

ИНСТИТУТ СЛЕДОВАНИЯ ПРИ ОТЧУЖДЕНИИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

© 2009 г. О. В. Бумажникова¹

Развитие имущественного оборота привело к тому, что объектами ряда сделок теперь являются не только отдельные вещи, но и целые имущественные комплексы (например, имущество предприятия), в состав которых наряду с вещами входят также имущественные права и обязанности (долги) их владельцев.

Проводимые в Российской Федерации программы приватизации государственных и муниципальных предприятий привели к тому, что огромное количество предприятий в различных отраслях хозяйственной деятельности перешли в частную собственность. Многие из приватизируемых предприятий представляли собой объекты не завершеного строительства либо просто убыточные предприятия.

Для того чтобы обеспечить реструктуризацию и финансовое оздоровление предприятий, рост их производства, необходимы крупные инвестиции, получить которые возможно лишь путем кредитования. Но кредитору необходимы гарантии. И в этом смысле залог недвижимости (ипотека) выступает способом обеспечения обязательств субъектов предпринимательства и обеспечивает защиту интересов кредиторов. Универсальность залога предприятия заключается в том, что его собственник не перестает владеть и пользоваться им. А это означает, что предприятие продолжает приносить прибыль своему владельцу, выступая обеспечительным средством исполнения кредитных обязательств. Российской практике известны случаи залога отдельного имущества предприятия. Однако когда предметом залога выступал бы имущественный комплекс предприятия в целом, является новшеством российского законодательства. Декларируя определенную гражданско-правовую оборотоспособность предприятия, Гражданский кодекс РФ, с одной стороны, возвратил предприятию его традиционное назначение как объекта гражданских прав, а с другой – поставил ряд сложных правовых проблем теоретического и практического характера, вытекающих из сущности, своеобразного содержания и характера предприятия – объекта прав как особого гражданско-правового института, сочетающего в себе разнообразные элементы².

Вместе с тем на принадлежащее предприятию одно из ограниченных вещных прав – право залога не распространяется. При обращении взыскания на такое предприятие лицо, приобретающее это имущество в

собственность, приобретает такое же ограниченное вещное право на какой-либо элемент³.

Что же касается нахождения прав в составе имущественных комплексов – объектов права собственности или других вещных прав, то следует иметь в виду условность такой квалификации. Прежде всего “имущество” обычно составляет единый комплекс лишь для целей оборота, т.е. в обязательственных отношениях (например, при совершении сделок по продаже или аренде предприятия) либо в случаях универсального правопреемства (при прекращении существования одного из субъектов в случае реорганизации юридических лиц или наследования после смерти гражданина). При непосредственной эксплуатации (использовании) имущественного комплекса его собственником (субъектом иного вещного права), т.е. в статике имущественных отношений, сразу же выявляются особенности правового режима отдельных составляющих его объектов⁴. Это же относится и к предприятию как имущественному комплексу, выступающему в качестве единой недвижимой вещи (п. 1 ст. 132 Гражданского кодекса РФ) при его продаже и аренде.

Более того, даже при передаче таких комплексов (по одной-единой сделке), например при продаже или аренде предприятия, переход прав на каждый из составляющих их объектов все равно осуществляется с соблюдением особенностей их правового режима, с соблюдением права следования в отдельности, т.е. специфики вещных или обязательственных (а также исключительных) прав. При отчуждении имущества все элементы подлежат самостоятельной, дифференцированной оценке и подчинены неодинаковому порядку перехода к новому собственнику⁵. Именно поэтому здесь требуется составление специальных актов инвентаризации и передачи имущества (ст. 561, 563, 659, 664 ГК РФ), в которых перечисляются (т.е. индивидуализируются) все объекты, составляющие соответствующий комплекс, включая вещи, права и долги. Тем самым фактически реализуются принципы следования и специализации, согласно которым вещное право, в отличие от обязательственного, можно установить только на отдельные определенные вещи, но не на их сово-

¹ Аспирантка кафедры гражданского права Тверского государственного университета, юрист ЗАО “Родник”.

² См.: Судаков А.А. Предприятие – самостоятельный объект гражданских прав // Росс. судья. 2006. № 1. С. 38.

³ См.: Витрянский В.В. Договор продажи предприятия // Вестник ВАС РФ. 1999. № 11. С. 95.

⁴ См.: Суханов Е.А. К понятию вещного права // Правовые вопросы недвижимости. 2005. № 1. С. 36–37.

⁵ См.: Улыбина Т.С. Предприятие как имущественный комплекс – объект гражданско-правовых отношений // Современное право. 2006. № 8. С. 2–6; Гражданское и торговое право зарубежных капиталистических стран / Под ред. Е.А. Васильева. М., 1993. С. 113.

купность⁶. Эти принципы действуют для вещных прав и не распространяется на сферу обязательственных правоотношений⁷. Таким образом, мы здесь наблюдаем принцип следования права лица на вещь при смене собственника⁸.

Предприятие представляет собой не “случайный набор отдельных видов имущества, а определенную, находящуюся в системе совокупность имущества, используемую по общему назначению⁹. Таким образом, предприятие рассматривается как единое целое. Признавая предприятие таким комплексом, закон тем самым признает его неделимость, хотя по своей природе элементы, входящие в его состав, могут представлять собой самостоятельные объекты прав¹⁰.

Вместе с набором вещей к приобретателю могут перейти только те права и обязанности, которые принадлежали собственнику предприятия, и только такие, которые относятся к числу отчуждаемых.

Кроме того, персонифицированный учет всех объектов и соответственно прав на них необходим для дальнейшего соблюдения права следования с целью недопустимости нарушения прав третьих лиц.

Как известно, вещное право содержит нормы о правах лиц на вещи – традиционные и наиболее распространенные объекты гражданских правоотношений. Субъективные вещные права, возникающие на их основе, оформляют и закрепляют следование (принадлежность) вещей (материальных, телесных объектов имущественного оборота) субъектам гражданских правоотношений, иначе говоря – статику имущественных отношений, регулируемых гражданским законодательством. Этим они отличаются от обязательственных прав, оформляющих переход вещей и иных объектов гражданских правоотношений от одних участников (субъектов) к другим, т.е. динамику имущественных отношений, собственно гражданский оборот, а также исключительные права, имеющие объектом нематериальные блага как результаты творческой деятельности либо средства индивидуализации товаров.

Как отмечают отдельные авторы, неудачным представляется признание единой недвижимой вещью предприятия как имущественного комплекса (п. 1 ст. 132 ГК РФ), ибо, с одной стороны, в его состав фактически может не входить какое-либо недвижимое имущество (здания и сооружения могут передаваться по договору аренды), а с другой – состав его прав и обязанностей постоянно меняется, что делает нецелесообразным и невозможным их постоянную перерегистрацию. Такое положение уже было подвергнуто критике¹¹.

⁶ См.: Брагинский М.И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. М., 1998. С. 115; Суханов Е.А. Гражданское право. В 4-х т. Учебник. Т. 2. М., 2005. С. 10–11; Шенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М., 1996. С. 15.

⁷ См.: Суханов Е.А. К понятию вещного права. С. 37.

⁸ См.: Шенникова Л.В. Указ. соч. С. 15.

⁹ См.: Артабаева Л.С. К вопросу о составе предприятия // Юрист. 2001. № 8. С. 25.

¹⁰ См.: Бурмистров Р.Е. Правовая природа предприятия как объекта гражданских прав // Росс. судья. 2006. № 8. С. 35.

¹¹ См.: Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М., 2004. С. 43–44.

Обращает на себя внимание, что, хотя в состав предприятия могут входить многие объекты недвижимости, передаваемые покупателю, требуется лишь один акт государственной регистрации права собственности покупателя на предприятие в целом. В п. 2 ст. 22 Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 21 июля 1997 г. содержится специальное правило, относящееся к порядку государственной регистрации прав на предприятие, которое отражает специфику указанного объекта, а именно: наличие в составе предприятия как имущественного комплекса целого ряда отдельных объектов недвижимости; переход прав на предприятие влечет изменение субъекта в отношении прав на все объекты недвижимости, входящие в состав имущественного комплекса. Учитывая данные обстоятельства, законодатель определил, что собственно государственной регистрации подлежат соответствующая сделка и переход прав, объектом которых является само предприятие, а не многочисленные сделки, связанные с отдельными объектами недвижимости, входящими в его состав. Поэтому местом регистрации является не нахождение указанных отдельных объектов недвижимости, а место регистрации предприятия как юридического лица. Таким образом, право на предприятие (переход права) подлежит государственной регистрации по месту нахождения юридического лица – правообладателя. Что же касается отдельных объектов недвижимости, входящих в состав предприятия, то в отношении них осуществляется не государственная регистрация, а внесение записей в Единый государственный реестр о новом собственнике (владельце) предприятия, а следовательно, и субъекте права на соответствующие объекты недвижимости. Основанием для внесения таких записей применительно к каждому из объектов недвижимости, входящих в состав предприятия, по месту их нахождения является государственная регистрация предприятия в целом как имущественного комплекса.

В случаях, когда в качестве объекта имущественных прав или сделок выступают земельные участки и иные отдельные объекты недвижимости, входящие в состав предприятия, а не само предприятие как имущественный комплекс, соответствующие права и сделки подлежат государственной регистрации в общем порядке по месту нахождения недвижимого имущества¹².

Права на предприятие (их возникновение, переход, обременение) как на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации в силу ст. 131 ГК РФ и в порядке, предусмотренном Федеральным законом “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 21 июля 1997 г.¹³

В юридической литературе высказывалось мнение, что наряду с предприятием в законодательстве должно быть предусмотрено специальное регулирование та-

¹² См.: Витрянский В.В. Указ. соч. С. 90.

¹³ См.: Куценко В.В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения // Законодательство и экономика. 2006. № 10. С. 54.

кого объекта гражданских прав, как технологический имущественный комплекс¹⁴. Целесообразность подобного изменения законодательства объясняется авторами тем, что, например, построив предприятие на земельном участке, его владелец по смыслу действующего законодательства должен зарегистрировать каждый объект (здания, сооружения и др.), а затем при продаже предприятия оформить отчуждение не только этого участка, но и, опять же, каждый объект, возведенный на нем. Ф. Богатырев предлагает в этой связи признавать единственным объектом недвижимости земельный участок. В случае отчуждения предприятия его владелец должен будет произвести отчуждение

только земельного участка, а все, что расположено на нем, последует за ним. При продаже одного из объектов, входящих в состав предприятия, его владелец произведет отчуждение земельного участка (предварительно зарегистрировав эту часть земли в качестве самостоятельного объекта недвижимости)¹⁵. По мнению В.В. Витрянского, подобное выделение технологических имущественных комплексов способствовало бы упрощению имущественного оборота объектов недвижимости, входящих в его состав¹⁶.

В предложенном варианте будет действовать принцип земельного законодательства – единство судьбы земельного участка и прочно связанных с ними объектов.

¹⁴ См.: *Богатырев Ф.* Как дальше регулировать оборот недвижимости // *Хозяйство и право*. 2003. № 11. С. 122; *Витрянский В.В.* Основные направления развития гражданского законодательства о предприятии как объекте гражданских прав // *Вестник ВАС РФ*. 2003. № 3. С. 155; *Козырь О.М., Маковская А.А.* Пути совершенствования правового регулирования оборота недвижимости // *Вестник ВАС РФ*. 2003. № 2. С. 93.

¹⁵ См.: *Богатырев Ф.* Указ. соч. С. 122.

¹⁶ См.: *Витрянский В.В.* Основные направления развития гражданского законодательства о предприятии как объекте гражданских прав. С. 155; *Бурмистров Р.Е.* Правовая природа предприятия как объекта гражданских прав // *Росс. судья*. 2006. № 8. С. 35.