

Форум «АТОМЭКСПО-2010»
**«Актуальные вопросы ядерного права и законодательного
обеспечения развития атомной отрасли»**

Технологические комплексы предприятий как особые объекты недвижимости (в силу закона)

А.В.Зродников
ГНЦ РФ Физико-энергетический институт им. А.И.Лейпунского

Ю.П.Руднев
НОУ ДПО «ЦИПК»

8 июня 2010г., Москва

«Простые» и «сложные» вещи в гражданском праве

- Согласно ст.134 ГК РФ, если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь). Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное.
- Согласно ст. 135 (Главная вещь и принадлежность), вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

Недвижимое имущество в силу его физической природы и в силу закона (например, воздушные суда и космические объекты (п.1 ст.130 ГК РФ))

Недвижимостью признается и особый объект гражданских прав - предприятие как имущественный комплекс (ст. 132 ГК РФ).

Именно в соответствии с понятием имущества в состав предприятия включаются:

- а) вещи (земельные участки, здания и сооружения, оборудование, инвентарь, сырье и продукция);**
- б) обязательства, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности (права требования и долги);**
- в) иные нематериальные объекты (интеллектуальная собственность в виде фирменного наименования, товарных знаков, знаков обслуживания).**

Статья 132. Предприятие

1. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.
2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

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.

Правовой режим объектов в составе имущественного комплекса

Все элементы, включаемые в состав имущественного комплекса юридического лица, имеют определенный правовой режим и специфическое правовое регулирование.

**Вправе ли собственник
имущества самостоятельно
по своей воле "объединить"
существующие у него вещи и
иное имущество и объявить
их "единой сложной
вещью"?**

Скорее «нет», чем «да», ибо:

- Право на вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации права (ст.219 ГК РФ).

После того как объект недвижимости реально создан и право на него зарегистрировано он может быть вовлечен в оборот, и права на него приобретаются вторичными способами - на основании сделок и в порядке правопреемства (п.2 ст.218 ГК РФ).

То есть, воля собственника свободна в отношении сделок с объектом, а не в отношении его создания.

- Иными словами, принятие каких-либо решений о создании имущественных комплексов как объектов гражданских прав, которым придавалось бы юридическое значение, действующим законодательством не предусмотрено.

Скорее «нет», чем «да», ибо:

(продолжение)

- Решения о создании (учреждении и реорганизации) могут приниматься собственником как учредителем **лишь в отношении организаций (юридических лиц).**

Утвержденный собственником передаточный акт или разделительный баланс будут основанием для приобретения права реорганизованного юридического лица в порядке правопреемства, т.е. приобретения права на существующее имущество вторичным способом.

Скорее «нет», чем «да», ибо:

(продолжение)

- В судебной практике (при рассмотрении дел о несостоятельности – банкротстве) термин «предприятие должника» зачастую приравнивается к понятию **«имущественный комплекс с наличием рабочих мест»**.
- Можно предположить, что из состава имущества должника допустимо выделять один или несколько **имущественных комплексов с наличием рабочих мест в целях продажи для осуществления предпринимательской деятельности**.

**Концепция развития гражданского
законодательства Российской Федерации
(Концепция) подготовлена на основании
Указа Президента Российской Федерации
от 18 июля 2008 г. N 1108**

**"О совершенствовании Гражданского
кодекса Российской Федерации".**

**Концепция одобрена решением Совета
при Президенте РФ по кодификации и
совершенствованию гражданского
законодательства от 07.10.2009.**

Раздел 3. Право собственности (извлечения)

3.4. Необходимо проработать вопрос о включении в ГК нового особого объекта недвижимого имущества - технологического имущественного комплекса недвижимости.

3.7.3. Технологический имущественный комплекс недвижимости является недвижимым имуществом, представляя собой сложную или составную вещь. Необходимыми признаками такого объекта являются:

- 1) объединение различных объектов движимого и недвижимого имущества единым хозяйственным назначением;
- 2) наличие в составе технологического имущественного комплекса недвижимости земельного участка (прав на земельный участок), на котором расположены объект (объекты) недвижимости, входящий в имущественный комплекс.

Технологические имущественные комплексы предприятий и организаций атомной отрасли

- «Основой атомной отрасли является технологическая взаимозависимость научного, конструкторского, проектного и производственного комплексов, диктующая необходимость поддержания их сбалансированного по мощностям, техническому уровню, качеству продукции, требованиям ядерной и радиационной безопасности состояния и скоординированного развития».

Источник: Программа развития атомной отрасли РФ (утверждена Президентом РФ в июне 2006 г.)

Технологические имущественные комплексы предприятий и организаций атомной отрасли

- С нашей точки зрения, формирование на предприятиях и в организациях отрасли базовых и критических технологических имущественных комплексов, имеющих правовой статус недвижимости, в свете норм ФЗ «О концессионных соглашениях»:
 - открывает новые возможности привлечения инвестиций и эффективного использования имущества, находящегося в государственной собственности.
 - позволяет создать более прозрачную процедуру целевого бюджетного финансирования базовых и критических технологий, необходимых для удовлетворения федеральных нужд.
- Таким образом, технологический менеджмент, базирующийся на концепции базовых и критических технологий в научно-производственной сфере, может и должен стать важнейшим инструментом стратегического управления технологическим развитием отраслевых комплексов.

Спасибо за внимание