

## **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КОНСТРУКЦИИ СЛОЖНОЙ ВЕЩИ В ОТНОШЕНИИ ЛИНЕЙНЫХ СООРУЖЕНИЙ**

Гражданский кодекс Республики Беларусь (далее — ГК) не содержит определения «вещи». Суммируя предложенные правоведами дефиниции, можно заключить, что в современном гражданском праве вещами признаются предметы материального мира, представляющие ценность для человека, способные удовлетворять потребности субъектов гражданских правоотношений и выступать предметом товарообмена.

Ст. 130 ГК к недвижимым вещам (недвижимости) относит земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей: леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также предприятия как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, космические объекты. Другие вещи, не относящиеся к недвижимости, признаются движимым имуществом.

Линейные сооружения (далее — ЛС), которыми принято считать газо- и нефтепроводы, воздушные и кабельные линии электропередачи и связи, инженерные сети водоснабжения и водоотведения, относятся к недвижимым вещам, обладают высокой социально-экономической ценностью и оборотоспособностью. Создание ЛС не представляется возможным без использования еще одной недвижимой вещи, а именно земельного участка, который служит пространственным операционным базисом для размещения сооружений различного хозяйственного назначения. Это обуславливает необходимость решения вопроса о соотношении их правовых режимов. Однако предметное единение двух самостоятельных объектов недвижимости не получило пока единообразного правового оформления, при котором указанные объекты определялись бы как «части единого целого», составляющие «единый объект недвижимости». Например, согласно ст. 46 Кодекса Республики Беларусь о земле, не требуется изъятие и предоставление земельных участков для строительства (реконструкции, капитального ремонта) подземных ЛС, осуществляемых в границах охранных зон (контролируемых полос) этих сооружений в срок до полутора лет.

Закрепление в земельном праве принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений не является решением проблемы. Для развития рынка недвижимости, обеспечения его стабильности и ясности значимым является не решение спора «кто главнее», неизбежного для правила следования (земельный участок или расположенное на нем капитальное строение), а закрепление правил их общности.

Реализация правомочий владения и пользования в отношении ЛС, входящих в содержание правомочий собственника, требует от лица об-

ладать правомочиями и в отношении расположенного под ЛС земельного участка. Право лица на капитальное строение не самодостаточно, если оно построено на чужом участке, и зависит от права на этот участок. Логически можно прийти к заключению, что такой объект по своей природе не способен сам по себе быть объектом права собственности и нет оснований для признания его вещью в классическом цивилистическом понимании этого слова.

Представляется, что признание ЛС самостоятельными вещами носит фиктивный характер, поскольку оно основывается на том противоречащем объективной действительности вымысле, что между ЛС и земельным участком под ним отсутствует прочная функциональная связь, присущая элементам сложной вещи. В действительности функциональная связь между отдельными недвижимыми вещами, составляющими комплекс ЛС (земельным участком и капитальным строением), основана на едином хозяйственном назначении, общей цели использования, хотя при этом они остаются отдельными вещами и между ними отсутствует соподчиненность. ЛС не может быть создано обособлено от земельного участка, а участок приобретает новые значимые свойства, и с уничтожением построек эти свойства обязательно изменятся.

В истории цивилистики комплексы предметов, объединенных общим назначением, традиционно именовались либо сложными вещами, либо главными вещами и принадлежностями. Ст. 134 ГК закрепила общее легальное определение сложной вещи, которому соответствуют и ЛС. Во-первых, число различных в ЛС взаимодействующих компонентов в любом случае не может быть менее двух (как минимум капитальное строение и участок под ним). Во-вторых, ЛС присущ важнейший особенный признак сложных вещей — их интегральность (целостность), под которой понимается возникновение у комплекса новых качеств, не присущих его компонентам. В-третьих, неделимость — когда невозможно установить отдельные права на части ЛС в период их вхождения в состав целого.

Таким образом, идеальной и теоретически обоснованной моделью юридической связи между земельным участком и расположенным на нем ЛС является конструкция единой сложной вещи (единого объекта права собственности). Это позволит исключить из практики возможность беститульного владения землей, характеризующегося грубым несоответствием правовой логике, решить целый ряд правовых проблем, возникающих в связи с этим (обеспечение полноценных прав собственности, аренды, залога, упрощение порядка приобретения права собственности и его защиты и т.д.).

Конструкция сложной вещи в отношении ЛС должна быть предусмотрена в соответствующих актах законодательства о видах объектов недвижимости, специальном учете и государственной регистрации прав и сделок. Охарактеризованная конструкция сложной вещи может учитываться при определении направления развития законодательства в данной сфере и формировании правоприменительной практики.