

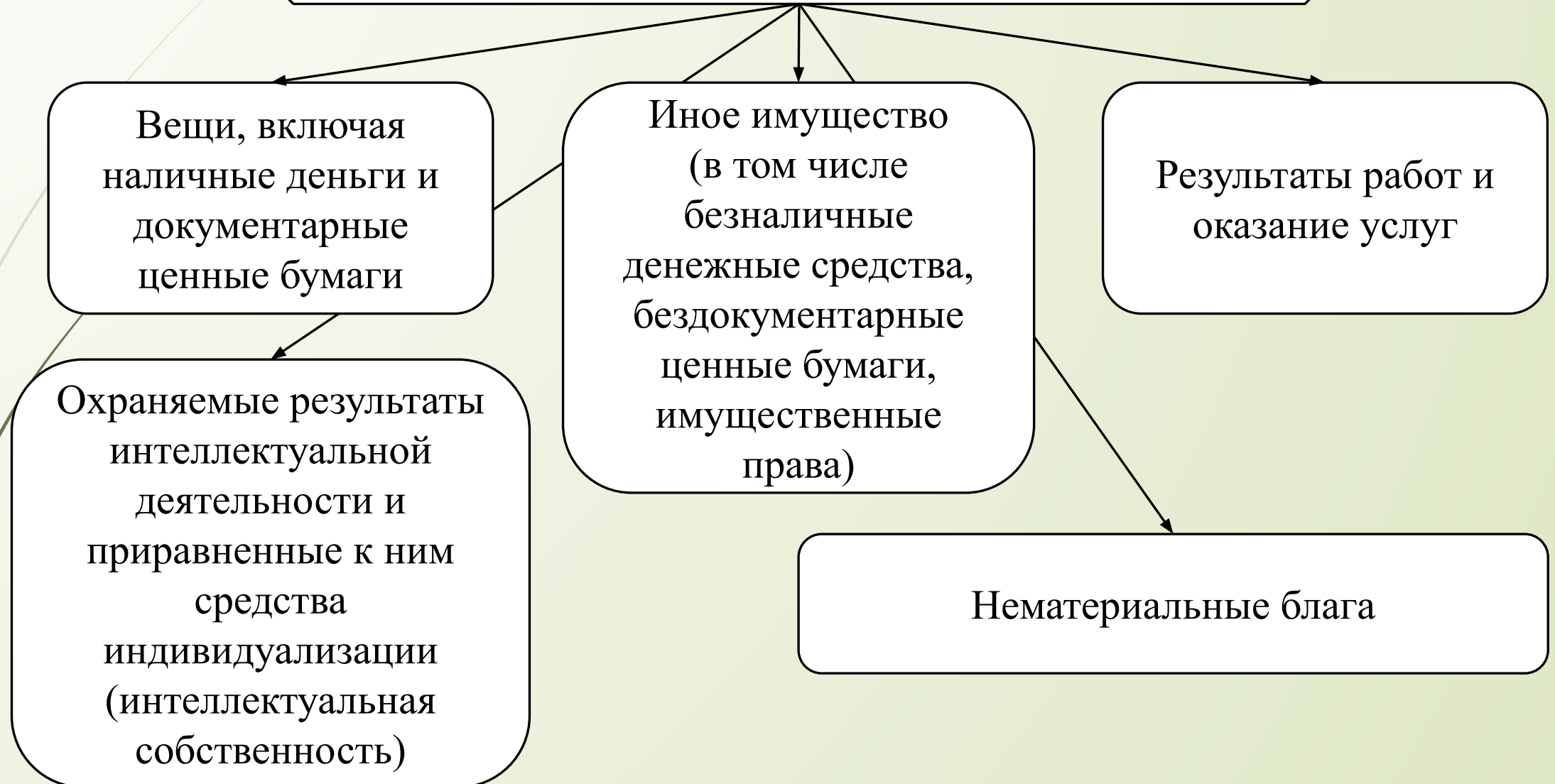
Имущественные комплексы как объекты гражданских прав

1

Презентацию подготовил студент ВФ РТА очной формы обучения группы ЮБ01/1501, **Колесников Игорь**

ОБЪЕКТЫ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ (гл. 6 ГК РФ)

Виды объектов (ст. 128 ГК РФ)



ОБЪЕКТЫ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ (гл. 6 ГК РФ)

Оборотоспособность (ст. 129 ГК РФ)

Не ограниченные
в обороте (могут
свободно
отчуждаться или
переходить
от одного лица
к другому)

Ограниченно
оборотоспособные
(могут принадлежать
не всем или
с разрешения) —
определяются
в порядке,
оговоренном в законе

Изыятые из оборота
(нахождение в обороте
не допускается) —
должны быть
перечислены
в законе

ВЕЩИ – суть материальные предметы внешнего по отношению к человеку окружающего мира

ДЕЛИМЫЕ – раздел которых возможен без изменения назначения вещи
НЕДЕЛИМЫЕ – раздел которых невозможен без изменения ее назначения (ст.133 ГК РФ)

ГЛАВНАЯ ВЕЩЬ И ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ, предназначенная для обслуживания главной вещи и связанная с ней общим назначением, следует судьбе главной вещи, если иное не предусмотрено договором (ст. 135 ГК РФ)

ПЛОДЫ, ПРОДУКЦИЯ, И ДОХОДЫ полученные в результате использования имущества, принадлежат собственнику вещи (если иное не предусмотрено законом или договором) (ст. 136 ГК РФ)

СЛОЖНЫЕ — состоящие из разнообразных **ПРОСТЫХ** вещей, образующих единое целое (ст. 134 ГК РФ)

ВЕЩИ – суть материальные предметы внешнего по отношению к человеку окружающего мира

НЕДВИЖИМЫЕ

Земля и то, что прочно связано с землей:

- земельные участки, участки недр, водные объекты, леса и многолетние насаждения, здания и сооружения;

Вещи, подлежащие госрегистрации:

- воздушные и морские суда, речные и озерные суда, космические объекты;

Предприятия как имущественный комплекс, включающий:

- земельные участки, здания и сооружения, оборудование, сырье и продукцию, права требования и долги, товарные знаки и иные исключительные права;

Единые недвижимые комплексы;

Иное имущество, отнесенное законом к недвижимому.

ДВИЖИМЫЕ

Деньги (валюта):

- рубль – законное платежное средство на всей территории России;
- электронные денежные средства;
- драгоценные металлы и камни;
- валютные ценности (иностранная валюта и внешние ценные бумаги);
- случаи, порядок и условия использования валюты и валютных ценностей определяются законом;

Ценные бумаги (документарные и бездокументарные);

Иные вещи, не относящиеся к недвижимости.

Отнесение имущества к недвижимости означает, что право собственности и другие вещные права на него и сделки с ним требуют государственной регистрации в едином государственном реестре (ЕГРП - Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

Государственная регистрация – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со ст. 8.1, 130-132 и 164 ГК, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ

КОМПЛЕКСЫ взаимосвязанных недвижимых и движимых вещей, используемых по общему назначению как единое целое

ПРЕДПРИЯТИЕ

Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности

~~КОНДОМИНИУМ (от лат. общая собственность) - комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок и расположенное на нем жилое здание, в котором отдельные жилые помещения находятся в частной (или публичной) собственности конкретных владельцев, а остальные части - в их общей долевой собственности~~

ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС (ЕНК)

ЕНК – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну неделимую вещь
(№142-ФЗ от 02.07.2013)

Имущественный комплекс

Цивилистами под термином "имущественный комплекс" подразумеваются и другие имущественные составы: сложные вещи - комплекты (наборы) товаров, собрания и коллекции; вещи, находящиеся в общей собственности, - общее имущество супругов, членов крестьянского (фермерского) хозяйства и участников простого товарищества, имущество многоквартирных домов; имущество, находящееся в доверительном управлении; имущество недееспособных и безвестно отсутствующих граждан до и после передачи в доверительное управление; наследственная масса, ликвидационная и конкурсная масса, имущественная масса реорганизуемых юридических лиц; музейный комплекс, общие фонды банковского управления, паевые инвестиционные фонды, ипотечное покрытие; имущество, закрепленное в хозяйственном ведении или оперативном управлении; неделимые фонды производственных кооперативов

Паевой инвестиционный фонд

ФЗ «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 N 156-ФЗ.

Паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом.

Паевые инвестиционные фонды находятся под надзором Банка России.

Имущественный комплекс

Имущественный комплекс может быть представлен в виде сложной юридической конструкции, обладающей разнородностью объектов гражданских прав (например, предприятие) или совокупностью прав разных лиц на одно имущество (в частности, общее имущество супругов).

Характеризуя имущественный комплекс, исследователи исходят из следующих критериев:

- 1) комплексность (т.е. взаимосвязь различных элементов);
- 2) наличие определенного состава имущества;
- 3) оборотоспособность (способность участвовать в гражданском обороте).

Имущественный комплекс

Учеными предлагаются различные варианты наполнения имущественного комплекса. Имущественный комплекс представляется как:

1. "совокупность определенных элементов, объединенных определенной связью, образующей единое целое и являющейся объектом наибольшей общности элементов, входящих в данную совокупность";
2. "объекты недвижимого и (или) движимого имущества, объединенные единым технологическим процессом их использования";
3. действующий организационный механизм - с имуществом в виде вещей, отношений;
4. "совокупность прав и/или обязанностей";
5. объединение имущества, имущественных обязанностей, персонала.

Необходимо сразу отметить, что в состав имущественного комплекса однозначно не может входить персонал.

Сложная вещь и имущественный комплекс

- Общее между сложной вещью и имущественным комплексом заключается в том, что сделки, совершенные со сложной вещью и с имущественным комплексом распространяет свое действие на все элементы, входящие в их состав.
- Различия:
 - 1) сложная вещь не подразумевает изменение составов входящих в нее предметов в процессе ее использования, при этом эксплуатация имущественного комплекса (предприятия) не возможна без изменения, входящих в него элементов.
 - 2) в отличие от сложных вещей, имущественные комплексы могут включать в себя не только вещи, но и имущественные права.

ПРЕДПРИЯТИЕ

КАК СУБЪЕКТ ПРАВА

Предприятием называется юридическое лицо, т.е. субъект гражданского права, участник предпринимательской деятельности. При этом термин «предприятие» применяется к государственным и муниципальным унитарным предприятиям, а также к казенным предприятиям, которые как коммерческая организация подлежат государственной регистрации и выступают как субъект права в различных договорах и других правоотношениях.

(Ст. 113 – 115 ГК РФ)

КАК ОБЪЕКТ ПРАВА

Предприятие - определенный имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, куда входит вся совокупность имущества, предназначенного для деятельности предприятия, а именно: земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, а также права обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукция, работы и услуги, товарные знаки, знаки обслуживания и другие исключительные права (совокупность устоявшихся предпринимательских связей)

(Ст. 132 ГК РФ)

Основной вид имущественного комплекса – предприятие

В науке и практике гражданского права возникает вопрос о том, можно ли использовать имущественный комплекс в качестве вещи.

Ст. 132 ГК РФ называет предприятие в качестве объекта гражданских прав, при этом предприятие нигде прямо не называется в качестве вещи. Однако, в ст. 132 говорится о том, что предприятие в целом, как имущественный комплекс признается недвижимостью (синоним понятия недвижимая вещь). Нужно помнить, что предприятие считается недвижимостью не в силу его неразрывной связи с землей, а по решению законодателя распространить на этот специфический объект особенности правового режима для недвижимого имущества.

Сделать вывод о том, что имущественный комплекс является вещью при отсутствии прямого указания закона невозможно.

Предприятие как имущественный комплекс

Понятие предприятия как недвижимости, которая используется для предпринимательской деятельности, имеет свои особенности. Его нельзя сводить к комплексу оборудования для производства определенной продукции, потому что превращение такого комплекта оборудования в предприятие нуждается в дополнительных действиях по организации на его основе процесса производства. **Предприятие как недвижимость составляет единый имущественный комплекс, включающий не только все виды имущества, предназначенные для его деятельности, но и неимущественные права, индивидуализирующие предприятие.** Это дает возможность сразу использовать предприятие для определенной производственной деятельности.

Предприятие как имущественный комплекс

В качестве объекта права — недвижимого имущества предприятие может принадлежать любым субъектам — участникам предпринимательской деятельности.

Не исключена возможность принадлежности одному субъекту нескольких предприятий — имущественных комплексов, в частности, предназначенных для изготовления разных видов продукции или для иных видов предпринимательской деятельности.

Предприятие как единый имущественный комплекс создается на базе вновь образованных коммерческих организаций с использованием взносов их учредителей и участников, а также доходов от последующей производственной деятельности.

Имущественные комплексы – это делимые объекты права?

Имущественный комплекс – это неделимый объект гражданско-правовых отношений, неделимость его заключается в распространении единого правового режима на все имущество, входящее в его состав.

Однако, в соответствии с ч.2 ст.132 ГК, допускается продажа части предприятия, а также совершения иных сделок с частью предприятия, влекущих изменение, прекращение, установление вещных прав.

Имущественные комплексы – это делимые объекты права?

В состав предприятия могут входить 3 группы объектов:

1. Движимые и недвижимые вещи.
2. Имущественные права и обязанности предприятия (права на безналичные денежные средства);
3. Исключительные права.

При совершении сделок с предприятием предметом сделки являются все перечисленные имущества. При этом возможны сделки в отношении отдельных составных частей предприятия, например, отдельных видов недвижимого имущества или оборудования. Однако, материальные активы, входящие в имущественный комплекс, характеризующийся как предприятие, не могут отчуждаться отдельно от массивов предприятия, выступающих в качестве определения этих активов, в противном случае будут нарушены интересы кредиторов данного предприятия.

«Часть предприятия» и «филиал юридического лица»

Филиал всегда является частью предприятия, тогда как часть предприятия не всегда является филиалом. При этом в качестве части предприятия, как имущественного комплекса может выступать имущество филиала юридического лица, в том числе его права и обязанности, приобретенные от имени юридического лица.

Согласно ч.2 ст.55 ГК, филиал может выполнять все функции юридического лица или их часть. Филиал может составлять единое технологическое целое и выпускать ту же самую продукцию, что и юридическое лицо. Филиал может рассматриваться только как часть предприятия, а не предприятие в целом.

Главным недостатком действующего законодательства является отсутствие четких признаков предприятия, как объекта гражданских прав.

Приватизация предприятия

В результате приватизации имущественный комплекс переходит в собственность хозяйственного товарищества, общества или индивидуальных предпринимателей.

Приватизации подлежат и части предприятия.

Продажа приватизируемого предприятия осуществляется путем заключения договора купли-продажи, в котором четко определяются права и обязанности продавца и покупателя, порядок оплаты, закреплены иные условия. Право собственности на передаваемое имущество переходит к покупателю в момент регистрации договора.

При всех способах приватизации предприятий от лица собственника имущества — государства выступает соответствующий государственный орган или орган местного самоуправления. Такими органами являются комитеты по управлению имуществом и фонды имущества.

Собственник и акционер

Продажа предприятия как недвижимости существенно отличается от продажи акций этого предприятия. В первом случае имущество переходит в собственность покупателя, в качестве которого выступает созданное в процессе приватизации акционерное общество. При покупке акций, независимо от их количества, бывшие работники приватизированного предприятия и другие лица — акционеры — приобретают только собственность на акции, а не на имущество предприятия. Право собственности на акции переходит к покупателю с момента внесения данных в реестр акционерного общества, который ведется исполнительными органами акционерного общества.

Покупатель приватизированного предприятия приобретает на него все права собственника. Следовательно, он может продать предприятие другому лицу.

Сделки с предприятием

На сегодняшний день сделки с предприятием широкого распространения не получили в виду сложной процедуры их регистрации. Ст.560-562 ГК устанавливают особенности совершения сделок купли-продажи и аренды предприятия. Недвижимое имущество, которое входит в состав предприятия регистрируется в органах гос. регистрации, при этом в случае необходимости совершения сделки в отношении предприятия, как имущественного комплекса государственная регистрация прав на предприятие и сделок с ним проводится по месту регистрации или месту проживания того лица, который приобретает предприятие в собственность.

При этом гос. регистрация договора аренды, ипотеки или иного ограничения прав на предприятие осуществляется по месту регистрации правообладателя.

Сделки с предприятием

До подписания договора должны быть составлены и рассмотрены сторонами:

- акт инвентаризации;
- бухгалтерский баланс;
- заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия;
- перечень всех долгов (обязательств), включенных в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размеров и сроков требования.

Сама продажа предприятия осуществляется в три этапа:

1. Заключение договора купли-продажи и его государственная регистрация.
2. Передача предприятия по передаточному акту.
3. Государственная регистрация права собственности покупателя на приобретенное предприятие.

Специфика предприятия

Спецификой предприятия, как объекта недвижимости является то, что изначально, например, при создании предприятия, государственная регистрация вещных прав на него не осуществляется. Таким образом, на предприятие не распространяются положения ч. 1 ст. 2 закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно которому единственным доказательством существования права на недвижимость является гос. регистрация.

Для имущественного комплекса должны быть характерны следующие признаки:

1. Объединение в составе комплекса различных объектов движимого и недвижимого имущества в едином хозяйственном назначении;
2. Наличие в составе имущественного комплекса земельного участка или прав на земельный участок, на котором расположен иной объект или объекты недвижимости, входящие в имущественный комплекс;
3. Отсутствие в составе такого имущественного комплекса прав требования и долгов по обязательствам его собственника.

Почему ввели ЕНК?

Проблема заключалась в том, что Росреестр достаточно часто отказывал регистрировать имущественные права на такие нестандартные, но довольно распространенные объекты, как линейные. Такие объекты не относятся к традиционным зданиям, строениям и сооружениям, и в большинстве своем имеют в составе не только недвижимое имущество, но и движимое (например, системы отопления, канализации, линии электропередач, связи и др.). Судебная практика по этому вопросу также не была единой - арбитражные суды по-разному квалифицировали такие объекты и далеко не всегда относили их к недвижимости.

Введение в гражданское законодательство такого понятия, как "ЕНК", вероятно, призвано закрепить правовой статус и, следовательно, упростить процедуру оформления, а также повысить эффективность использования в гражданском обороте комплексных инфраструктурных объектов (включая линейные).

Единый недвижимый комплекс (ЕНК)

Согласно ст. ст. 133.1 ГК РФ под ЕНК понимается совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь³. При этом ЕНК признается недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, и к нему применяются правила о неделимых вещах.

Единый недвижимый комплекс (ЕНК)

В целом, можно выделить несколько условий для признания совокупности вещей единым недвижимым комплексом:

Во-первых, все объекты должны иметь единое назначение, например, быть предназначенными для производственной деятельности. Другими словами, это не случайный набор отдельных видов имущества, а определенная, находящаяся в системе совокупность имущества.

Во-вторых, все объекты должны быть либо расположенными на одном земельном участке, либо быть неразрывно связанными между собой физически или технологически. В этом случае они могут располагаться и на нескольких земельных участках.

В-третьих, право собственности на совокупность указанных вещей как на одну недвижимую вещь должно быть зарегистрировано в ЕГРП.

Предприятие и ЕНК

Данные конструкции имеют существенные различия, к которым, в частности, можно отнести следующие:

1. ЕНК отнесен законом к неделимым вещам, в то время как предприятие может участвовать в коммерческом обороте и как единый объект, и по частям;
2. в отличие от предприятия в состав ЕНК входят только вещи и не входят имущественные права и обязанности, а также исключительные права;
3. обязательным признаком предприятия является его использование для осуществления предпринимательской деятельности, в то время как в отношении ЕНК законом такого требования не установлено;
4. в отношении предприятия законом прямо установлен порядок совершения отдельных видов сделок, в то время как правовой статус ЕНК регулируется только общими положениями.

Предприятие и ЕНК

Несмотря на наличие ранее перечисленных различий между ЕНК и предприятием, в настоящее время представляется затруднительным оценить, как именно будут соотноситься между собой указанные два понятия по вопросам кадастрового учета, регистрации прав, налогообложения и бухгалтерского учета.

Практическая востребованность и эффективность применения конструкции ЕНК в гражданском обороте будут во многом определяться уточнением и усовершенствованием соответствующих положений земельного и градостроительного законодательства, законодательства по вопросам кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество, а также вопросов налогообложения и бухгалтерского учета с целью создания понятных и последовательных механизмов для использования ЕНК в гражданском обороте, не приводящих к возникновению дополнительных практических трудностей для хозяйствующих субъектов при применении данной конструкции.

Список литературы

(нормативная часть)

30

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ;
2. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ;
3. Федеральный закон «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 02.07.2013 №142-ФЗ
4. Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 N 178-ФЗ;
5. Федеральный закон «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 N 156-ФЗ;
6. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ

Список литературы

1. Степанов С.А. Имущественные комплексы в российском гражданском праве. — М.: Издательство НОРМА, 2002. — 176с.
2. Гражданское право: учебник для академического бакалавриата / И.А. Зенин И. А. — 17-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2015. — 655 с. — Серия: Бакалавр. Академический курс;
3. Кузичев В.М., Чернов С.С., Перминов А.Ю., Понятие и классификация объектов имущественного комплекса предприятия // Проблемы современной экономики, N 4 (32), 2009.
4. Гражданское право в схемах. Общая и Особенная части: учебное пособие / А. А. Молчанов; рецензент Н.М. Коршунов. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: Эксмо, 2010. — 544 с.
5. Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости: учебное пособие. — М.: МИКХиС, 2001
6. Рабиева Н. Единый недвижимый комплекс — новый вид недвижимой вещи // «Актуальная бухгалтерия» - Гарант-Пресс 2013 г.