

*Синцов А.А.  
Студент 4 курса,  
Юридический институт  
Томский государственный университет  
Россия, г. Томск*

## **ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРИНЦИПА ЕДИНСТВА**

***Аннотация:** В статье исследуются пределы применения и правовые проблемы реализации принципа единства судьбы земельных участков и расположенных на них недвижимых объектов. Анализируются исключения, предусмотренные законодательством РФ, включая случаи неделимости объектов, ограничения оборота земель и особенности наследования. Рассматриваются спорные ситуации, связанные с разделом имущества супругов и завещанием недвижимости. Особое внимание уделено позиции Верховного Суда РФ и предложениям по совершенствованию законодательства.*

***Ключевые слова:** принцип единства, земельный участок, недвижимость, отчуждение, наследование, правовые проблемы, судебная практика, сервитут, делимость имущества.*

***Abstract:** The article examines the limits of application and legal problems of implementing the principle of the unity of fate of land plots and immovable objects located on them. It analyzes the exceptions provided for by the legislation of the Russian Federation, including cases of indivisibility of objects, restrictions on the turnover of land, and peculiarities of inheritance. The article also discusses controversial situations related to the division of marital property and the bequest*

*of real estate. Special attention is given to the position of the Supreme Court of the Russian Federation and proposals for improving legislation.*

**Keywords:** *principle of unity, land plot, real estate, alienation, inheritance, legal issues, judicial practice, easement, divisibility of property.*

Принцип единства судьбы земельных участков и находящихся на них недвижимых объектов является универсальным, однако в законодательстве Российской Федерации предусмотрен ряд ограничений применения данного принципа. Такого рода исключения обусловлены в основном особенностями правового режима земель, а также свойствами самого недвижимого объекта.

Так, согласно ч. 4 ст. 35 ЗК РФ, предусматриваются следующие исключения:

1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка. В основу выделения данного исключения положено такое свойство объекта недвижимости, как делимость. В данном случае, выделение в натуре части недвижимого объекта может быть невозможно ввиду, например, особенностей конструкции здания, сооружения. Так, само понятие выделения в натуре части здания, сооружения означает организацию отдельного помещения с обособленным входом и коммуникациями, что может быть невозможно, например, если здание многоэтажное.

2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота. В данном случае исключение из принципа выделено по такому свойству земельного участка, как оборотоспособность, то есть способность выступать в гражданском обороте, свободно отчуждаться и переходить от одних лиц к другим.

При этом отчуждение здания, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом

разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута, на основании публичного сервитута.

4) отчуждение объекта культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» путем продажи на конкурсе либо продажи на аукционе, если предметом аукциона является объект культурного наследия, находящийся в собственности субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя.

Другим случаем является предусмотренное абзацем 7 п. 4 ст. 35 ЗК правило об обязательном переходе доли в праве собственности на земельный участок при отчуждении доли в праве собственности на недвижимый объект, а отчуждение также части здания, сооружения или помещения, которые расположены на таком земельном участке.

Перечисленные исключения находят прямое отражение в положениях земельного кодекса, однако есть и те случаи, которые выводятся из норм иных федеральных законов. Это прямо говорится в п. 5 ч. 1 ст. 1 ЗК.

Так Жаркова О.А. отмечает [1], что, в силу ст. 36 Семейного кодекса имущество супруга, которое было получено им в дар или в порядке наследования, по иным безвозмездным сделкам, является его личной собственностью. Следовательно, при расторжении брака такое имущество разделу не подлежит. Данное правило может быть исключением из принципа единства, например, в ситуации, когда на земельном участке, находящемся в личной собственности одного из супругов, находится жилой дом, который был приобретён ими во время брака. В данной ситуации при разделе имущества доля будет выделяться только в праве собственности на жилой дом. Представляется, что для разрешения такой ситуации второй супруг может

требовать выплаты компенсации в счет причитающейся ему доли либо установления сервитута в отношении земельного участка для обеспечения возможности пользования недвижимым объектом.

Кроме того, ч. 6 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. От 14.02.2024) «О приватизации государственного и муниципального имущества» [2], устанавливает, что при отчуждении земельных участков право собственности не переходит на объекты инженерной инфраструктуры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не используемые исключительно для обеспечения объектов недвижимости, расположенных на указанных земельных участках.

Другим исключением, исходя из формулировки п. 4 ст. 35 ЗК: «Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке...», являются подземные объекты, к числу которых можно отнести паркинги, гидротехнические объекты, погреба, склады, гаражи и т.д. В этом контексте Жернаков Д.В. предлагает «в качестве дополнительного принципа земельного законодательства ввести в статье 1 ЗК РФ принцип учета прав и взаимных интересов собственников (иных правообладателей) земельных участков и собственников (иных правообладателей) подземных сооружений, находящихся под этими участками» [3].

Одним из дискуссионных вопросов является распространение принципа единства на наследственные правоотношения. С одной стороны, Гражданский кодекс в ст. 1119 закрепляет принцип свободы завещания [4]. Нормы главы ГК, посвященные отношениям наследования не содержат какого-либо запрета на завещание земельного участка отдельно от расположенного на нём здания, сооружения. В связи с этим в практике существовала проблема несоответствия данной возможности принципу единства судьбы земельных участков и находящихся на них недвижимых объектов, которые завещались разным лицам.

Согласно п. 79 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 N 9 «О судебной практике по делам о наследовании» [5], земельные участки и расположенные на них здания, строения, сооружения выступают в качестве самостоятельных объектов гражданского оборота (статья 130 ГК РФ), поэтому завещатель вправе сделать в отношении их отдельные распоряжения, в том числе распорядиться только принадлежащим ему строением или только земельным участком (правом пожизненного наследуемого владения земельным участком). Однако при этом, по смыслу подпункта 5 пункта 1 статьи 1, а также пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [6], не могут быть завещаны отдельно часть земельного участка, занятая зданием, строением, сооружением и необходимая для их использования, и само здание, строение, сооружение. Наличие в завещании таких распоряжений влечет в этой части недействительность завещания.

Таким образом, Верховный Суд указал на необходимость сочетания принципов свободы завещания и единства судьбы земельных участков. Однако на практике данный вопрос все же вызывает правовые сложности, например при определении доли наследуемого земельного участка. Так, зачастую в завещании указываются лишь недвижимые объекты, а расположенные под ними земельные участки остаются незавещанными, вследствие чего между наследниками, которые являются собственниками недвижимого объекта на земельном участке, возникают споры относительно определения долей в незавещанном земельном участке.

В Определении Судебной коллегии по гражданским спорам ВС РФ от 6 февраля 2018 г. №87-КГ17-14 [7] содержится пояснение, согласно которому указанная ст. 35 Земельного кодекса регламентирует отношения по пользованию земельным участком при переходе права собственности на объект недвижимости, а не устанавливает основания для возникновения права собственности на землю, занятую объектом недвижимости. Также, при

условии, что наследники являются собственниками земельного участка, принцип единства в данной ситуации не будет нарушен.

Это означает, что, являясь самостоятельными объектами гражданского оборота, земельные участки и недвижимые объекты могут наследоваться по разным основаниям и одновременно переходить в соответствующей части разным наследникам. Однако необходимо, чтобы соблюдалось условие о тождестве собственников недвижимого объекта и расположенного под ним земельного участка. При этом, как указывает Судебная коллегия, вывод судов о том, что доля в праве собственности на спорный земельный участок должна быть равна доле, указанной в завещании на жилой дом, не основан на законе. Поэтому, независимо от завещанной доли в недвижимом объекте земельный участок будет наследоваться по закону на общих основаниях между наследниками по закону.

Однако, в случае несоблюдения тождества собственников недвижимого объекта и земельного участка, вопрос будет разрешаться по-иному. Например, жилой дом был завещан знакомому наследодателя, не являющемуся наследником по закону, а расположенный под ним земельный участок остался незавещанным. Представляется, что в силу приведённых разъяснений Пленума Верховного Суда и Судебной коллегии по гражданским делам, в данном случае земельный участок будет наследоваться по закону на общих основаниях, а часть завещания о расположенном на нём недвижимом объекте будет признана недействительной. В таком случае существенно будет затронуты интересы лица, в пользу которого был завещан недвижимый объект, а также нарушена воля наследодателя, который желал передать часть своего имущества данному лицу. В связи с тем, что решение данного вопроса не предусмотрено законодательно, представляется необходимым закрепление права такого лица получить соразмерную компенсацию за счёт остального наследственного имущества через других наследников, к которым перейдёт земельный участок при наследовании по закону.

## Список использованных источников и литературы

1. Жаркова О.А. Пределы применения принципа единства судьбы земли и недвижимости: ГК РФ солидарен с ВС РФ? // Закон. - 2023. - №2. - С. 15.
2. Федеральный закон "О приватизации государственного и муниципального имущества" от 21.12.2001 N 178-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации – в ред. от 14.02.2024.
3. Жернаков Д.В. О правовом режиме подземных сооружений // Юридический журнал. - 2014. - №4. - С. 114-120.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2020) // Собрание законодательства Российской Федерации. - с изм. и допол. в ред. от 24.07.2023.
5. Постановление Пленума ВС РФ от 29.05.2012 N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изм. от 11.06.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024) // Собрание законодательства РФ – в ред. от 14.02.2024.
7. Определение Судебной коллегии по гражданским спорам ВС РФ от 6 февраля 2018 г. №87-КГ17-14 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».