, и для наследственного права. При доработке Проекта поправок в ГК РФ необходимо обеспечить единство понятий и избавиться от излишних определений.

13. Вряд ли является всегда верным подход к определению понятия здания как строения, в котором могут быть образованы помещения (абзац второй пункта 1 статьи 287.1 ГК РФ). Так, например, авиационные ремонтные ангары несомненно являются зданиями, однако в них, как правило, отсутствуют помещения. В целом же следует исходить из того, что включение в ГК РФ определений, особенно технического характера, вряд ли является оправданным, так как это способно лишь породить ошибки на практике.

14. В пункте 2 статьи 287.1 ГК РФ целесообразно указать, что помимо общего имущества здания, которое обладает таким режимом в силу своего функционального назначения, лицо, возведшее здание, может при его создании указать, что общим будет являться имущество, хотя и не имеющее своим назначением обслуживание всего здания в целом, но, тем не менее, принадлежащее всем лицам, обладающим правом собственности на

помещения в здании. Таким же правом должны обладать и собственники помещений в здании, осуществляющие выкуп отдельных помещений у индивидуальных собственников с тем, чтобы изменить правовой режим помещений на режим общего имущества здания. В этой же статье также следует принципиально решить вопрос и о земельном участке как элементе общего имущества всякого здания (а не только многоквартирного дома, как в настоящее время).

15. Для достижения цели Проекта поправок в ГК РФ в пункте 4 проектируемой статьи 287.1 следовало бы указать, что здание, сооружение, объект незавершенного строительства до государственной регистрации прав на них считаются составной частью (а не улучшением) земельного участка. При использовании такой терминологии удастся избежать оценочных понятий, так как очевидно, что не всегда, например, сооружение будет улучшать, а не ухудшать земельный участок. Скажем, самовольно возведенное здание является «ухудшением» земельного участка.

16. В пункте 5 статьи 287.1 ГК РФ необходимо дополнительно указать, что соответствующее право возникает с момента внесения в государственный реестр соответствующей записи. Это позволит исключить возможные в судебной практике отступления от принципа обязательности записи для целей возникновения прав на недвижимое имущество (пункт 2 статьи 8.1 ГК РФ).

17. Пункт 7 статьи 287.1 ГК РФ следует изложить в иной редакции, указав, что многоквартирный дом и дом блокированной застройки не выступают в гражданском обороте в качестве вещей, исправив стилистически неудачный текст Проекта поправок в ГК РФ. Юридически многоквартирный дом представляет собой совокупность квартир и элементов, образующих общее имущество здания.

18. Первый и третий абзацы пункта 2 проектируемой статьи 287.2 ГК РФ следует исключить, так как они противоречат не только пункту 2 статьи 8.1 Кодекса, но и содержанию второго абзаца пункта 1 указанной статьи.

19. По тем же причинам следует исключить абзац третий пункта 5 проектируемой статьи 287.2 ГК РФ.

20. Непонятно, почему соглашение собственников объектов недвижимости, из которых посредством строительных работ будут образованы новые объекты недвижимости, должно непременно заключаться под отлагательным условием в виде выдачи разрешения на строительство (пункт 6 статьи 287.3 ГК РФ). Такое вторжение в договорные отношения сторон, основанные на принципе свободы договора, не является оправданным. Кроме того, общая часть обязательственного права содержит и иные инструменты, позволяющие обуславливать реализацию прав или обязанностей сторон сделки (например, статья 327.1 ГК РФ).

21. В пункте 1 статьи 287.4 ГК РФ во избежание возможных на практике сомнений следует дополнительно указать, что право собственности на образуемые в результате раздела объекты недвижимости возникает в момент государственной регистрации соответствующего права. Аналогичное указание требуется также и в пунктах 2 и 7 этой же статьи.

22. Положения пункта 3 проектируемой статьи 287.4 ГК РФ противоречат не только другим нормам, содержащимся в Проектах, но и положениям действующих законов: в частности, законодательства об участии в долевом строительстве (о том, что лицо, привлекающее денежные средства для строительства зданий, обязано осуществлять строительство на находящемся у него в собственности либо на праве аренды земельном участке и за свой счет, а потому возводимый объект принадлежит ему, а не лицам, финансировавшим строительство), о несостоятельности (банкротстве) (в той части, в которой оно регулирует процедуру банкротства застройщиков и устанавливает, что объекты строительства, не переданные во владение покупателям, находятся в составе конкурсной массы застройщика) и т.д. Напротив, для целей упорядочения существующего регулирования правоотношений, связанных с первоначально возникающим у лица, возведшего здания, правом на помещения в них и производным

приобретением этих объектов его контрагентами, а также создания понятной нормативной базы для непротиворечивой деятельности правоприменителей (судов, Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, органов по государственной регистрации прав) было бы целесообразно установить следующее.

Право собственности на помещения и машино-места в здании возникает у лица, осуществившего от своего имени строительство на принадлежащем ему на праве собственности либо переданном в аренду земельном участке. Далее, целесообразно указать, что названное право подлежит государственной регистрации в реестре по заявлению лица, осуществившего строительство (например, при этом можно предусмотреть, что государственная регистрация права на жилые помещения не оплачивается государственной пошлиной), и лишь затем вносится запись о регистрации перехода права к контрагенту лица, осуществившего строительство.

23. Пункты 4 и 5 проектируемой статьи 287.4 ГК РФ содержат правовые предписания, которые являются очевидными, а потому избыточными. Предлагается соответствующие положения исключить.

24. Положения пункта 2 проектируемой статьи 287.5 ГК РФ противоречат фундаментальному принципу договорного права, закрепленному в пункте 3 статьи 308 ГК РФ: соглашение не может регулировать права и обязанности лиц, не участвующих в нем. Поэтому следует либо установить, что третьи лица, имеющие права на объект недвижимости, подвергающийся изменениям, должны участвовать в соответствующем соглашении, либо предусмотреть необходимость получения согласия указанных лиц на заключение такого соглашения и последствия его отсутствия.

25. В пункте 1 проектируемой статьи 287.6 ГК РФ отсутствуют положения об особенностях образования единого недвижимого комплекса в виде совокупности земельного участка и возведенных на нем строений

(норма регулирует скорее порядок образования единого комплекса из совокупности зданий и сооружений). В указанном пункте следует указать, что в этом случае единый недвижимый комплекс (как одна недвижимая вещь, включающая в себя земельный участок и здание либо сооружение) считается образованным с момента выдачи разрешения на эксплуатацию соответствующего строения, если получение такого разрешения требуется в соответствии с действующим законодательством. Такое решение позволит избежать необходимости двойного обращения в орган по регистрации прав на недвижимое имущество и достичь той цели, которую ставили перед собой разработчики закона: внедрение в российское гражданское право модели единого объекта недвижимости.

26. В пункте 3 проектируемой статьи 287.7 ГК РФ следует указать, что отмена сервитута допускается исключительно по соглашению сторон, а также в судебном порядке, когда надобность в нем отпала. Предложенная в Проекте поправок в ГК РФ норма, запрещающая отмену сервитута путем согласованного волеизъявления собственников служащей и господствующей вещи, необоснованно ущемляет принцип свободы договора.

27. Абзац второй пункта 3 статьи 336 ГК РФ (в проектируемой редакции) целесообразно изложить в качестве дополнения в пункте 2 статьи 345 ГК РФ (например, в качестве подпункта 1.1), указав в нем, что в залог поступает новый объект, образовавшийся в результате присоединения либо объединения предмета залога и иного имущества (вещь, доля в праве общей собственности на вещь, право требования выплаты стоимости вещи, утратившей самостоятельность и ставшей частью иной неделимой вещи). Однако данную редакцию целесообразно совместить с решением более общего вопроса о том, что происходит при объединении нескольких вещей. Если этот вопрос не будет решен, то от предлагаемого регулирования стоит воздержаться.

Имеющееся в Проекте поправок в ГК РФ правило закрепляет лишь один частный случай (когда объединяются два объекта недвижимости) и

нередко может породить несправедливый результат, ибо сложно объяснить, почему при объединении земельного участка размером в 1 сотку, находящегося в залоге, и земельного участка размером 99 соток, свободного от залога, на новый земельный участок размером 1 га устанавливается право залога.

28. Дополнение статьи 424 ГК РФ пунктом 4 представляется избыточным. Предметом договора, предусматривающим обязательство по уплате цены, может быть как одна вещь, так и одновременно несколько вещей (собственно, на этой идее основаны положения ГК РФ о сложных вещах, статья 134). Если покупатель не будет возражать против передачи ему новых вещей, образованных из той вещи, которая была предметом сделки, то платеж оговоренной цены является событием настолько естественным, что специально регулировать эту ситуацию в законе представляется избыточным. Если же покупатель не будет согласен с предоставлением ему вместо одной недвижимой вещи (как это был изначально предусмотрено договором) нескольких вещей, которые были образованы из имущества, являвшегося предметом сделки, то принудительное обязательство его исполнять договор (а именно к этому выводу следует прийти, анализируя обсуждаемую норму Проекта поправок в ГК РФ) представляется ошибочным.

29. Пункт 1 статьи 559 ГК РФ (в проектируемой редакции) целесообразно изложить в иной редакции, указав, что по договору продажи предприятия продавец обязуется передать покупателю определенное договором предприятие в целом, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам. Это в большей степени соответствует изменению подхода к предприятию как к совокупности объектов гражданских прав и отказу от квалификации его как недвижимой вещи.

30. В переходных положениях Проекта поправок в ГК РФ, а именно в частях 3 и 4 статьи 3 следует указать на то, что правом требовать исключения из Единого государственного реестра недвижимости объектов, которые более

не рассматриваются как недвижимые вещи, обладают любыми заинтересованными лицами. Кроме того, в переходных положениях следует прямо указать, что с момента вступления в силу настоящего закона соответствующие объекты рассматриваются как составные части земельного участка и не предоставляют лицам, зарегистрированным в качестве их правообладателей, прав, которые предоставляет наличие собственности на недвижимое имущество. Здесь же целесообразно указать, что указанное требование не подвержено действию исковой давности. Также следует указать на права лиц, которым указанные объекты были переданы в залог. В частности, если залогодержатель имеет также право залога на земельный участок либо права арендатора земельного участка, его положение не затрагивается поправками; если же бывший залогодержатель таких объектов не имеет права залога на земельный участок, то ему должно быть предоставлено право потребовать предоставления дополнительного обеспечения и в случае непредоставления обеспечения – право на предъявление требования о досрочном исполнении обеспеченного обязательства.

II. Проект поправок в иные законы

31. Проект поправок в иные законы для достижения цели создания единого объекта предполагает внести ряд изменений в следующие федеральные законы и кодексы: Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Земельный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Обращает на себя внимание тот факт, что данный перечень не полностью совпадает с тем перечнем законов, в который потребуется внести

изменения в связи с принятием Проекта поправок в ГК РФ, который приведен в сопроводительных документах к Проекту поправок в ГК РФ.

Такое расхождение необходимо устранить уже на данной стадии работы над Проектами. При этом, во-первых, должны быть подготовлены и одновременно представлены поправки во все федеральные законы, в которые внесение изменений необходимо в связи с предложенными изменениями норм Гражданского кодекса. Во-вторых, не следует включать в Проект поправок в иные законы те законодательные предложения, которые не связаны непосредственно с заявленной целью Проектов. А именно это имеет место в отношении ряда положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (например, норм о перепланировке, содержащихся в статьях 1 и 50.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации в проектируемой редакции и соответствующих им норм Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости») и других.

32. В предлагаемом в Проекте поправок в иные законы изменении в подпункт 2 пункта 1 статьи 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» слова «в том числе, входящие в состав предприятия» являются лишними. При залоге предприятия предметом ипотеки будет некоторая совокупность зданий, сооружений, земельных участков, движимых вещей, имущественных прав и проч., образующая предприятие как предмет сделки (но не как предмет вещного права залога; залог будет возникать в отношении каждого конкретного элемента предприятия в соответствии с применимыми положениями залогового права). Исходя из этой конструкции, требуется соответствующее изменение как положений законодательства об ипотеке, так и законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

33. Непонятно, почему в некоторых поправках выражения «индивидуальный жилой дом», «блокированный жилой дом» объединяются одним термином «жилые здания», а в некоторых – используются указанные

длинноты (ср., например, пункты 11, 12, 13 статьи 1 Проекта поправок в иные законы, посвященные изменениям Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

34. В то же время не все соответствующие нормы Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» стали предметом Проекта поправок в иные законы. Так, представляется целесообразным внести изменения в пункт 1 статьи 64 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», указав в нем, что при ипотеке земельного участка право залога распространяется как на составные части земельного участка, так и на находящееся на земельном участке здание или сооружение, право собственности на которое зарегистрировано за залогодателем.

Такой подход будет в большей степени соответствовать основной идее Проекта поправок в иные законы.

35. В пунктах 3, 5 статьи 2 проекта Поправок в иные законы, посвященной изменениям Земельного кодекса Российской Федерации, следует вместо словосочетания «улучшения земельного участка» использовать выражение «составные части земельного участка», по основаниям, приведенным в пункте 7 настоящего Заключение применительно к составным частям недвижимой вещи.

36. В проектируемом пункте 3 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации применительно к подпунктам 1 и 3 следует указать, что составными частями земельного участка являются:

- искусственные водоемы, созданные на земельном участке, а также деревья, кустарники и иные многолетние насаждения;
- здания, сооружения и объекты незавершенного строительства, за исключением случаев, когда права на такие объекты зарегистрированы в реестре прав на недвижимое имущество.

37. В проектируемом пункте 5 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации следует дополнить норму предложением,

устанавливающим, что соответствующие сооружения рассматриваются в качестве составной части публичного сервитута или сервитута.

Это дополнение даст возможность исключить необходимость государственной регистрации прав на указанные объекты (трубы, кабели и т.п.) как на недвижимые вещи.

х х х

Вывод: проекты федеральных законов «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» и «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации» требуют серьезной доработки с учетом высказанных замечаний.

Законопроекты могут быть поддержаны лишь после учета замечаний и предложений, содержащихся в настоящем Экспертном заключении.

Председатель Совета

В.Ф.Яковлев