

**ПРИМЕНЕНИЕ КАТЕГОРИИ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА
В СФЕРЕ ДОБЫЧИ УГЛЕВОДОРОДОВ**

Е.С. Терди, М.Н. Шатова

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

Категория единого недвижимого комплекса (далее ЕНК) была введена в российское гражданское законодательство ст. 133.1 ГК РФ в редакции вступившего в силу 1 октября 2013 года ФЗ от 02.07.2013 №142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой ГК РФ». Считается, что появление данного правового института было сопряжено с выраженной в Концепции развития гражданского законодательства идеей исключения из перечня объектов недвижимости предприятия, практически не участвовавшего в отечественном гражданском обороте в силу неудачного подхода к его правовому регулированию. Предполагалось закрепление за предприятием статуса особого объекта гражданских прав с одновременным внедрением в гражданское законодательство феномена технологического имущественного комплекса недвижимости как совокупности вещей, в целом признаваемой одним объектом недвижимости [2]. Еще одной причиной появления правовой категории ЕНК можно считать существующий в отечественном правовом порядке подход, не предусматривающий исчерпывающего перечня объектов недвижимости. Данная традиция регулирования оборота недвижимости привела к необходимости регистрировать права не только на земельный участок, но и на любой иной расположенный на нем объект, отвечающий признакам прочной связи с землей и невозможности его перемещения без несоответствующего ущерба его назначению (п. 1 ст. 130 ГК РФ). В Германии же, напротив, объектом недвижимости признается только земельный участок, а любая движимая или недвижимая вещь над или под его поверхностью признается его составной частью [3]. Таким образом, если немецкий подход исключает необходимость феномена имущественного комплекса, одним из элементов которого является земельный участок, то требование повышения экономической эффективности отечественного законодательства его требует.

Использование правовой категории ЕНК в сфере правового регулирования добычи углеводородов представляется особенно перспективным. Потребность в ней отмечалась специалистами более 10 лет назад. Так, Д.Н. Шмелева отмечала в своем диссертационном исследовании необходимость «рассматривать комплекс имущества, включающего в себя скважины, установленное на них оборудование, кустовые насосные и дожимные насосные станции, внутренние трубопроводы, соответствующую аппаратуру и иное имущество, непосредственно обеспечивающее процесс добычи нефти и газа, технически и технологически связанное между собой, как единую неделимую вещь, которая не является в то же время сложной вещью и предприятием, а в целом признается объектом недвижимости» [7. С. 13–14].

В соответствии со ст. 133.1 ГК РФ ЕНК должен соответствовать совокупности следующих требований. Во-первых, в его состав должны входить, как минимум, две вещи; причем одной из них обязательно должно быть здание (например, компрессорная или насосная станция), сооружение (в частности – разведочная или нефтяная эксплуатационная скважина, стационарная платформа для разведочного бурения), другие же вещи, входящие в состав ЕНК, могут быть по своей природе как движимыми (например, буровое оборудование, оборудование для эксплуатации нефтяных и газовых скважин, а также линейные объекты, как то: газо- и нефтепроводы, линии электропередачи), так и недвижимыми (например, земельный участок). Следует отметить, что из ст. 133.1 ГК РФ не следует, что земельный участок является обязательным элементом расположенного на нем ЕНК. Более того, распространена позиция, согласно которой земельный участок не может являться его составной частью [6]. Представляется, однако, что такое толкование ст. 133.1 ГК РФ необоснованно сужает сферу ее применения. Во многих случаях включение земельного участка в состав ЕНК целесообразно, однако в сфере добычи углеводородов это возможно в тех редких, практически уникальных, но теоретически возможных случаях, когда одно лицо обладает вещными правами и на земельный участок, находящийся над участком недр, и на здания, сооружения и иные вещи, используемые в комплексе для добычи полезных ископаемых. Зачастую же один субъект на основании лицензии получает право пользования участком недр, создает для этого необходимую инфраструктуру, регистрируя право собственности на нее как на ЕНК, и при этом по отдельно заключаемому договору арендует земельный участок, необходимый для добычи углеводородов. Следует отдельно подчеркнуть, что участки недр находятся в собственности государства (ст. 1.2 ФЗ «О недрах»), поэтому в состав ЕНК, собственниками или арендаторами которых являются правообладатели, они входить не могут.

Во-вторых, вещи, входящие в состав ЕНК, либо должны быть связаны между собой физически или технологически, либо, не обладая такой связью, они должны располагаться на одном земельном участке. По этому поводу п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» содержит общее разъяснение, в соответствии с которым органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, не могут отказать в регистрации ЕНК лишь на том основании, что соответствующие объекты не расположены на одном земельном участке. Представляется, что с учетом содержания ст. 133.1 ГК РФ данное разъяснение должно быть уточнено: не допустим отказ в регистрации в качестве ЕНК нескольких вещей, хоть и расположенных на разных земельных участках, но связанных между собой физически и технологически; при отсутствии такой связи между вещами, расположенными на разных земельных участках, их регистрация в качестве ЕНК не допустима. Так, необходимо отказывать в регистрации в качестве ЕНК нескольких имущественных комплексов, каждый из которых предназначен для добычи углеводородов на разных участках недр.

В-третьих, для целей регистрации в качестве ЕНК вещи должны быть связаны между собой единым назначением (в частности – должны быть предназначены для добычи углеводородов). В литературе

отмечается, что имущественный комплекс следует рассматривать как функционирующую систему: без него «... невозможно реализовать то предназначение, выполнять ту определенную функцию, для которой создан имущественный комплекс» [1]. В связи с этим возникает вопрос, можно ли квалифицировать как ЕНК ранее зарегистрированную в таком качестве совокупность объектов, которая впоследствии перестала использоваться по своему назначению и подлежит ликвидации или консервации. Представляется, что в описанной ситуации ЕНК продолжает существовать до регистрации прекращения прав на него. Таким образом, правовое значение имеет лишь первоначальная предназначенность совокупности вещей для ее использования по определенному назначению, которая может проявляться одним из двух способов (п. 1 ст. 46 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»): 1) проектная документация на вновь создаваемые вещи, которые планируется зарегистрировать в качестве ЕНК, предусматривает их эксплуатацию в качестве такого комплекса; 2) собственник уже учтенных и зарегистрированных объектов недвижимости заявил о своем желании зарегистрировать их в качестве ЕНК в связи с их единым назначением и неразрывной физической или технологической связью между ними либо расположенностью на одном земельном участке (способы подтверждения последних обстоятельств законом не предусмотрены).

Четвертое требование к ЕНК по своему характеру является формальным и при этом основополагающим: совокупность вещей можно назвать ЕНК, только если она зарегистрирована в этом качестве. Таким образом, распространенная в юридической литературе классификация объектов недвижимости, предполагающая разделение всех объектов недвижимости на «недвижимость по природе» (абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ) и «недвижимость по закону» (абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ) должна быть дополнена категорией «имущественный комплекс», признаваемый объектом недвижимости в силу волеизъявления обладателя вещного права объединить несколько вещей (применительно к ЕНК) или вещей, имущественных и исключительных прав (применительно к предприятию) в имущественный комплекс и совершения соответствующих регистрационных действий уполномоченным регистрационным органом.

В соответствии со ст. 133.1 ГК РФ к ЕНК применяются правила о неделимых вещах. Данный подход справедливо критикуется [8, 4, 5], так как противоречит самой логике концепции (непонятно, почему лицу не предоставляется право изменить или прекратить установленный исключительно по его воле режим ЕНК), а также негативно сказывается на ее экономической эффективности. Так, неделимость ЕНК проявляется в невозможности самостоятельного гражданского оборота вещей, входящих в состав ЕНК: например, произвести их отчуждение можно только при условии их равноценной замены и сохранения существенных свойства ЕНК (п. 2 ст. 133 ГК РФ). Это, конечно, определенным образом связывает пользователя участка недр, который, например, хотел бы, но не имеет право продать уже использованное и более не требующееся для освоения месторождения оборудование, включенное им в состав ЕНК. Кроме того, равноценная замена элемента ЕНК не всегда технически возможна. К примеру, если нефтяная эксплуатационная скважина, составляющая основу ЕНК, подлежит ликвидации, нередко пробурить вторую скважину либо технологически невозможно, либо экономически нецелесообразно. Представляется, что в таком случае по заявлению обладателя вещного права на ЕНК регистрирующий орган обязан зарегистрировать прекращение вещного права на ЕНК с одновременной регистрацией соответствующего вещного права на иные объекты, ранее включенные в состав ЕНК, но сами по себе обладающие признаками недвижимого имущества. На данный момент данные положения ни законом, ни подзаконными актами не предусмотрены, что сопряжено с возникновением проблем практического характера.

Литература

1. Болтанова Е.С. Правовой режим имущественных комплексов энергетического сектора экономики России [Электронный ресурс] // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 11. URL: <http://w.pc-forums.ru/k88.html>
2. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги: монография. – М.: Статут, 2016. – 431 с.
3. Леонтьева Е.А. Концепция единого объекта недвижимости в германском гражданском праве // Право. Журнал Высшей школы экономики. – 2011. – № 2. – С. 122–140.
4. Незнамова А. А. К вопросу о государственной регистрации прав на единый недвижимый комплекс [Текст] / А. А. Незнамова // Градостроительное право. – 2016. – № 1. – С. 20–22.
5. Незнамова А.А. Единый недвижимый комплекс как объект гражданских прав [Текст] // Юрист. – 2016. – № 4. – С. 15–19.
6. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 5 марта 2014 г. № 14-исх/02410-ГЕ/14. Электрон. версия печат. публ. Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Шмелева Д.Н. Правовой режим сооружений обустройства месторождений нефти и газа: дис...канд. юрид. наук. Тюмень, 2004. – 183 с.
8. Ягунова Е.Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса [Электронный ресурс] // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2014. – № 3 (25) – С. 141–148.