

## СОДЕРЖАНИЕ:

Введение.....	3
1. Понятие и признаки недвижимого имущества.....	5
2. Характеристика предприятия как имущественного комплекса.....	9
3. Особенности правового регулирования сделок, совершаемых с предприятием.....	12
3.1 Продажа предприятия.....	12
3.2Аренда предприятия.....	13
4. Проблемные аспекты государственной регистрация прав на предприятие.....	14
Заключение.....	18
Список использованных источников.....	20
Приложение.....	22

## Введение

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что в правовой системе современной России всё большее распространение получает специальное регулирование гражданских отношений, связанных со сложными имущественными комплексами. Выделение в законодательстве имущественных комплексов в качестве особых объектов гражданских прав может служить цели упрощения оборота, как в случае с предприятием, когда все составляющие комплекса переносятся по единой сделке, даже если какая-то его часть не упомянута в договоре. Исходя из этого, становится возможно изменять законодательство, вводя в него новые конструкции имущественных комплексов и совершенствуя тем самым имущественные правоотношения в соответствии с практическими потребностями.

Так, практика показывает, что в специальном статусе имущественного комплекса сегодня нуждаются особые совокупности недвижимых объектов, которые эксплуатируются в нефтяной и газовой отраслях промышленности и включают в себя земельные участки, здания и строения, предназначенные исключительно для использования трубопроводов, сами трубопроводы и т.п. (в частности, вещные права на такие комплексы целесообразно регистрировать как на единый объект).

Подходы к имущественному комплексу как объекту гражданских прав в нашей юридической доктрине сегодня неоднозначны. Со времени принятия части первой Гражданского кодекса был опубликован ряд научных работ, посвященных им. Однако нельзя сказать, что эти публикации вполне отвечают практической потребности. Что касается судебной практики, то и она, можно думать, не сформировала устойчивого отношения к имущественным комплексам. Изучение судебных актов показывает, что внимание арбитражных судов привлекается к предприятию, главным образом, в связи со спорами о приватизации. Сделки же, не опосредующие приватизации, становятся предметом судебного рассмотрения весьма нечасто.

Неясность в понимании имущественных комплексов существует, таким образом, как в доктрине, так и на практике.

Всё изложенное позволяет заключить, что интерес к работам, способным содействовать осмыслению имущественного комплекса как объекта, сохраняется; он не утрачен ни предпринимателями, ни правоведами. Поэтому как с научной, так и с практической точек зрения данная тема является достаточно актуальной.

Объект исследования дипломной работы. Объектом научного познания в данной работе являются общественные отношения, складывающиеся в связи с включённостью имущественных комплексов в гражданский оборот.

Предметом изучения те выступает предприятие как имущественный комплекс, гражданские права относительно данного объекта, а также совершаемые в связи с ними сделки.

Цель работы состоит в комплексном анализе сущности и места предприятия как имущественного комплекса в системе объектов недвижимого имущества. Отсюда, задачи работы сводятся к следующему:

- рассмотреть теоретические положения об имущественных комплексах, провести анализ норм действующего российского законодательства, судебно-арбитражной практики, теоретических исследований зарубежных специалистов по данной проблеме;

## 1. Понятие и признаки недвижимого имущества

Прежде чем перейти к анализу предприятия как имущественного комплекса, представляется целесообразным рассмотреть основные признаки недвижимого имущества в сфере норм действующего законодательства.

Деление имущества на недвижимое и движимое известно еще со времен римского права и воспринято практически всеми правовыми системами<sup>1</sup>. Однако в законодательстве различных государств имеются разные подходы к трактовке содержания понятия «недвижимое имущество». Так, французское право исходит из широкой концепции недвижимости, относя к ней не только землю и связанные с ней вещи, но и машины, инструменты и сырье, используемые на предприятии, сельскохозяйственные орудия и скот в имении и т.п., хотя по своей природе они являются движимыми вещами. Если же эти объекты выходят из состава имения, то они рассматриваются как движимые (ст. 517 - 526 ФГК). Более узкой трактовки понятия «недвижимое имущество» придерживается законодательство ФРГ. Германское гражданское уложение относит к недвижимости земельные участки, их составные части, вещи, прочно связанные с почвой, семена, если они внесены в землю, растения. К существенным составным частям строения относятся вещи, включенные в строение при его возведении (§ 94 - 96 ГГУ)<sup>2</sup>. Этой концепции следует и законодательство Италии (ст. 812 ИГК), Японии (ст. 86 ЯГК), Швейцарии (ст. 655 ШГК)<sup>3</sup>. Движимостью признается все, что не является земельным участком или его составной частью.

Отечественный законодатель к недвижимым вещам относит 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;

---

<sup>1</sup> В общем праве Англии и большинства штатов США термины «движимое» и «недвижимое имущество» применяются судами лишь в случаях, когда речь идет об отношениях с «иностранным элементом», регулируемых международным частным правом, тогда как во внутренних отношениях такое деление значения не имеет. См. подробнее: Гражданское и торговое право капиталистических государств / Под ред. Е.А. Васильева. М.: Международные отношения, 1993. С. 201.

<sup>2</sup> Германское Гражданское Уложение. - М., 2007. С. 195.

<sup>3</sup> Основные институты гражданского права зарубежных стран. М., 1999. С. 221 - 222.

подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания (абз. 1, 2 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ))<sup>4</sup>.

При этом перечень недвижимого имущества в ГК РФ является открытым, и законом он может быть расширен. В частности, в ст. 130 ГК РФ Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ был введен абзац третий, в котором к недвижимости отнесли не только жилые и нежилые помещения, что вполне ожидаемо, но и такие объекты, как машино-места, относительно природы которых в науке и практике долго не было единства мнений. Заметим, что согласно п. 7 ст. 41 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>5</sup> государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются.

Как видим, российский законодатель пошел по пути широкой концепции трактовки недвижимости<sup>6</sup>. По этому поводу О.М. Козырь отмечает, что ГК РФ вслед за Основами гражданского законодательства 1991 года в построении определения недвижимости исходит из двух критериев: 1) связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба назначению объекта (недвижимость по природе) и 2) отнесения к недвижимости по закону<sup>7</sup>.

В свою очередь, Н.А. Сыродоев считает излишним такой дефинитивный элемент, как отнесение к недвижимости в силу необходимости государственной регистрации, ибо закон в силу той же ст. 130 ГК РФ может отнести к недвижимости чуть ли не любое имущество<sup>8</sup>. Действительно, сама категория

---

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СПС «Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.

<sup>5</sup> Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 31.07.2020 № 269-ФЗ) «О государственной регистрации недвижимости» от 31.07.2020 № 269-ФЗ // СПС «Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.

<sup>6</sup> Кулаков В.В. К вопросу о признаках недвижимости как критериев ее государственной регистрации // Современный юрист. 2020. № 2. С. 21 - 32.

<sup>7</sup> Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. В кн. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский; Исследовательский центр частного права. М., 1998. С. 272 - 273.

<sup>8</sup> Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8. С. 91 - 92.

необходимости является категорией оценочной, и, соответственно, оценка эта должна осуществляться правоприменителем, как, например, в случаях необходимой обороны или крайней необходимости. Легальные определения должны быть максимально четкими и не допускающими двусмысленного толкования и повода для произвола.

Вопрос определения, является тот или иной объект движимым или недвижимым, очень важный. Дело в том, что режим недвижимости значительно отличается от общего, предполагая государственную регистрацию права, а в отдельных случаях - договора. Кроме того, отличается и налогообложение. Так, для движимого имущества предусмотрена льгота для движимого оборудования (п. 25 ст. 381 Налогового кодекса РФ (далее - НК РФ))<sup>9</sup>. В одном из дел суду пришлось разбираться с вопросом об отнесении аппаратов промышленного цеха (линии по производству древесных гранул, поперечный транспортер и автоматическая система защиты от пожаров) к недвижимости. Налоговый орган отказался в предоставлении такой льготы, полагая, что перемещение технологического оборудования невозможно без несоразмерного ущерба, а три инстанции с этим согласились. При этом указанный вывод сделан на основании проведенной в соответствии со ст. 95 НК РФ экспертизы. Коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ по этому поводу указала, что при исчислении налога на имущество организаций необходимо учитывать, какую цель выполняет имущество, имеется ли у него специальное предназначение. Технологическое оборудование, способное к демонтажу, пусть и установленное на фундаменте, не является недвижимостью<sup>10</sup>.

Сразу оговоримся, что единственными объектами недвижимости в прямом, естественнонаучном, смысле являются земельные участки. Все остальные объекты, отнесенные законом к недвижимости, можно считать недвижимостью производной, поскольку все-таки способны к перемещению (движению) относительно земельных участков, пусть и с несоразмерными затратами.

<sup>9</sup> «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 20.07.2020) // СПС «Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.

<sup>10</sup> Определение Коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12 июля 2019 г. № 307-ЭС19-5241 // СПС «Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.

Соразмерность же - понятие оценочное, и перемещение, которое обойдется дорого сейчас, при развитии технологий, возможно, будет гораздо дешевле. Речь в первую очередь идет о зданиях и сооружениях как наиболее активно участвующих в обороте. Легальное определение их на уровне закона появилось не так давно с принятием Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Как видим, разницу между зданием и сооружением законодатель установил лишь в целевом назначении, по большому счету критерием отличия стала постоянность или временность нахождения в здании или сооружении людей.

Однако установление признаков объектов такой производной недвижимости весьма важно, поскольку они позволяют в первую очередь описать объекты недвижимости и подготовить соответствующую техническую документацию, необходимую для государственной регистрации перехода права или сделки.

Сразу оговоримся, что единственными объектами недвижимости в прямом, естественнонаучном, смысле являются земельные участки. Все остальные объекты, отнесенные законом к недвижимости, можно считать недвижимостью производной, поскольку все-таки способны к перемещению (движению) относительно земельных участков, пусть и с несоразмерными затратами. Соразмерность же - понятие оценочное, и перемещение, которое обойдется дорого сейчас, при развитии технологий, возможно, будет гораздо дешевле. Речь в первую очередь идет о зданиях и сооружениях как наиболее активно участвующих в обороте. Легальное определение их на уровне закона появилось не так давно с принятием Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»<sup>11</sup>. Как видим, разницу между зданием и сооружением законодатель установил лишь в целевом назначении, по большому счету критерием отличия стала постоянность или временность нахождения в здании или сооружении людей.

Однако установление признаков объектов такой производной недвижимости весьма важно, поскольку они позволяют в первую очередь описать

---

<sup>11</sup> Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ от (в ред. от 02.07.2013 № 185-ФЗ// СПС «Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.

объекты недвижимости и подготовить соответствующую техническую документацию, необходимую для государственной регистрации перехода права или сделки.

## **2. Характеристика предприятия как имущественного комплекса**

По смыслу ст. ст. 132, 133.1 ГК РФ под имущественным комплексом понимается совокупность одного или нескольких видов имущества, объединенного по определенному признаку. Законодательством прямо названо два вида имущественных комплексов: предприятие (ст. 132 ГК РФ) и единый недвижимый комплекс (ст. 133.1 ГК РФ)<sup>12</sup>.

В свою очередь предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью (п. 1 ст. 132 ГК РФ).

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 2 ст. 132 ГК РФ).

Что касается терминологии, проблемы нам видятся совсем в других аспектах. Во-первых, действующее российское законодательство, и прежде всего ст. 132 ГК РФ, рассматривает предприятие как единый имущественный комплекс. Тем не менее термин «предприятие» применяется абсолютно ко всем юридическим лицам, которые занимаются предпринимательской деятельностью. К ним относятся не только «традиционные предприятия», такие, как фабрики, заводы, иные коммерческие структуры, так или иначе задействованные в производственной

---

<sup>12</sup> Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая // СПС КонсультантПлюс. 2019.



сфере, но и многие другие организации совместного труда, преследующие получение прибыли, такие, как транспортные организации, организации общественного питания, риелторские конторы, магазины, развлекательные учреждения. Стоит ли их называть предприятиями?

Подобное распространение термина «предприятие» в отношении имущества любого юридического лица или предпринимателя явно неоправданно. Безусловно, имея в собственности какое-либо имущество, которое представляет собой определенную совокупность вещей, эксплуатируя его и получая от этого систематическую прибыль, собственник вполне может полагать, что данное имущество представляет собой имущественный комплекс. Однако всегда ли подобные имущественные комплексы следует признавать предприятиями?

Представляется целесообразным разграничивать термины «предприятие» и «имущественный комплекс», потому что не всякий имущественный комплекс следует признавать предприятием. Данное разграничение необходимо тем более тогда, когда предприятие становится предметом договора залога. Именно поэтому ст. 340 ГК РФ разграничивает понятия «ипотека предприятия» и «ипотека иного имущественного комплекса в целом». Это говорит о том, что предприятие признается разновидностью имущественных комплексов. Подобное разделение не осталось незамеченным С.А. Степановым, который видит различие данных объектов в целях их функционирования. Имущественный комплекс останется только имуществом, если он не задействован в экономическом обороте. Предприятием он становится в случае, когда посредством его вещного и обязательственного содержания и проявления осуществляется участие субъекта-собственника в гражданском обороте, извлекается стабильный доход, появляются материальные блага<sup>13</sup>. Однако сферу применения понятия «имущественный комплекс» нельзя ограничивать лишь предприятиями, поскольку «определенная часть объектов может принадлежать преимущественно коммерческим организациям (оборудование, сырье, продукция), другая же часть в равной степени может относиться как к коммерческим, так и к некоммерческим юридическим

---

<sup>13</sup> Степанов С.А. Имущественные комплексы в российском гражданском праве. М., 2002. С. 35.

лицам (земельные участки, здания, сооружения, права требования, долги и т.д.). С учетом этого обстоятельства трудно понять, почему не образует комплекса имущество учреждения, которое по своему составу и разнообразию не уступает имуществу иного предприятия. Даже в отношении учреждений, которым в соответствии с учредительными документами предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, ГК РФ, по замечанию В.А. Лапача, не делает исключений<sup>14</sup>.

Представляется, что ограничение сферы применения понятия имущественного комплекса исключительно предприятиями есть определенный недочет законодателя. Конечно, в абсолютном большинстве случаев наиболее органичным предметом таких сделок является предприятие, однако нет никаких данных для того, чтобы не признавать существование имущественных комплексов иных (кроме предприятий) юридических лиц и тем самым искусственно сдерживать участие их в обороте<sup>15</sup>.

Важно подчеркнуть еще одно обстоятельство: «...некоторые указания в законодательстве говорят в пользу того, что предприятие образуется из всего имущества, назначенного предпринимателем к извлечению прибыли»<sup>16</sup>. Если следовать логике ранее действовавшей ст. 85 Федерального закона от 8 января 1998 г. № 6 «О несостоятельности (банкротстве)»<sup>17</sup>, которая предусматривала в качестве меры по восстановлению платежеспособности предпринимателя продажу предприятия (бизнеса) должника, то подобная продажа означала отчуждение всего имеющегося у должника имущества.

### **3. Особенности правового регулирования сделок, совершаемых с предприятием.**

---

<sup>14</sup> Лапач В.А. Система объектов гражданских прав. СПб., 2002. С. 366 - 367.

<sup>15</sup> Лапач В.А. Система объектов гражданских прав. С. 368.

<sup>16</sup> Романов О.Е. Теоретические и практические аспекты состава предприятия как имущественного комплекса // Актуальные проблемы гражданского права. М., 2003. Вып. 6. С. 214.

<sup>17</sup> Утратил силу. Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 2. Ст. 222.

Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав (п. 2 ст. 132 ГК РФ).

### **3.1 Продажа предприятия**

Продажа предприятия состоит из нескольких этапов:

1) подготовка к заключению договора купли-продажи. До подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований (п. 2 ст. 561 ГК РФ);

2) заключение договора купли-продажи (п. 1 ст. 559 ГК РФ). Существенными условиями этого договора являются состав и стоимость продаваемого предприятия (п. 1 ст. 561 ГК РФ). На практике договор продажи предприятия нередко смешивается с договором купли-продажи объектов недвижимости и (или) движимого имущества, объединенных, например, одним назначением. В связи с этим из договора должно прямо следовать, что речь идет о продаже предприятия как сложной вещи, но не совокупности объектов недвижимого и (или) движимого имущества, предназначенных для деятельности предприятия. В противном случае относительно договора не подлежат применению правила о продаже предприятия (Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.01.2018 № 13АП-30540/2017 по делу № А21-6695/2017<sup>18</sup>, Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25.08.2015 № Ф03-3516/2015 по делу № А73-15811/2014)<sup>19</sup>.

Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательным приложением к нему документов, указанных в п. 2 ст. 561 ГК РФ (ст. 560 ГК РФ). Ранее договор продажи предприятия подлежал государственной регистрации и

<sup>18</sup> Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.01.2018 № 13АП-30540/2017 по делу № А21-6695/2017 //СПС «Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.

<sup>19</sup> Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25.08.2015 № Ф03-3516/2015 по делу № А73-15811/2014//СПС «Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.

считался заключенным с момента такой регистрации. С 01.03.2013 указанное правило признано не подлежащим применению (п. 8 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»);

3) уведомление кредиторов. Кредиторы по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, должны быть до его передачи покупателю письменно уведомлены о его продаже одной из сторон договора продажи предприятия (ст. 562 ГК РФ);

4) передача предприятия. Передача предприятия продавцом покупателю осуществляется по передаточному акту (п. 1 ст. 563 ГК РФ). Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами (п. 2 ст. 563 ГК РФ);

5) регистрация перехода права собственности. Если иное не предусмотрено договором продажи предприятия, право собственности на предприятие переходит к покупателю и подлежит государственной регистрации непосредственно после передачи предприятия покупателю (п. 2 ст. 564 ГК РФ). Право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права (п. 1 ст. 564 ГК РФ).

### **3.2 Аренда предприятия**

Передача предприятия в аренду включает в себя следующие этапы:

1) заключение договора аренды предприятия. Договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность (ст. 658 ГК РФ).

В то же время отсутствие регистрации договора не всегда свидетельствует об отсутствии между сторонами арендных отношений. Согласно разъяснениям Пленума ВАС РФ в случае, если стороны достигли соглашения в требуемой

форме по всем существенным условиям договора аренды, который подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, и установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательствами, пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами (п. 14 Постановления от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»)<sup>20</sup>;

2) уведомление кредиторов. Кредиторы по обязательствам, включенным в состав предприятия, должны быть до его передачи арендатору письменно уведомлены арендодателем о передаче предприятия в аренду (ст. 657 ГК РФ);

3) проведение инвентаризации (п. 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н);

4) передача предприятия. Передача предприятия арендатору осуществляется по передаточному акту (ст. 659 ГК РФ).

#### **4. Проблемные аспекты государственной регистрация прав на предприятие**

Государственная регистрация права собственности на предприятие как имущественный комплекс осуществляется после государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на каждый объект недвижимости, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса (п. 2 ст. 46 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации

---

<sup>20</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" // СПС «Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.

недвижимости» (далее - Закон о регистрации недвижимости)).

Государственная регистрация перехода права собственности, ограничений права собственности, обременений предприятия как имущественного комплекса осуществляется одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности и ограничений прав и обременений всех объектов недвижимости, входящих в состав такого предприятия (п. 3 ст. 46 Закона о регистрации недвижимости).

Таким образом, законодательно подробно определен правовой статус предприятия и особенности совершения сделок с ним. В то же время еще в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009, отмечалось, что регистрация предприятия в качестве недвижимости порождает трудноразрешимые вопросы, какое именно имущество входит в состав этой недвижимости. По этой причине предприятие практически выбыло из оборота недвижимости (п. 3.4 Концепции). В связи с этим приведенные правила являются мало востребованными на практике.

А именно, в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобренной 7 ноября 2009 г. Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства)<sup>21</sup>, предлагалось из перечня объектов недвижимого имущества (п. 1 ст. 130 ГК РФ) исключить воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, а также положение о том, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество, кроме перечисленного в абзаце первом п. 1 ст. 130 ГК РФ.

Авторы Концепции также обратили внимание на то, что практика по поводу ст. 132 ГК РФ, в силу которой предприятие как имущественный комплекс следует рассматривать в качестве недвижимой вещи (недвижимости), фактически не была

---

<sup>21</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации" (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) //СПС «Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.

осуществлена. Входящие в состав предприятия здания, строения, сооружения регистрируются как отдельные объекты недвижимости, а регистрация предприятия в качестве недвижимости порождает трудноразрешимые вопросы, какое именно имущество входит в состав этой недвижимости. По этой причине предприятие практически выбыло из оборота недвижимости. В связи с этим, по мнению авторов, необходимо исключить из ст. 132 ГК РФ признание предприятия в целом недвижимой вещью. Вместе с тем необходимо проработать вопрос о включении в ГК РФ нового особого объекта недвижимого имущества - технологического имущественного комплекса недвижимости. Примечательно, что в первоначальном проекте Концепции развития общих положений гражданского законодательства предлагалось в качестве недвижимости считать только земельные участки.

Однако, как видим, данные предложения не нашли реализации, что до сих пор вызывает вопросы на практике относительно того, являются ли те или иные объекты недвижимостью. Между тем ответ на данный вопрос весьма важен, поскольку, соответственно, решается вопрос и необходимости регистрации прав на такие объекты.

Вопрос определения, является тот или иной объект движимым или недвижимым, очень важный. Дело в том, что режим недвижимости значительно отличается от общего, предполагая государственную регистрацию права, а в отдельных случаях - договора. Кроме того, отличается и налогообложение. Так, для движимого имущества предусмотрена льгота для движимого оборудования (п. 25 ст. 381 Налогового кодекса РФ (далее - НК РФ)). В одном из дел суду пришлось разбираться с вопросом об отнесении аппаратов промышленного цеха (линии по производству древесных гранул, поперечный транспортер и автоматическая система защиты от пожаров) к недвижимости. Налоговый орган отказался в предоставлении такой льготы, полагая, что перемещение технологического оборудования невозможно без несоразмерного ущерба, а три инстанции с этим согласились. При этом указанный вывод сделан на основании проведенной в соответствии со ст. 95 НК РФ экспертизы. Коллегия по

экономическим спорам Верховного Суда РФ по этому поводу указала, что при исчислении налога на имущество организаций необходимо учитывать, какую цель выполняет имущество, имеется ли у него специальное предназначение. Технологическое оборудование, способное к демонтажу, пусть и установленное на фундаменте, не является недвижимостью

## **Заключение**



Таким образом резюмируя вышеизложенное, были сделаны следующие выводы:

1. Можно выделить следующие основные признаки недвижимого имущества:

- недвижимым имуществом признается вещь, то есть предмет природы или результат труда, по поводу которого возникают гражданские правоотношения;

- вещь эта должна быть индивидуально определенной, то есть необходимо наличие особых, только ей присущих черт, характеристик и качеств, она должна быть юридически незаменима;

- этой вещи должны быть присущи такие признаки, как прочность и непотребляемость;

- эта вещь должна находиться в определенной связи с землей. Причем прочность связи с землей считается достаточной, если перемещение объекта без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (характер этой связи по-разному определяется в законодательстве различных стран), а также имеется возможность причинения несоразмерного ущерба при изъятии некоторых объектов недвижимости из привычной среды эксплуатации и использования. Кроме того, значение имеет не только сама связь объекта с землей, но и функциональное назначение объекта, которое невозможно реализовать без наличия этой связи.

Имущественные комплексы (в том числе предприятия), являясь особыми объектами гражданских прав, в силу собственной конструкции элементно-структурных отношений не могут быть недвижимыми вещами (недвижимостью), равно как распространение на них режима недвижимости, несовместимое с сущностью комплексов, вовсе выводит их из числа оборотоспособных объектов.

Предприятие представляет собой единый и неделимый объект прав, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, в состав которого входят материальные и нематериальные виды имущества. Из содержания ст. 132 ГК РФ вытекают присущие предприятию специфические свойства, которые характеризуют его как имущественный комплекс. К ним относятся: 1) предприятие - это имущество, используемое для осуществления предпринимательской деятельности; 2) предприятие - это имущество, обособленное от других имуществ,

в том числе принадлежащих предпринимателю; 3) предприятие - это единый имущественный комплекс, представляющий собой не просто совокупность разрозненных предметов, а одно непотребляемое, совокупное имущество; 4) предприятие - это недвижимое имущество

Одновременно по результатам исследования можно сделать вывод о том, что практика по поводу ст. 132 ГК РФ, в силу которой **предприятие как имущественный комплекс** следует рассматривать в качестве недвижимой вещи (недвижимости), фактически не была осуществлена. **Входящие в состав предприятия здания, строения, сооружения регистрируются как отдельные объекты недвижимости**, а регистрация предприятия в качестве недвижимости порождает трудноразрешимые вопросы, какое именно имущество входит в состав этой недвижимости. По этой причине предприятие практически выбыло из оборота недвижимости. В связи с этим, необходимо исключить из ст. 132 ГК РФ признание предприятия в целом недвижимой вещью.

Вместе с тем необходимо проработать вопрос о включении в ГК РФ нового особого объекта недвижимого имущества - технологического имущественного комплекса недвижимости. Учитывая, что данные аспекты не нашли реализации, что до сих пор вызывает вопросы на практике относительно того, являются ли те или иные объекты недвижимостью. Между тем ответ на данный вопрос весьма важен, поскольку, соответственно, решается вопрос и необходимости регистрации прав на такие объекты.

Список использованных источников:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СПС «Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.
2. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 20.07.2020) // СПС «Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.
3. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 31.07.2020 № 269-ФЗ) «О государственной регистрации недвижимости» от 31.07.2020 № 269-ФЗ // СПС «Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.
4. Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ от (в ред. от 02.07.2013 № 185-ФЗ// СПС «Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.
5. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации" (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) //СПС «Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.
6. Определение Коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12 июля 2019 г. № 307-ЭС19-5241 //СПС «Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.
7. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.01.2018 № 13АП-30540/2017 по делу № А21-6695/2017 //СПС « Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.
8. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25.08.2015 № Ф03-3516/2015 по делу № А73-15811/2014//СПС « Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.
9. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" // СПС «Консультант плюс», дата обращения 15.09.2020.
10. Васильева. М.: Международные отношения, 1993. С. 201.

11. Германское Гражданское Уложение. - М., 2007. С. 195.
12. Гражданское и торговое право капиталистических государств / Под ред. Е.А. Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая // СПС КонсультантПлюс. 2019.
13. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. В кн. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский; Исследовательский центр частного права. М., 1998. С. 272 - 273.
14. Кулаков В.В. К вопросу о признаках недвижимости как критериев ее государственной регистрации // Современный юрист. 2020. № 2. С. 21 - 32.
15. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав. СПб., 2002. С. 366 - 367.
16. Основные институты гражданского права зарубежных стран. М., 1999. С. 221 - 222.
17. Романов О.Е. Теоретические и практические аспекты состава предприятия как имущественного комплекса // Актуальные проблемы гражданского права. М., 2003. Вып. 6. С. 214.
18. Степанов С.А. Имущественные комплексы в российском гражданском праве. М., 2002. С. 35.
19. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8. С. 91 - 92.

# ПРЕДПРИЯТИЕ КАК ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС

## Предприятие как имущественный комплекс

