

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

**ЗНАЧЕНИЕ И ПРОБЛЕМЫ ПРАКТИЧЕСКОЙ РЕАЛИЗАЦИИ  
ПРИНЦИПА ЕДИНСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И  
РАСПОЛОЖЕННОГО НА НЁМ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

***Аннотация:** Статья посвящена анализу принципа единства земельного участка и расположенного на нём объекта недвижимости, закреплённого в законодательстве РФ. Рассматриваются его значение, проблемы практической реализации, включая противоречия между нормами ГК и ЗК РФ, а также вопросы судебной практики. Особое внимание уделено коллизиям при отчуждении объектов и правовому статусу приобретателей. Автор предлагает пути решения выявленных проблем, включая необходимость разъяснений Верховного Суда и корректировки законодательства.*

***Ключевые слова:** принцип единства, земельный участок, объект недвижимости, отчуждение, право собственности, гражданский оборот.*

***Abstract:** The article is devoted to the analysis of the principle of the unity of a land plot and a real estate object located on it, which is enshrined in the legislation of the Russian Federation. It examines its significance, the problems of its practical implementation, including the contradictions between the norms of the Civil Code and the Land Code of the Russian Federation, as well as issues of judicial practice. Special attention is paid to the conflicts that arise during the alienation of objects and the legal status of purchasers. The author proposes ways to solve the identified*

*problems, including the need for clarifications from the Supreme Court and adjustments to the legislation.*

***Keywords:** the principle of unity, land plot, real estate object, alienation, ownership, and civil circulation.*

Принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости был закреплён в Земельном кодексе РФ в 2001 году. Он ввел ограничения оборота земельных участков, установив необходимость их отчуждения в комплексе с находящимися на них недвижимыми объектами. Данный принцип имеет важное значение для регулирования земельных отношений и обеспечения стабильности гражданского оборота. Фактически он позволяет избежать ситуаций, когда земельный участок и расположенные на нём объекты недвижимости принадлежат разным собственникам, что может привести к конфликтам и судебным разбирательствам, а также создать препятствия для владения и пользования недвижимым объектом.

Реализация принципа единства земельного участка и находящегося на нем объекта возможна в двух аспектах: в первом случае, переход права собственности происходит в отношении земельного участка и объекта, если они принадлежат одному лицу; во втором – отчуждается объект, который находится на земельном участке, принадлежащем другому лицу. Нормы, закрепляющие данные положения, содержатся в ст. 273 ГК и ч. 1 ст. 35 ЗК РФ соответственно.

При этом можно выявить ряд проблем в рамках реализации рассматриваемого принципа. Во-первых, нормы, предусмотренные ст. 273 ГК РФ и ч. 4 ст. 35 ЗК РФ вступают в противоречие друг с другом, так как устанавливают фактически разное правовое регулирование отчуждения земельного участка и объекта на нем, принадлежащих одному лицу. Так, в ст. 273 ГК установлено, что к приобретателю объекта недвижимости, принадлежащем собственнику земельного участка, на котором он находится,

переходит право собственности на земельный участок, занятый данным объектом недвижимости и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом. Ч. 4 ст. 35 ЗК РФ закрепляет правило, согласно которому запрещается отчуждение объекта недвижимости отдельно от земельного участка, если они принадлежат одному лицу, за исключением установленных случаев. Следовательно, между приведенными нормами содержится противоречие, касающееся размера земельного участка, который переходит приобретателю недвижимого объекта. То есть, согласно ст. 273 ГК, представляется возможной ситуация, когда собственник земельного участка продал один из находящихся на нем жилых домов, и при этом к покупателю перешла в собственность лишь часть земельного участка, которая необходима для его использования, что полностью исключается в соответствии с ч. 4 ст. 35 ЗК РФ, за исключением установленных случаев. Согласно мнению Н. Д. Егорова, А. П. Сергеева, данная проблема возникла в результате вторжения ЗК РФ в сферу действия ГК РФ [1].

Действительно, названные нормы направлены на регулирование общественных отношений, которые граничат на стыке предметов гражданского и земельного права.

Представляется, что норма, закрепленная в ч. 4 ст. 35 ЗК РФ является специальной и обладает преимущественным значением, так как объектом регулирования являются правовые отношения, непосредственно связанные с землей и входящие в предмет земельного права. Кроме того, норма ст. 273 ГК РФ устанавливает, что иное регулирование может быть предусмотрено законом, делая отсылку на ч. 4 ст. 35 ЗК РФ.

Следовательно, для разрешения данной правовой коллизии необходимым является, во-первых разьяснение Верховного Суда РФ относительно понятия земельного участка «необходимого для использования находящегося на нем здания, сооружения», а во вторых – последующее

приведение указанных норм к общему правовому регулированию путём, например, внесения изменений в ст. 273 ГК.

Во-вторых, неоднозначной является формулировка того права на земельный участок, которое переходит к приобретателю расположенного на нём недвижимого объекта. Так, в ст. 35 ЗК и ст. 271 ГК используются понятия «право пользования» и «право на использование» соответствующего земельного участка. Такие права не являются по своей сущности субъективными гражданскими правами, так как ввиду принятой в доктрине гражданского права терминологии «пользование» представляет собой правомочие, являющееся одним из элементов вещных или обязательственных (в случае аренды) субъективных прав. Согласно п. 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» [2], В силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

В силу такого разъяснения, можно сделать вывод, что закрепленные права на «пользование» и «использование» земельного участка представляют собой права на обращение в уполномоченные органы для оформления тех прав на земельный участок, которые принадлежали бывшему собственнику находящегося на нем недвижимого объекта. Поэтому по своей природе они являются сходными с секундарными правами, то есть правами, содержанием которых является возможность произвести возникновение, изменение или прекращение других прав.

Таким образом, ввиду нахождения на стыке правового регулирования двух отраслей права и особенностей используемых законодательных формулировок рассматриваемый принцип представляет собой сложную

законодательную конструкцию, которая требует правильного толкования не только норм, непосредственно закрепляющих принцип единства, но и разъяснений ВС РФ и ВАС РФ относительно реализации данного принципа на практике.

Оборот земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на них, имеет множество сложностей, так как существует необходимость учитывать правовой режим сразу двух объектов гражданских прав. В связи с этим представляется обоснованным выделить и рассмотреть возможные варианты отчуждения данных объектов в гражданском обороте.

Во-первых, возможна ситуация, когда и земельный участок и объект недвижимости принадлежат на праве собственности одному лицу. Как было отмечено, в ч. 4 ст. 35 ЗК РФ закреплено правило о том, что если участок и здание, сооружение на нем принадлежат одному лицу, то их отчуждение возможно только вместе (за исключением установленных случаев). Однако в случае, если на земельном участке расположено два жилых дома, только один из которых подлежит отчуждению, представляется, что существует два возможных варианта решения. В первом случае объектом отчуждения будет выступать сам недвижимый объект и доля в праве собственности на земельный участок, что соответствует ст. 273 ГК РФ. Вторым возможным вариантом является раздел земельного участка с последующим образованием двух самостоятельных земельных участков, на каждом из которых будет находиться объект недвижимости. Но в данной ситуации необходимо учитывать также минимально возможные размеры образуемых земельных участков, которые, согласно ч. 1, 2 ст. 11.9 ЗК РФ, могут устанавливаться как градостроительными регламентами, так и определяться в соответствии с Земельным кодексом, другими федеральными законами.

Во-вторых, у отчуждаемого недвижимого объекта и земельного участка могут быть разные собственники. В таком случае, согласно ч. 1 ст. 35 ЗК РФ, приобретатель такого недвижимого объекта получает право на использование

соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Однако непростым является вопрос определения «необходимой для использования» части, так как каких-либо нормативов по отношению к площади земельного участка не закреплено, в связи с чем данный вопрос является предметом судебных споров. Так, согласно п. 1 ст. 247 ГК РФ, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. При этом в судебном порядке такие споры разрешаются в основном по результатам заключений судебных строительно-технических экспертиз. Так, в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 06.02.2018 N 4-КГ17-66 [3] по делу о разделе земельного участка и расположенных на нем зданий, находящихся в долевой собственности, Верховный Суд в качестве кассационной инстанции отменил решение суда апелляционной инстанции об утверждении варианта раздела общего долевого имущества. Верховный Суд указал, что «Производя раздел спорных домовладений и земельного участка по варианту N 1, суд апелляционной инстанции не учел, что такой вариант раздела требует как дополнительных существенных затрат и компенсационных выплат, так и проведения сторонами строительных работ... требует формирования земельных участков сложной конфигурации, а также установления сервитута на часть помещений в жилых домах... Выделяя сторонам части единых объектов, суд апелляционной инстанции не учел, что между ними сложились конфликтные отношения, что осложняет пользование различными частями единого строения». Таким образом, решающее значение имеет не пропорциональность размера выделяемых долей в каждом объекте, находящемся в долевой собственности, а именно удобство в пользовании имуществом по назначению, отсутствие необходимости переоборудования недвижимых объектов. Кроме того, Верховный Суд отметил, что раздел

находящегося в общей собственности имущества не предполагает обязательного выдела всем сособственникам доли либо части в каждой из входящих в состав общего имущества вещей, включая недвижимое имущество. Целью раздела является прекращение общей собственности и обеспечение возможности бывшим сособственникам максимально беспрепятственно самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться выделенным имуществом с учетом его целевого назначения, нуждаемости и заинтересованности в нем.

Кроме того, продавцом здания может являться арендатор земельного участка. В таком случае, согласно п. 3 ст. 552 ГК РФ, продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости. То есть приобретатель недвижимого объекта станет арендатором земельного участка, на котором расположен такой объект. Однако в данном случае законодательно прямо не решен вопрос о правовом статусе приобретателя недвижимости в существующих арендных отношениях. Так, судебная практика расходится в решении данного вопроса: одни суды считают, что в силу закона происходит передача договора, другие же считают, что договор аренды вновь требуется заключать с новым собственником недвижимого объекта. В п. 25 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (в редакции постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 января 2013 г. N 13) [4] разъяснено, что при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем

продавцу на праве собственности, к покупателю этой недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на нее переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды). Кроме того, согласно п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» [5], покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

В связи с этим, обоснованной и более правильной представляется именно эта позиция, заключающаяся в том, что приобретатель автоматически заменяет бывшего собственника недвижимого объекта в договоре аренды земельного участка, но лишь после государственной регистрации права собственности на такой объект.

Таким образом, принцип единства судьбы земельных участков и находящихся на них недвижимых объектов имеет большое значение в регулировании гражданского оборота указанных объектов, способствует оптимальному использованию земель, повышению эффективности и устойчивости землепользования, а также более рациональному использованию территории. Применение данного принципа в конкретных случаях требует руководствоваться положениями нормативно-правовых актов всех трёх уровней власти, а также разъяснениями судов высшей инстанции.

## Список использованных источников и литературы

1. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / под ред. Н. Д. Егорова, А. П. Сергеева. М., 2005// СПС «КонсультантПлюс»
2. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 06.02.2018 N 4-КГ17-66 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" [Электронный ресурс]. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».