

Научная статья  
УДК 347.24

**РЕАЛИЗАЦИЯ ПОЛОЖЕНИЙ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА  
О РАЗДЕЛЕ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА:  
ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА**

**Петр Вячеславович Клец**

Институт права Уфимского университета науки и технологий  
Уфа, Россия, klets.petr@yandex.ru

***Аннотация.*** Введение в гражданский оборот единого недвижимого комплекса повлекло за собой ряд вопросов, требующих дополнительного обсуждения и урегулирования. На наш взгляд, нерешенным является вопрос относительно способов его образования. Наряду с такими способами образования единого недвижимого комплекса, как его создание на основании проектной документации или путем объединения вещей в единый недвижимый комплекс, закон предусматривает еще один способ образования, связанный с разделом единого недвижимого комплекса. В этой связи в научной теории и практике возникают вопросы относительно неурегулированных в законе правовых последствий раздела единого недвижимого комплекса, влекущих изменения состава его вещей. В статье представлено мнение автора о возможных вариативных моделях таких последствий и о целесообразности признания единого недвижимого комплекса сложной вещью, что, в свою очередь, упростит его оборотоспособность.

***Ключевые слова:*** единый недвижимый комплекс, государственная регистрация прав, единый государственный реестр недвижимости, укрепление прав, сложная вещь.

***Для цитирования:*** Клец П. В. Реализация положений гражданского законодательства о разделе единого недвижимого комплекса: теория и практика // Вестник Уфимского юридического института МВД России. 2025. № 3 (109). С. 58–64.

Original article

**IMPLEMENTATION OF THE PROVISIONS OF CIVIL LEGISLATION  
ON THE DIVISION OF A SINGLE REAL ESTATE COMPLEX:  
THEORY AND PRACTICE**

**Peter V. Klets**

Institute of Law of Ufa University of Science and Technology  
Ufa, Russia, klets.petr@yandex.ru

***Abstract.*** The introduction of a single immovable complex into civil circulation has entailed a number of issues requiring additional discussion and regulation. In our opinion, the issue of the methods of its formation remains unresolved. Along with such methods of forming a single immovable complex as its creation on the basis of design documentation or by combining things into a single immovable complex, the law provides for another method of formation associated with the division of a single immovable complex. In this regard, questions arise in scientific theory and practice regarding the legal consequences of the division of a single immovable complex that are not regulated by law, entailing changes in the composition of its things. The article presents the author's opinion on possible variable models of such consequences and on the advisability of recognizing a single immovable complex as a complex thing, which, in turn, will simplify its turnover.

***Keywords:*** single real estate complex, state registration of rights, unified state register of real estate, strengthening of rights, complex thing.

---

© Клец П. В., 2025

*For citation:* Klets P. V. Implementation of the provisions of civil legislation on the division of a single real estate complex: theory and practice // Bulletin of Ufa Law Institute of the Ministry of Internal Affairs of Russia. 2025. No. 3 (109). P. 58–64. (In Russ.)

### Введение

Понятие единого недвижимого комплекса (далее – ЕНК) введено в гражданский оборот Федеральным законом от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». «Совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь» – такое определение дает данный нормативный документ ЕНК (ст. 133.1 ГК РФ)<sup>1</sup>.

Процесс формирования ЕНК как объекта гражданских правоотношений прошел трудный путь, порождая обилие критики и противоречивых позиций относительно природы самого объекта [1], поэтому разделяем мнение В. В. Витрянского, который справедливо пишет: «Процесс реформирования законодательства в части введения в гражданский оборот такого объекта, как ЕНК, был сложен и неоднозначен, так как в закон была внесена статья, редакционно отличающаяся от проекта обсуждения» [2].

Тем не менее за двенадцать лет существования данной статьи интерес к указанному объекту у участников гражданских правоотношений из года в год возрастает. Объясняется это тем, что «совокупность вещей, объединенных в ЕНК, представляет

большую экономическую ценность, нежели использование объектов по отдельности. Это позволяет собственнику вовлечь в оборот наиболее конкурентоспособную вещь, увеличивая тем самым рыночную стоимость комплекса, привлекая за счет этого инвестиции» [3, с. 157].

### Методы

При написании статьи применялся анализ научных, исторических и нормативных правовых источников, использованы приемы обобщения и группировки данных.

### Результаты исследования

На территории Республики Башкортостан по состоянию на 1 января 2025 года зарегистрированы права в отношении 62 единых недвижимых комплексов, что свидетельствует об экономическом интересе к данному объекту. ЕНК можно классифицировать по целям использования, например, это котельные, автомобильные дороги, фермы животноводческие, газораспределительные или автозаправочные станции и многое другое. Одним из крупнейших ЕНК в республике, который изначально создавался как имущественный комплекс, является автомобильная дорога общего пользования регионального значения – Восточный выезд, состоящий из 39 объектов недвижимости, кадастровая стоимость которого весьма значительна<sup>2</sup>.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. «О государственной регистрации недвижимости»<sup>3</sup> (далее – Закон о регистрации недвижимости) предусматривает возможность возникновения ЕНК в двух случаях: в связи

<sup>1</sup> О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2013. № 27. Ст. 3434.

<sup>2</sup> См: Выписка из ЕГРН от 20 декабря 2024 г. Кадастровый номер 02:00:000000:45160 (Автомобильная дорога общего пользования регионального значения Республики Башкортостан – новый выезд из города Уфы на автомобильную дорогу федерального значения М-5 «Урал» (Восточный выезд). Концессионное соглашение действует 25 лет).

<sup>3</sup> О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

с созданием объектов недвижимости, когда проектной документацией предусмотрена их эксплуатация как единого комплекса, и в связи с объединением в комплекс недвижимых вещей, имеющих на момент соединения зарегистрированное право в ЕГРН.

Характерным признаком для всех названных способов создания (образования) единого недвижимого комплекса является факт возникновения «квази» одной недвижимой вещи в момент внесения записи о праве собственности в ЕГРН. Внесение записи в государственный реестр недвижимости можно рассматривать как укрепление прав на единый недвижимый комплекс, под которым следует понимать «взаимосвязанную совокупность совершенных заинтересованными лицами юридических и тесно связанных с ними фактических (волевых) действий, направленных на фиксирование факта существования права на ЕНК в государственном реестре, с целью установления гарантий законности, публичности и достоверности сведений».

Вышеуказанные способы создания ЕНК в практической деятельности не вызывают сложностей при их реализации. Проблемную ситуацию породили положения новых норм Гражданского кодекса Российской Федерации, принятые Федеральным законом от 21 декабря 2021 года № 430-ФЗ<sup>1</sup>, которые в том числе предусматривают, что здания и сооружения могут быть образованы в результате раздела единого недвижимого комплекса (п. 2 ст. 141.3 ГК РФ), несмотря на то, что к единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Закон ввел положения, которые меняют научное представление о неделимости единого недвижимого комплекса и вносят противоречие в понимание того, что теперь законом разрешен раздел ЕНК. Это побуждает интерес к исследованию теоретических и практических аспектов влияния данных правил на желание собственника

создавать единый недвижимый комплекс, осуществлять его раздел при отсутствии законодательно урегулированных последствий такого раздела.

Отсутствие легального понятия «раздел ЕНК» не способствует единой правоприменительной деятельности, так как слова «раздел» предполагает «деление чего-нибудь на части; распределить, дав каждому часть; отделить что-нибудь от чего-нибудь, разъединить» [4, с. 353–354].

Еще во времена действия закона XII таблиц задавались вопросом: «Какие вещи подлежат разделу?». Делимыми признавались вещи, которые от деления не изменяют ни своего рода, ни своей ценности; каждая отдельная часть представляет прежнее целое, только в меньшем объеме: *pro parte divisa* (Ulp. D. 8. 4) [5].

Предусмотренная законом возможность раздела ЕНК создает как в судебной, так и в правоприменительной практике неоднозначную реакцию, порождая множество вопросов. В частности, как осуществлять раздел неделимой вещи и что получим в итоге – несколько самостоятельных ЕНК с прекращением исходного объекта или совокупность разрозненных вещей, не образующих единого целого?

В положениях ГК РФ о недвижимых вещах не конкретизируется, каким образом происходит раздел ЕНК. Кроме этого, не предусмотрен выдел вещей из ЕНК как способ создания объектов, что, на наш взгляд, является существенным пробелом в нормотворчестве.

Можем предположить, что в основе положений п. 2 ст. 141.3 ГК РФ под разделом ЕНК не всегда предполагается его раздел в натуре, что подтверждается материалами судебного дела. Так, в Самарской области суд признал незаконным отказ территориального Управления Росреестра в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на

<sup>1</sup> О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 21 декабря 2021 г. № 430-ФЗ (ред. от 28.06.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2021. № 52 (часть I). Ст. 8989.

хозяйственную канализацию. Содержание спора заключалось в том, что хозяйственная канализация, по мнению ответчика, является неделимым объектом. Истец поставил на кадастровый учет и зарегистрировал право на два объекта: сооружение 2032 м и сооружение 1311 м, образованных путем раздела из исходного сооружения протяженностью 3343 м без осуществления реконструкции.

По мнению суда, территориальный орган неверно определил порядок раздела, посчитав, что речь идет о фактическом разделе, однако по факту раздел был осуществлен юридический. В решении суда отмечалось, что в отношении раздела данного сооружения не требуется разработка проектной документации, получение разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию в связи с его реконструкцией, так как речь не идет о разделе в натуре<sup>1</sup>.

Таким образом, остается нерешенным вопрос, как сохранить основные критерии единого комплекса, которые предполагают неразрывную физическую или технологическую связь объединяемых вещей, если законодатель при разделе ЕНК все-таки предполагает ликвидацию производного ЕНК как объекта. По нашему мнению, баланс физической или технологической связи между объектами будет весьма сложно соблюсти и индивидуальный подход должен применяться к каждому ЕНК непосредственно.

В письме Росреестра от 2022 года была разъяснена ситуация с разделом ЕНК и было подчеркнуто, что если раздел вещи в натуре невозможен без ее разрушения, повреждения или изменения ее назначения и она участвует в обороте как единый объект вещных прав, то в таком случае вещь является неделимой, а также и в случае, если она имеет составные части (пункт 1 статьи 133 ГК РФ). Орган регистрации резюмировал, что положения пункта 2 ста-

ти 141.3 ГК РФ не подлежат применению в отношении единого недвижимого комплекса<sup>2</sup>.

Не можем согласиться с таким «категоричным» утверждением по нескольким моментам. Во-первых, толкование норм гражданского законодательства не входит в полномочия данного ведомства. Во-вторых, одним из способов создания ЕНК является объединение объектов недвижимости на одном земельном участке, то есть когда составные вещи комплекса не связаны технологически между собой, что позволяет документально разделить ЕНК, не прибегая к строительным мероприятиям и градостроительной деятельности.

Отметим, что к модели единого недвижимого комплекса, созданного по заявлению его собственника путем объединения нескольких объектов недвижимости, сведения о зарегистрированных правах на которые внесены в ЕГРН, правовой режим неделимой вещи может не применяться, ввиду отсутствия условий п. 1 ст. 133 ГК РФ, а раздел такого вида ЕНК при образовании здания и сооружения не является коллизией исследованных норм.

К другой модели единого недвижимого комплекса, созданного по проектной документации как единый объект (например, автозаправочная станция), правовой режим неделимой вещи должен применяться. Выделение здания или сооружения путем их образования из такого единого недвижимого комплекса нарушит технологическую связь между вещами, повлечет раздел комплекса с последствиями, прекращающими его функционирование и требующими внесения соответствующей записи в ЕГРН.

В этой связи возникает необходимость теоретической разработки и обоснования видов единых недвижимых комплексов и их характеристик, подлежащих разделу, так как немногочисленная судебная прак-

<sup>1</sup> Дело № А55-8372/2022 Арбитражного суда Самарской области. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 11.03.2025).

<sup>2</sup> Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 декабря 2022 г. № 14-11091-тг/22. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

тика предусматривает раздел сооружения, имеющего такие характеристики, как протяженность, т. е. линейных объектов (канализация) [6].

Представляется правильным, что правило п. 2 ст. 141.3 ГК РФ, разрешающее образование здания и сооружения путем раздела единого недвижимого комплекса, является специальной нормой к общему правилу о неделимости ЕНК и к общему правилу о том, что «взыскание может быть обращено на неделимую вещь только целиком, если законом не установлена возможность выделения из вещи ее составной части, в том числе для целей продажи (п. 3 ст. 133 ГК РФ).

В итоге отметим, что выделение из единого недвижимого комплекса составной части в виде образования здания или сооружения приведет к разделу ЕНК со следующими последствиями: а) прекращение функционирования единого недвижимого комплекса как единого объекта гражданского оборота; б) сохранение исходного единого недвижимого комплекса с измененными параметрами (уменьшение количества вещей, ранее задействованных в жизнедеятельности ЕНК); в) образование нескольких единых недвижимых комплексов, включая ЕНК, из которого осуществлено выделение вещи.

Обосновано мнение В. А. Алексеева, который считает, что «в зависимости от исходной вещи действующее право знает два вида раздела: первый невозможен без осуществления строительной деятельности (например, возведение каких-либо конструктивных элементов), второй же представляет собой исключительно документальную процедуру» [7].

Способ образования единого недвижимого комплекса путем раздела действующего ЕНК на два и более единых недвижимых комплексов можно рассматривать как относительно самостоятельный производный способ, поскольку новые комплексы создаются делением первоначального (исходного). В учетно-регистрационном законодательстве не содержится порядок осуществления регистрационных действий в рассматриваемом примере, однако такая

ситуация не должна сдерживать развитие нормотворчества и представлений научного сообщества о теоретическом подходе к решению различных жизненных ситуаций [8; 9; 10].

Согласимся с мнением Д. О. Рахваловой, утверждающей, что «раздел как способ создания недвижимых вещей можно определить как деятельность собственника (собственников) исходной недвижимой вещи по ее фактическому изменению и (или) документальному оформлению, влекущую создание двух и более новых недвижимых вещей и юридическую гибель исходной недвижимой вещи» [11, с. 20].

На наш взгляд, для большинства потребителей, не владеющих юридической терминологией, такие понятия, как юридический раздел или фактический раздел, всего лишь «игра слов», в конечном итоге ведущий к прекращению существования первоначального объекта. Отсутствие единства в законодательной и правоприменительной деятельности является объективной причиной для разработки нормативных актов, направленных на реализацию жизнеспособной модели единого недвижимого комплекса.

Не меньший дискуссионный интерес представляет проблемная ситуация о целесообразности и необходимости отнесения ЕНК к сложной вещи в противовес неделимой. По мнению Е. Г. Мудровой и Н. Н. Далбаевой, «ЕНК можно отнести к собирательным вещам, совокупность которых основана на функциональной связи. В п. 1 ст. 134 ГК РФ усматривается некое внутреннее противоречие, а именно: разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению (то есть соединенные механически и функционально), не утрачивают самостоятельного значения. Таким образом, мы видим, что законодатель, говоря о сложной вещи, в действительности подразумевает составную вещь, тем самым не различая, а даже отождествляя эти понятия» [12, с. 32].

Неоднозначное толкование относительно природы сложных вещей породило необходимость законодательного реагирования.

Данный вопрос не новый и был предметом дискуссии при формировании Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе 2003 года<sup>1</sup>. Однако данная инициатива не была принята законодателями и ЕНК сохраняет статус неделимой вещи.

По данному вопросу В. А. Алексеев утверждает, что «ЕНК всегда выступает как сложная вещь, поскольку содержание исследуемых статей Гражданского кодекса свидетельствует об общем (едином) назначении и о соединении вещей между собой» [13, с. 119].

Ж. А. Колесникова считает, что отношение ЕНК к сложной вещи можно рассма-

тривать как попытку законодателя найти решение в вопросе более эффективной оборотоспособности имущественных комплексов [14, с. 44]. Полностью придерживаемся мнений вышеуказанных авторов.

#### Заключение

Обобщая вышеизложенное, отметим, что реформирование гражданского законодательства повлечет за собой еще не одну законодательную инициативу, так как развитие гармоничного и прозрачного гражданского оборота требует понятного законодательства в сфере недвижимости, затрагивающего и «иные растворенные объекты» [15], входящие в состав единых недвижимых комплексов<sup>2</sup>.

### СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Алексеев В. А. Единый объект недвижимости: поэтапное движение к цели или дезорганизация правового регулирования // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 8. С. 166–176.
2. Витрянский В. В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2018. 528 с.
3. Клец П. В., Казакова О. Б., Елкина Л. Г. Управление стоимостью единого недвижимого комплекса: сущность и особенности реализации // Экономика строительства. 2022. № 11. С. 153–159.
4. Ушаков Д. Н. Толковый словарь современного русского языка: 100 000 слов и словосочетаний. М.: Аделант, 2014. 799 с.
5. Римское частное право: учебник / В. А. Краснокутский, И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский и др.; под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М.: Юристъ, 2004. 544 с.
6. Жаркова О. А. Оформление прав на линейные объекты // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 12. С. 43–55.
7. Алексеев В. А. Новое в законодательстве о недвижимых вещах: критический комментарий // Закон. 2022. № 4. С. 101–112.
8. Дерюгина Т. В. Об основаниях и способах прекращения права собственности на недвижимость: комментарий последних изменений Гражданского кодекса РФ // Цивилист. 2023. № 5. С. 49–54.
9. Рахвалова Д. О. Единый недвижимый комплекс: перспективы развития в отечественном праве // Юрист. 2018. № 3. С. 56–61.
10. Долинская В. В. Новеллы законодательства о недвижимом имуществе // Законы России: опыт, анализ, практика. 2022. № 10. С. 3–10.
11. Рахвалова Д. О. Раздел как способ создания объектов коммерческой недвижимости и приобретения на них права собственности // Хозяйство и право. 2023. № 7. С. 18–26.

<sup>1</sup> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства; Исслед. центр частного права / под общ. ред. В. В. Витрянского, О. М. Козырь, А. А. Маковской. М., 2004.

<sup>2</sup> См: Выписка из ЕГРН от 19 декабря 2024 г. Кадастровый номер 66:41:0513037:3336 (Свердловская область. ЕНК. Автозаправочная станция (здание сервисного обслуживания водителей, навес, резервуар хранения топлива – 3 шт., резервуар очищенных стоков – 2 шт., иные вещи (топливно-раздаточная колонка, очистные сооружения и т. д.)).

12. Мудрова Е. Г., Далбаева Н. Н. Сложная вещь как объект гражданского права // Актуальные проблемы права: материалы VII Международная научная конференция. СПб., 2018. С. 30–34.
13. Алексеев В. А. Единый недвижимый комплекс и сложная недвижимая вещь: вопросы соотношения // Закон. 2018. № 3. С. 117–125.
14. Колесникова Ж. А. В ГК РФ появилось понятие единого недвижимого комплекса. Плюсы и минусы новой конструкции // Арбитражная практика. 2013. № 10. С. 44.
15. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб., 2002. 544 с.

## REFERENCES

1. Alekseev V. A. Single real estate object: step-by-step movement towards the goal or disorganization of legal regulation // Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation. 2018. No. 8. P. 166–176. (In Russ.)
2. Vitryansky V. V. Reform of Russian civil legislation: interim results. 2nd ed., corr. and add. Moscow: Statut, 2018. 528 p. (In Russ.)
3. Klets P. V., Kazakova O. B., Elkina L. G. Cost management of a single real estate complex: essence and features of implementation // Construction Economics. 2022. No. 11. P. 153–159. (In Russ.)
4. Ushakov D. N. Explanatory dictionary of the modern Russian language: 100,000 words and phrases. M.: Adelant, 2014. 799 p. (In Russ.)
5. Roman private law: textbook / V. A. Krasnokutsky, I. B. Novitsky, I. S. Peretersky, et al.; edited by I. B. Novitsky, I. S. Peretersky. M.: Jurist, 2004. 544 p. (In Russ.)
6. Zharkova O. A. Registration of rights to linear objects // Property relations in the Russian Federation. 2019. No. 12. P. 43–55. (In Russ.)
7. Alekseev V. A. New in the legislation on immovable property: critical commentary // Law. 2022. No. 4. P. 101–112. (In Russ.)
8. Deryugina T. V. On the grounds and methods of termination of ownership of real estate: commentary on the latest amendments to the Civil Code of the Russian Federation // Civilist. 2023. No. 5. P. 49–54. (In Russ.)
9. Rakhvalova D. O. Unified real estate complex: development prospects in domestic law // Jurist. 2018. No. 3. P. 56–61. (In Russ.)
10. Dolinskaya V. V. Amendments to the legislation on real estate // Laws of Russia: experience, analysis, practice. 2022. No. 10. P. 3–10. (In Russ.)
11. Rakhvalova D. O. Division as a way to create commercial real estate objects and acquire ownership of them // Business and Law. 2023. No. 7. P. 18–26. (In Russ.)
12. Mudrova E. G., Dalbaeva N. N. Complex thing as an object of civil law // Actual problems of law: materials of the VII International scientific conference. St. Petersburg, 2018. P. 30–34. (In Russ.)
13. Alekseev V. A. Single real estate complex and complex real estate thing: issues of correlation // Law. 2018. No. 3. P. 117–125. (In Russ.)
14. Kolesnikova Zh. A. The concept of a single real estate complex appeared in the Civil Code of the Russian Federation. Pros and cons of the new design // Arbitration practice. 2013. No. 10. P. 44. (In Russ.)
15. Lapach V. A. System of objects of civil rights: theory and judicial practice. St. Petersburg, 2002. 544 p. (In Russ.)

Статья поступила в редакцию 31.03.2025; одобрена после рецензирования 02.06.2025; принята к публикации 26.09.2025.

The article was submitted 31.03.2025; approved after reviewing 02.06.2025; accepted for publication 26.09.2025.