

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

**ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА И РАСПОЛОЖЕННОГО НА НЕМ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ В КОНТЕКСТЕ ПРИНЦИПА ЕДИНСТВА  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НЕДВИЖИМОГО ОБЪЕКТА**

*Аннотация:* В статье рассматриваются вопросы правового положения земельного участка и расположенного на нём объекта недвижимости в контексте принципа единства их судьбы. Анализируются нормы Конституции РФ, Земельного и Гражданского кодексов, а также доктринальные подходы к определению природы правовой связи между земельным участком и недвижимым объектом. Исследуются концепции главной вещи и принадлежности, сложной вещи и единого недвижимого комплекса, оценивается их применимость к данным правоотношениям.

*Ключевые слова:* гражданский оборот, правовой режим, принцип единства судьбы, объект недвижимости, земельный участок.

*Abstract:* The article examines the issues of the legal status of a land plot and a real estate object located on it in the context of the principle of the unity of their fate. The article analyzes the norms of the Constitution of the Russian Federation, the Land and Civil Codes, as well as doctrinal approaches to determining the nature of the legal relationship between a land plot and an immovable object. The concepts of the main thing and belonging, the complex thing and the single immovable complex are investigated, their applicability to these legal relations is evaluated.

***Keywords:** civil turnover, legal regime, the principle of unity of fate, real estate object, land plot.*

Согласно ч. 2 ст. 9 Конституции Российской Федерации (Далее – Конституция)[1], земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Термин «земля» употребляется в данной статье в самом широком смысле, включая в себя все возможные объекты земельно-правовых отношений: землю как природный ресурс, часть окружающей среды; земельный участок; часть земельного участка. При этом объектом частных вещно-правовых отношений, являясь индивидуально определенной вещью, может выступать лишь земельный участок, под которым понимается часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

В соответствии со ст. 36 Конституции граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Устанавливая принцип свободы реализации правомочий владения, пользования и распоряжения землей, законодатель установил в отраслевых нормативно-правовых актах правила и ограничения, направленные на регулирование гражданского оборота и поддержание его стабильности в целях соблюдения прав и законных интересов его участников.

Так, согласно п.п. 5 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса (Далее – ЗК РФ)[2], в качестве одного из принципов земельного законодательства закреплён принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. При этом земельный участок и находящийся на нем объект не образуют единого объекта и, в силу ст. 128

Гражданского кодекса (Далее – ГК РФ)[3], выступают самостоятельными объектами гражданских прав, имеющими собственное правовое и фактическое значение, которые выступают в обороте как индивидуально определенные вещи.

При этом в доктрине существуют и другие позиции, предлагающие иное трактование природы данного принципа. Так, В.В. Чубаров[4] предлагает возможность применения к принципу единства конструкции главной вещи и принадлежности, в рамках которого главной вещью будет являться земельный участок, а принадлежностью – находящийся на нем объект.

Приведенная позиция представляется некорректной ввиду, во-первых, существенных отличий в правовом регулировании данных институтов, во-вторых – в ином понимании сущности конструкции главной вещи и принадлежности.

В соответствии со ст. 135 ГК РФ, Вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное. Следовательно, в данной статье закреплено диспозитивное правило, которое может быть изменено сторонами в заключенном ими договоре. Однако в ст. 273 ГК РФ установлена императивная норма, согласно которой при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом. Таким образом, отступления от данного правила возможны только на основании законов, что исключает диспозитивный характер названной нормы.

В доктрине гражданского права главная вещь и принадлежность понимаются как вещи, не связанные между собой физически, находящиеся в хозяйственной и иной зависимости[5]. При этом одни из них имеют

самостоятельное значение и называются главными вещами; другие же, именуемые принадлежностями, самостоятельной ценности, как правило, не имеют и предназначены служить главной вещи. Отмечается также, что значимость каждой из них является неодинаковой: одна является зависимой от другой и не может использоваться самостоятельно, тогда как другая имеет самостоятельное значение.

Действительно, недвижимый объект не может использоваться без предоставления земельного участка на каком-либо из предусмотренных гражданским законодательством праве, однако нельзя таким образом исключать самостоятельности недвижимого объекта как объекта гражданских прав, так как он не служит земельному участку в контексте главной вещи и принадлежности. К тому же здание, сооружение в силу ст. 130 ГК является недвижимым имуществом, то есть характеризуется прочной связью с землёй и невозможностью перемещения без несоразмерного ущерба назначению такого имущества.

Кроме того, существует точка зрения, согласно которой земельный участок и расположенный на нем недвижимый объект следует рассматривать как соединение объектов, которые используются по одному назначению в качестве сложной вещи[6]. Согласно ст. 134 ГК РФ, сложной вещью являются вещи, соединенные таким образом, который предполагает их использование по общему назначению. Однако, не в каждом случае имеется возможность рассматривать земельный участок и находящийся на нём объект недвижимости как сложную вещь ввиду, например, разного целевого назначения (земельный участок и проходящий на нём газопровод). В гражданском праве существует также конструкция единого недвижимого комплекса, которая по своей природе больше подходит к характеристике правовой связи недвижимого объекта и земельного участка. Но существуют различные мнения о возможности включения в единый недвижимый комплекс земельных участков. Так, согласно буквальному толкованию ст. 1331.1 ГК РФ, по мнению Кузьминой И.Д., земельные участки не могут входить в состав

единого недвижимого комплекса. Действительно, в соответствии с указанной статьей, единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. При этом, согласно названной статье, на правовой режим единых недвижимых комплексов распространяются правила о неделимых объектах. Представляется, что данное признание в силу закона единых недвижимых комплексов неделимыми вещами, в случае отнесения к их числу земельных участков, создаст значительные сложности и препятствия для их свободного участия в гражданском обороте[7].

Вместе с тем следует отметить, что в законодательстве и судебной практике существует тенденция к сближению правовой связи земельных участков и расположенных на них земельных участках. Как отмечает Рыженков А.Я.: «Для этого уже многое сделано, в том числе сокращен перечень видов прав на земельные участки (на праве пожизненного наследуемого владения земельные участки вообще впервые не предоставляются, а для постоянного (бессрочного) пользования определен очень узкий круг публичных субъектов), а также установлены сроки и последствия непереоформления права постоянного (бессрочного) пользования для юридических лиц на право собственности или право аренды»[8]. Кроме того, в п. 3.6.3. Концепции развития гражданского законодательства[9] закрепляется, что в ГК должна быть реализована модель единого объекта недвижимости, который возникает при совпадении в одном лице собственника земельного участка и собственника находящегося на нем недвижимого имущества. Дальнейшее отчуждение земельного участка без находящегося на нем объекта недвижимости не допускается. Введение данной модели имеет

свои преимущества в виде гарантии права собственника земельного участка на беспрепятственное осуществление прав на него, ликвидации неопределенности в правовом режиме земельных участков и недвижимых объектов, а также упрощения оборота земельных участков. Однако, как указывает Чаплин Н. Ю.: «для внедрения в российское законодательство теории единого объекта недвижимости необходимым шагом представляется разработка отдельной концепции, в которой комплексно должны быть проработаны все особенности действующего механизма вовлечения в гражданский оборот объектов недвижимости, основанного на их разграничении»[10]. Это связано с наличием рисков наступления негативных последствий в случае введения данной модели в экономической и правовых сферах.

Таким образом, существуют различные понимания природы правовой связи земельного участка и находящегося на нём недвижимого объекта. В настоящее время наиболее обоснованной представляется концепция самостоятельности данных объектов с учётом их единой правовой судьбы и тех исключений, которые предусмотрены действующим законодательством. Предлагаемая модель единого объекта недвижимости, действительно, может упростить оборот земельных участков, однако является не соответствующей сложившемуся правовому регулированию оборота земельных участков, так как будет ограничивать ту гибкость гражданского оборота, которая имеется сейчас благодаря рассмотрению этих двух объектов гражданских прав как самостоятельных вещей. В связи с этим более эффективным вариантом является совершенствование действующего правового регулирования в части устранения правовой неопределенности применения принципа единства.

#### **Список использованных источников и литературы**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 01.07.2020 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 01.07.2020, N 31.

2. 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.

3. 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.

4. Чубаров В.В. Кодификация российского земельного законодательства (взгляд с позиций частного права) // Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А. Медведева. М., 2019.)

5. Гражданское право. Т.1: Учебник / Под. ред. А.П. Сергеева. – М., 2009. – С. 376.

6. Кузьмина И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: автореф. дис. д-р юрид. наук: 12.00.03. - Томск, 2004. - 8 с.

7. Кузьмина И. Д. Гражданско-правовой режим связанных между собой вещей // Проблемы правового обеспечения безопасности личности, общества и государства: сб. ст. по материалам ежегодной Междунар. науч.-практ. конференции / под ред. С. А. Полякова. Новосибирск, 2015. С. 301—306.

8. Рыженков А. Я. Принцип «единства судьбы» земельных участков и прочно связанных с ними объектов и проблемы его реализации // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2016. No 2 (35). С. 185–190.

9. "Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации" (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации

и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Чаплин Н. Ю. Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве // Журнал российского права. - 2019. - №1. - С. 150-158.