

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ ТА ЦИВІЛЬНОГО ОБОРОТУ ЦІЛІСНОГО МАЙНОВОГО КОМПЛЕКСУ ЯК ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ



А. В. Кравченко,
адвокат



І. І. Зеленкова,
помічник адвоката,
магістрант юридичного
факультету Київського
національного Університету
імені Тараса Шевченка

Розглядаються проблеми віднесення цілісного майнового комплексу до об'єктів нерухомості, а також особливості укладення деяких видів правочинів з такими об'єктами, аналізуються основні теоретичні та практичні проблеми, які виникають у цивільному обороті зазначеного виду нерухомого майна.

Ключові слова: нерухомість, об'єкти нерухомості, правочини з нерухомістю, цілісний майновий комплекс

З набуттям Україною статусу незалежної держави та початком переходу до ринкової економіки, нових суспільних відносин зумовив активний цивільний оборот нерухомих речей, тому з метою регулювання різноманітних правочинів з нерухомістю було прийнято Цивільний кодекс України (далі — ЦК) та багато інших законів та підзаконних актів. На жаль, у законодавстві залишилися низка невирішених та проблемних питань, пов'язаних із цивільним оборотом нерухомих речей, одним з яких є цивільний оборот цілісних майнових комплексів (або єдиний майновий комплекс; далі — ЦМК).

Аналізу проблеми цивільного обороту цілісного майнового комплексу як об'єкта нерухомості приділяли увагу багато вітчизняних та закордонних науковців, зокрема В. А. Белов, С. В. Кривобок, Печений О. П., Спасибо-Фатеева І. В. та інші. Проте на практиці і досі виникають питання, що потребують нового вирішення, до того ж аналіз останніх досліджень дає змогу зробити висновок, що запропонована тема залишається досить **актуальною** та потребує глибшого опрацювання.

Метою цієї статті є аналіз категорії «цілісний майновий комплекс», з'ясування основних проблем, які виникають під час цивільного обороту таких об'єктів, та вироблення пропозиції щодо їх вирішення.

Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (в редакції Закону від 14 березня 1995 р. № 98/95-ВР) визначає цілісний майновий комплекс (ЦМК) як *господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання*. Також згідно з п. 3 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440, ЦМК — це об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність; ЦМК — підприємства, а також їхні структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності. Отже, можна зробити проміжний висновок, що для визнання об'єкта цілісним майновим комплексом необхідна наявність функціональної ознаки — завершений цикл виробництва товарів (робіт, послуг).

Для порівняння цікавим є розуміння ЦМК за законодавством Франції, яке розглядає майновий комплекс як сукупність прав і вважає його безтілесною рухомістю, а поняття «підприємство» використовується лише в значенні суб'єкта прав.

У ч. 1 ст. 191 ЦК України зазначено, що підприємство є єдиним майновим комплексом, що використовується для здійснення підприємницької діяльності, а в ч. 3 цієї ж статті законодавець закріпив норму, що підприємство як єдиний майновий комплекс є об'єктом нерухомості. Також законодавчо закріплено, що ЦМК може виступати об'єктом будь-яких правочинів.

Оскільки ЦМК використовується для підприємницької діяльності, він перебуває в постійній динаміці. Це майно з постійно змінюваним складом, що ускладнює його визначення як предмета договору купівлі-продажу нерухомого майна. Визнання ЦМК нерухомістю незалежно від того, чи входить до його складу нерухоме майно, очевидно, викликане необхідністю застосування до правочинів з ним таких вимог, як до нерухомості. Проте, визнавши підприємство нерухомістю, ЦК не містить окремих правил щодо правочинів з ним (зокрема відсутній окремий вид договору купівлі-продажу ЦМК).

В доктрині цивільного права є також неординарні підходи до визначення ЦМК як об'єкта нерухомості. Приміром, В. А. Белов розглядає майновий комплекс *не як об'єкт, а як правовий режим* існування майна, що виступає складовими елементами комплексу. Думка цікава і має право на існування, проте поки що не має підкріплення на законодавчому рівні [1, 56–57].

Узагальнюючи проблемні питання теоретичного та практичного змісту ЦМК як об'єкта нерухомості, нижче наводимо найбільш актуальні з них.

1. Сьогодні українським законодавством не передбачається **державної реєстрації прав на підприємство як на єдиний майновий комплекс**, хоча воно віднесене до нерухомих речей. Проблемою є й нотаріальне посвідчення правочинів із таким об'єктом нерухомості, оскільки не існує правостановлюючих документів на нього як на окрему річ. Водночас до складу ЦМК входять інші об'єкти нерухомості, які мають свої правостановлюючі документи і стосовно яких укладаються, як правило, окремі правочини. Тобто на практиці здебільшого кожен об'єкт ЦМК реєструється окремо із застосуванням різних моделей правочинів, відмінних від правочинів з нерухомих майном. Це, зокрема, особливий порядок набуття права власності на земельні ділянки, зобов'язальні права вимоги і борги, об'єкти інтелектуальної власності, що входять до складу майнового комплексу тощо. Все це не сприяє цивільному обороту підприємств як ЦМК [2, 56].

Такий стан речей суперечить самій природі нерухомих речей, тому що будь-яка річ, яка належить до нерухомості, обов'язково мусить проходити процедуру державної реєстрації, адже згідно з ч. 1 ст. 182 ЦК та ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їхніх обмежень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV право власності на нерухоме майно підлягає обов'язковій державній реєстрації без жодних винятків щодо ЦМК. Відтак право власності на цей вид нерухомого майна підлягає обов'язковій державній реєстрації, а саме: право власності на підприємство як ЦМК при його створенні (формуванні активів, що дають змогу здійснювати певний вид господарської діяльності) виникає після державної реєстрації цього права. Отже, особа, яка створила ЦМК і не отримала державної реєстрації права власності на нього як на єдиний об'єкт нерухомого майна, а лише провела державну реєстрацію права власності на окремі об'єкти нерухомого майна, що входять до його складу (земельні ділянки, будівлі, споруди тощо), не може вважатися відповідно до зазначених положень законодавства власником ЦМК. У разі продажу такою особою ЦМК існує високий ризик визнання договору купівлі-продажу недійсним на підставі невідповідності його змісту актам цивільного законодавства.

2. **Чи тільки підприємство може визначатися як ЦМК або це є якісь об'єкти, які також можуть підпадати під це визначення?** Чинний ЦК прямо не перелічує майнові комплекси серед

об'єктів цивільних прав, однак системний аналіз цивільно-правових норм дає нам підстави для висновку, що майновими комплексами також можуть бути: садиба, житловий комплекс, комплекс нежитлових будівель і споруд тощо (перелік не є виключним) [3, 27–36].

Наприклад, за договором між сторонами, в силу волевиявлення власника земельна ділянка разом із розташованими на ній житловим будинком, іншими будівлями, спорудами, комунікаціями, багаторічними насадженнями може бути визнана *садибою* як єдиним об'єктом. Також, як приклад, можна навести рішення суду Російської Федерації за позовом громадянина С. із приводу відмови територіальних органів державної реєстрації здійснити реєстрацію права власності на домоволодіння як єдине ціле у складі житлового будинку і земельної ділянки, наданої для обслуговування цього будинку рішенням сільської ради. Суд зобов'язав територіальне управління реєстраційної служби здійснити реєстрацію права власності на вказаний об'єкт, видати свідоцтво про право власності відповідно до заяви позивача, в якому житловий будинок визначено як головну річ, а земельну ділянку — її приналежність.

3. **Включення трудового колективу до цілісного майнового комплексу в разі вчинення різноманітних правочинів з ЦМК.** Звісно, члени трудового колективу в жодному разі не можуть визначатися об'єктом права, а їх відносини з роботодавцем врегульовуються трудовим правом. Але як змінюється їх правове становище у разі зміни власника (роботодавця) при вчиненні будь-яких правочинів з ЦМК? Згідно зі ст. 36 КЗпП зміна власника майна організації не є підставою для припинення трудових договорів із працівниками організації. Припинення трудового договору з ініціативи власника можливе лише в разі скорочення чисельності або штату працівників. Звісно, така норма спрямована на захист прав працівників, на гарантування збереження робочого місця в разі зміни власника підприємства. Проте, з іншого боку, потребують захисту й інтереси роботодавця, адже він вправі самостійно вирішувати, наскільки ефективно працюють члени трудового колективу і в кому з них він зацікавлений. Ці питання необхідно вирішувати тільки з урахуванням інтересів обох сторін шляхом узгодження норм цивільного та трудового права.

4. **Оцінка ЦМК** в цілому потребує дещо інших підходів, ніж оцінювання окремих об'єктів активів підприємства. До переліку майна цілісних майнових комплексів підприємств входять: *основні засоби та інші позаоборотні активи; оборотні засоби*. Коли йдеться про оцінювання вартості підприємства як цілісного майнового комплексу, визначальним є те, що така вартість не дорівнює арифметичній сумі вартостей окремих майнових об'єктів підприємства. Цю вартість слід скоригувати на вартість гудвілу (ділова репутація підприємства, його нематеріальний актив), що становить різницю між балансовою вартістю активів підприємства та його звичайною вартістю як цілісного

майнового комплексу і утворюється завдяки потенціалу підприємства, його позиціям на ринку, успішному впровадженню новітніх технологій тощо. В оцінці підприємства як ЦМК важлива не лише первісна та залишкова вартість окремих майнових об'єктів, а й сума чистого прибутку, яку можна одержати в результаті експлуатації підприємства, ризикованість бізнесу, розмір майнових прав та обов'язків суб'єкта господарювання тощо.

ЦК України містить диспозитивне визначення підприємства як ЦМК, що надає право сторонам із використанням принципу розумності визначити ті види майна, що будуть включені до складу такого комплексу у разі його продажу. При цьому треба мати на увазі, що ЦМК визнається лише той комплекс майна, що є придатним та достатнім для здійснення певного виду господарської діяльності [4, 8]. Отже, недопустимо вилучати зі складу ЦМК, приміром, молочного комбінату обладнання, що забезпечує переробку молока, бо в такому випадку цей комплекс не забезпечуватиме можливості здійснення господарської діяльності з виготовлення молочних продуктів.

5. Чи можливе відчуження прав інтелектуальної власності, які перебувають в складі ЦМК, адже до таких прав, зокрема, можуть належати виключне право на використання охоронюваних патентом винаходу, промислового зразка, корисної моделі, майнове право інтелектуальної власності на твори літератури, науки, мистецтва тощо? Невизначеним залишається й питання про комерційне (фірмове) найменування, тобто чи може воно бути в складі майна підприємства. Звісно, тут необхідно враховувати вимоги законодавця щодо особливостей укладання правочинів щодо об'єктів права інтелектуальної власності та специфіку відповідних правочинів.

6. Чи може майно соціально-побутового, культурного та подібного призначення входи-

ти до складу ЦМК? Поширеною практикою в наших економічних умовах було будівництво та утримання підприємствами за рахунок власних коштів баз відпочинку, профілакторіїв або інших аналогічних об'єктів не виробничого призначення. Чи можуть вони входити до майнового комплексу підприємства? Однозначну відповідь на це питання складно дати, проте за логікою та призначенням його використання можна твердити, що такі об'єкти не варто відносити до складу підприємства як ЦМК, адже вони не можуть вважатися частиною підприємства не тільки за своїм призначенням, а й тому, що кожен з них здатний функціонувати самостійно (наприклад, база відпочинку, дитячий літній табір, клуб, їдальня та ін.). До складу підприємства як ЦМК має входити лише те майно, яке необхідне для нормального функціонування підприємства, тобто все те, що покликано забезпечити діяльність конкретного майнового комплексу [5,10].

7. Чи може ЦМК бути об'єктом спадкування? Оскільки згідно з ЦК України підприємство вважається майном — об'єктом правовідносин, воно автоматично включається до складу об'єктів спадкування. Проте невизначеним залишається момент виникнення права власності на ЦМК у спадкоємців. Згідно з ч. 2 ст. 1299 ЦК України право власності на нерухоме майно виникає у спадкоємця з моменту державної реєстрації цього майна. Отже, спадкоємець стане правонаступником майнового комплексу підприємства не з моменту відкриття спадщини, а не раніше ніж буде здійснено реєстрацію свідоцтва про право на спадщину на ЦМК [6, 23–24]. Також, виходячи із правової природи ЦМК як єдиного об'єкта, нотаріуси мають оформляти свідоцтва про право на спадщину на ЦМК, а не на окремі види майна, які входять до складу майнового комплексу підприємства [7, 69].

ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА

1. Белов В. А. Имущественные комплексы: Очерк теории и опыт догматической конструкции по российскому гражданскому праву / В. А. Белов. — М., 2004. — С. 56-57.
2. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Нотариус. — 2002. — № 1. — С. 56.
3. Печений О. П. Майнові комплекси в системі об'єктів нерухомого майна // Українське комерційне право. — № 9. — 2009. — С. 27-36.
4. Кривобок С. В. Правочини з підприємством як єдиним майновим комплексом : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / С. В. Кривобок. — Х., 2008. — С. 8.
5. Спасибо-Фатеева І. В. Поняття нерухомого майна та права на нього // Українське комерційне право. — № 9. — 2009. — С. 9-19.
6. Рябоконт Е., Турлуковський Я. Проблеми і перспективи регулювання спадкових відносин після смерті засновника приватного підприємства // Підприємництво, господарство і право. — 2004. — № 3. — С. 23-27.
7. Бегичев А. В. Оформление наследственных прав на предприятие // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации. — 2002. — № 5. — С. 69.

Кравченко А. В., Зеленкова И. И. Проблемные вопросы определения и гражданского оборота целостного имущественного комплекса как объекта недвижимости

Рассматриваются проблемы определения целостного имущественного комплекса как объекта недвижимости, а также особенности заключения некоторых видов сделок с данными объектами, анализируются основные теоретические и практические проблемы, возникающие в гражданском обороте указанного вида недвижимого имущества.

Ключевые слова: недвижимость, объекты недвижимости, сделки с недвижимостью, целостный имущественный комплекс

Kravchenko Andrey, Zelenkova Inna. Issues of the definition and civil turnover of the integral property complexes as real estate objects

The article deals with the definition of the integral property complex as real estate and the features of certain types of transactions with these entities and analyses the major theoretical and practical issues that arise in civil circulation these objects.

Key words: real estate, real estate transactions, integral property complex