

Лошинский Б.В.

студент

3 курс, направление «Юриспруденция»

Оренбургский Институт (филиал) Университета

имени О.Е. Кутафина (МГЮА)

Россия, г. Орнебург

ИЗЪЯТИЯ ИЗ ПРИНЦИПА ЕДИНСТВА СУДЬБЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРОЧНО СВЯЗАННЫХ С НИМИ ОБЪЕКТОВ: СЛУЧАИ И ПОСЛЕДСТВИЯ

Аннотация: В данной статье исследуется проблема изъятий из принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Автор анализирует конкретные случаи такого несоблюдения принципа и рассматривает последствия, которые имеют в таком случае место быть для собственников земельных участков и недвижимого имущества. Исследование позволяет выявить причины таких изъятий и предложить рекомендации по их предотвращению для обеспечения устойчивого гражданского имущественного оборота. В статье рассматриваются правовые конструкции, при которых принцип не соблюдается, а также предлагаются пути решения, высказываемые в юридическом сообществе

Ключевые слова: принцип единства, земельный участок, *superficies solo cedit*, прочно связанные объекты, дачная амнистия, составная часть участка, земельный кодекс, оформление права.

Abstract: This article covers the problem of exceptions to the principle of unity of fate of land plots and objects firmly attached with them. The author analyses specific cases of such non-compliance with the above mentioned principle and

considers the consequences that take place in such a case for the owners of land plots and immovable property. The study makes it possible to identify the reasons for such seizures and offer recommendations on their prevention to ensure sustainable civil property turnover. The article considers legal constructions where the principle is not observed. It also suggests ways of solution expressed in the legal community.

Keywords: *principle of unity, land plot, superficies solo cedit, firmly connected objects, dacha amnesty, constituent part of the plot, Land Code, registration of the right.*

Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов берет своё начало, как и всё наше право романо-германского типа, в недрах римского права и звучит так: «*superficies solo cedit*»¹, буквально – «следуя за поверхностью почвы», что означает: то, что находится над поверхностью почвы, следует за поверхностью почвы.

Принцип этот обеспечивает не что иное как стабильность гражданского оборота, и логика его проста – невозможно пользоваться строением без права пользования земельным участком, на котором оно находится. Следование означает, что при отчуждении строения, земельный участок «следует» за ним, то есть также отчуждается, что дает новому правообладателю возможность использовать в полной мере свое право на строение.

Законодательно в российском праве этот принцип закреплен в статье 35 Земельного кодекса Российской Федерации, из которой полагаем достаточным процитировать часть 1: «При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их

¹ Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М., 2008. С. 161.

использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник»².

Следует отметить, что исторически право частной собственности на земельные участки существовало еще во времена Российской Империи, однако оно было отменено в советский период и возникло заново в новейшей истории России (постсоветской России) с 1993 г., с принятием Конституции³. До этого, после Октябрьской революции в 1917 году был принят Декрет "О земле"⁴, который отменил частную собственность на землю. Земельные участки физических лиц, находящиеся под частными домовладениями, принадлежали им на праве долгосрочной аренды либо не были никак оформлены, а были просто предоставлены для строительства и дальнейшего оформления в собственность возведенных там строений. Хотя в советское время предпринимались попытки ликвидировать право частной собственности как таковое, в том числе и на жилые дома, но сделать это было значительно сложнее, - если еще можно было обосновать изъятие права на участок, подведя под него суждения о недрах и ресурсах как таковых, то невозможно было лишиться человека дома, который он построил своими руками на свои средства. Поэтому можно сказать, что в советский период земельный участок и строение на нём были разведены – если не судьба их – следование одного за другим, то уж точно по видам права и по субъектам – дом принадлежал человеку, а участок государству.

Массово оформлять земельные участки люди начали с принятием в 2006-м году Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в

² Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ в ред. Федерального закона от 13 июня 2023 г. № 244-ФЗ // СЗ РФ.- 2001.- № 44.- Ст. 4147; СЗ РФ.- 2023.- № 25.- Ст. 4433.

³ Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020 г.] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 25.03.2024).

⁴ Принят II Всероссийским Съездом Советом Рабочих, Солдатских и Крестьянских Депутатов, "Газета Временного Рабочего и Крестьянского Правительства", N 1, 28.10.1917.

упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» N 93-ФЗ, так называемой «Дачной амнистии»⁵, что на практике означало упрощенный порядок регистрации права собственности путем подачи соответствующего заявления в государственный реестр и подтверждения любым формальным способом своего права владения земельным участком.

В дальнейшем законодатель даже обязал юридических лиц оформлять в собственность земельные участки под строением⁶, введя штрафы за неоформление в размере от 20 000 до 100 000 рублей (7.34 КоАП РФ) , что, полагаем, не является бесспорным, ибо, как принято считать, нельзя заставить кого-либо приобретать право собственности на что бы то ни было, если он этого не желает.

Тем не менее, существующее положение вещей свидетельствует о том, что в настоящее время мы имеем дело со сложившимся, законодательно и практически закрепившимся принципом владения на праве собственности строением и земельным участком одним лицом.

В то же время обращает на себя внимание факт несоблюдения принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов. В данной статье нам необходимо рассмотреть причины данного явления и рассмотреть его правовые последствия.

Суханов Е.А. отмечал, что неизбежный в данном случае разрыв права собственности на землю и находящееся на ней строение влечет ряд сложных юридических проблем, ибо здание (строение), не может существовать в отрыве от земли. Все подобные ограничения права собственности на земельные участки, проводимые при господстве государственной

⁵ Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ в ред. Федерального закона от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ // СЗ РФ.- 2006.- № 27.- Ст. 2881; СЗ РФ.- 2021.- № 15 (Часть I).- Ст. 2446.

⁶ Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (последняя редакция) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. – Ст. 4148.

собственности, являются, по своей сути, искусственными. По мнению Суханова, выход из этой ситуации - приватизация земли собственниками находящихся на ней зданий, строений и сооружений, ведь даже ограниченные права на земельные участки развиваются в условиях частной, а не публичной собственности на землю.

Отметим также, что доктринально правовой статус этих объектов – земельного участка и строения на нём – в разных странах решен по-разному: так, в праве Германии эти два объекта не разделены, а строение является неотъемлемой частью земельного участка, на котором оно находится. Такой правовой статус, полагаю, устраняет все возможные правовые коллизии, которые возникают в случаях их правового разделения⁷⁸. В России также предпринимались попытки упорядочить этот правовой вопрос, в двухтысячных годах, во время разработки земельного кодекса. "Тогда нужно было сделать одну простую вещь, – пишет Р.С. Бевзенко, – Написать в Земельном кодексе норму о том, что если собственник построил здание, то это здание не является самостоятельной недвижимостью, а рассматривается как составная часть земельного участка".

Полагаем, что для нашего российского правового поля указанное единство участка и строения не только звучит непривычно, но и невозможно на практике в силу вышеуказанных исторически сложившихся причин – все домовладения принадлежат людям на праве собственности, а участки – напротив, и невозможно объединить их, только лишь приняв соответствующий закон.

Рассмотрим случаи несоблюдения принципа следования участка за строением и их правовые последствия.

⁷ Леонтьева Е. А., Эм М. Наследственное право застройки: опыт Германии // Вестник гражданского права. 2011. № 6. С. 44.

⁸ Wieling H.J. Sachenrecht. 5. Aufl. Springer, 2007. S. 383.

Наиболее распространены случаи, когда земельный участок и строение на нём имеют разный правовой статус – как правило, строение принадлежит на праве частной собственности, а земельный участок – нет, он может находиться как на праве аренды, так и вообще права на него могут быть не оформлены. Следовательно, и по субъектному составу эти случаи различаются – не оформленный в собственность земельный участок принадлежит государству (муниципалитету), а строение на нем может принадлежать любому лицу, как частному – физическому, юридическому, так и государству в виде его различных правовых субъектов.

Последствия таких случаев заключаются в том, что это несколько усложняет оборот таких строений – оформление двух видов права происходит сложнее, и, кроме того, по статистике такие объекты менее привлекательны для приобретателей, так как владение на праве собственности земельным участком всегда означает, что владельцу принадлежат не один, а два объекта, он является полноправным собственником и участка, и строения, что не только приятно, но и предполагает преимущества по использованию участка, и возможности возводить на нём иные строения.

Рассмотрим также случаи, когда строение и земельный участок имеют одинаковый правовой статус, правовое основание принадлежности, - принадлежат лицу на основании одного вида права, но при этом принадлежат разным субъектам. Такие случаи наиболее часто встречаются при приобретении права в порядке наследования. И имеют ту же историческую подоплеку. Поскольку раньше они не принадлежали субъектам на праве собственности, то и не были объектом при составлении завещания, что породило правовую коллизию и нарушило принцип следования. Впоследствии, через годы, когда при открытии наследства выяснялось, что в завещании был указан только жилой дом, однако земельный участок под этим домом также принадлежит субъекту на праве собственности, стали часто возникать ситуации, когда жилой дом наследовался наследниками по

завещанию, а судьба земельного участка решалась совсем иначе, на ином правовом основании, наследовалась по закону, и совсем другими субъектами. И эту правовую коллизию разрешить не представляется возможным. Правовой институт наследования исключает такую возможность.

Очевидно, что правовые последствия в таких случаях проявляются сильнее, в виде еще больших сложностей гражданского оборота в сфере недвижимого имущества, так как в этих случаях вообще невозможно распорядиться собственностью, не достигнув согласия между разными собственниками земельного участка и строения.

Для примера рассмотрим также возникший на практике частный случай, когда в случае расторжения договора купли-продажи судом решалась судьба участка и строений на нём, возведенных новым собственником. Данное дело породило прецедент: почти что произошло узаконенное разделение земельного участка и находящегося на нем дома. Однако, принципиальное положение гражданского и земельного законодательства было восстановлено судом кассационной инстанции.

Стороны заключили договор купли-продажи земельного участка и договорились, что платежи по договору покупатель вносит в установленные договором сроки. После заключения договора зарегистрирован переход права собственности на земельный участок от продавца к покупателю. Однако покупатель просрочил внесение оплаты по договору. Ввиду просрочки продавец обратился в суд с иском о расторжении договора и о прекращении права собственности покупателя на земельный участок и возврате земельного участка продавцу. Суды нижестоящих инстанций встали на сторону продавца. Суд первой инстанции требования продавца удовлетворил, прекратил право собственности покупателя на земельный участок, восстановил право собственности на него за продавцом, а также обязал вернуть уплаченные покупателем по договору денежные средства. Суды не приняли доводы покупателя, что на земельном участке после его приобретения и регистрации

на него за покупателем права собственности покупателем достроен жилой дом, право собственности на который зарегистрировано за покупателем в ЕГРН, в связи с этим истребовать земельный участок отдельно от дома не представляется возможным. Суд апелляционной инстанции добавил, что покупатель не лишен права взыскания расходов, понесенных на улучшение земельного участка. Однако Третий кассационный суд не согласился с нижестоящими судами и со ссылками на ст. 453 ГК РФ⁹ и разъяснения п. 65 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22¹⁰ указал, что продавец вправе требовать от покупателя возврата участка. При этом в определении суда кассационной инстанции произвучало, что при приобретении земельного участка, на котором на тот момент находился незавершенный строительном объект, а в последующем достроенный и поставленный на учет в ЕГРН покупателем. В связи с этим первоначальный земельный участок, являющийся предметом договора купли-продажи существовать перестал. Суд кассационной инстанции направил дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, которым в исковых требованиях продавца отказано в полном объеме по основаниям, изложенным в кассационном определении. Таким образом кассационный суд указал, что разделение права собственности на самостоятельные объекты недвижимости в виде земельного участка и здания на нем нарушает принцип единства судьбы, следовательно истребование участка отдельно от здания невозможно.

Таким образом, из всего вышесказанного можно сделать вывод о том, что несоблюдение принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов влечет за собой правовые последствия, как то: усложнение оборота строений, возведенных на «разделенных» участках

⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: Федеральный Закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 3301.

¹⁰ Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав". // "Вестник ВАС РФ" № 6, июнь, 2010.

земли, так как оформление сразу двух прав происходит дольше и требует больших затрат; отсутствие возможности возводить новые здания и сооружения на отделенном от них участке. В случаях, когда здание и земля вовсе принадлежат разным собственникам одного порядка (например, разным физлицам), возможность распоряжаться своим правом собственности без достижения договоренности с другим собственником не представляется возможным. Методы для устранения изъятий из данного принципа были предложены А.Е. Сухановым (применительно к публичной собственности) и Р.С. Бевзенко (применительно к частной собственности). По мнению Суханова, все земельные участки должны быть напрямую приватизированы собственниками находящихся на них зданий, однако право собственности на земельный участок и на здания и сооружения на нем останется отдельным. Р. С. Бевзенко, напротив, еще на этапе составления проекта Земельного Кодекса Российской Федерации предлагал ввести норму, устраняющую отдельность собственности на земельный участок и здание, сооружение на нем. Как считает Бевзенко, здание не должно являться самостоятельным объектом недвижимости, а быть составным объектом земельного участка, с которым прочно связано.

Использованные источники:

1. Римское частное право : учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М., 2008. С. 161.
2. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ в ред. Федерального закона от 13 июня 2023 г. № 244-ФЗ // СЗ РФ.- 2001.- № 44.- Ст. 4147; СЗ РФ.- 2023.- № 25.- Ст. 4433.
3. Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020 г.] // Официальный интернет–

портал правовой информации. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 25.03.2024).

4. Принят II Всероссийским Съездом Советом Рабочих, Солдатских и Крестьянских Депутатов, "Газета Временного Рабочего и Крестьянского Правительства", N 1, 28.10.1917.

5. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества: Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ в ред. Федерального закона от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ // СЗ РФ.- 2006.- № 27.- Ст. 2881; СЗ РФ.- 2021.- № 15 (Часть I).- Ст. 2446.

6. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (последняя редакция) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. – Ст. 4148.

7. Леонтьева Е. А., Эм М. Наследственное право застройки: опыт Германии // Вестник гражданского права. 2011. № 6. С. 44.

8. Wieling H.J. Sachenrecht. 5. Aufl. Springer, 2007. S. 383.

9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: Федеральный Закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 3301.

10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав". // "Вестник ВАС РФ" № 6, июнь, 2010.