Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве

ЧАПЛИН Никита Юрьевич, первый заместитель Председателя Московской областной Думы
129063, Россия, г. Москва, просп. Мира, 72
E-mail: moduma@yandex.ru

Анализируются актуальные на современном этапе развития гражданского законодательства вопросы реализации в отечественном законодательстве концепции «единого объекта недвижимости», согласно которой земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости являются единым целым.

Автор приходит к выводу, что законодателю следует воздержаться от фрагментарной имплементации в отечественное российское право отдельных элементов теории единого объекта недвижимости и сосредоточиться на определении механизма перехода на классическую модель регламентации оборота недвижимости, в том числе на решении вопроса об идентификации объекта при включении в гражданский оборот квартир и комнат, находящихся в многоквартирных жилых домах, и т. д. Такие проблемы усугубляются отсутствием у собственников сооружений надлежаще оформленных прав на соответствующие земельные участки, а многие сооружения в принципе не могут быть вовлечены в гражданский оборот одновременно с земельными участками по причине исключения последних из оборота или ограничения их оборотоспособности. Для внедрения в российское законодательство теории единого объекта недвижимости необходима разработка отдельной концепции, в которой комплексно должны быть проработаны все особенности действующего механизма вовлечения в гражданский оборот объектов недвижимости, основанного на их разграничении.

Ключевые слова: недвижимое имущество, единый объект недвижимости, единый недвижимый комплекс, земельный участок, составная часть земельного участка, здание, сооружение, жилое помещение.

The Concept of “Single Property Unit”: On the Feasibility and Possibility of Its Implementation in the Russian Legislation

N. Yu. CHAPLIN, first deputy Chairman of the Moscow regional Duma
72, Prospekt Mira, Moscow, Russia, 129063
E-mail: moduma@yandex.ru

The article analyzes the relevant issues of realization of the single property unit concept in the domestic legislation, according to which the land plots and the property unit located on them are a single whole.

The author comes to the conclusion that the legislator should refrain from fragmented implementation in the Russian law of the individual elements of the single property unit theory and focus on mechanism of transition to the classical model of regulation of property turnover, including the issue of identification of the object for inclusion in civil turnover of apartments and rooms, located in apartment buildings, etc. Such problems are compounded by the lack of proper rights of the owners of the structures to the relevant land plots, and many structures in principle cannot be involved in civil circulation simultaneously with the land plots due to the exclusion of the latter from circulation or limitation of their turnover. In order to introduce the theory of a single real estate object into the Russian legislation, it is necessary to develop a separate concept, in which all the features

of the existing mechanism of involvement in the civil turnover of single property units based on their differentiation should be worked out comprehensively.

Keywords: property, single property unit, single property complex, land plot, component part of land plot, building, construction, residential premises.

DOI: 10.12737/art_2019_1_11

Одним из дискуссионных вопросов в настоящее время является вопрос о реализации в отечественном законодательстве концепции единого объекта недвижимости. Ее суть заключается в классическом учении о недвижимости, в соответствии с которым под недвижимым имуществом понимается исключительно земельный участок с улучшениями (составными частями) в виде построек, насаждений и т. д.

Российское законодательство исходит из разграничения недвижимых вещей. В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся вещи, являющиеся недвижимыми по своей природе (земельные участки и участки недр), а также вещи, отнесенные к объектам недвижимости в силу закона. При этом вещи, отнесенные к объектам недвижимости в силу закона, можно также условно разделить на две категории. К первой можно отнести здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, предназначенные для размещения транспортных средств, части зданий или сооружений (машино-места). Объединяющим признаком объектов данной категории является прочная связь с землей и невозможность их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению.

Ко второй категории объектов недвижимости в силу закона относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты Российской Федерации. К данной категории также условно можно причислить единый имущественный комплекс и предприятие. Отнесение указанных объектов к недвижимости продиктовано желанием законодателя рас-

пространить на перечисленные объекты правовой режим недвижимости, в первую очередь предполагающий государственную регистрацию как непосредственно самих объектов, так и прав на них. Однако требование государственной регистрации не является единственным отличием правовых режимов движимых и недвижимых вещей. Более того, такое требование — лишь следствие отнесения вещей к объектам недвижимости, а не их классифицирующий признак.

Смешение различных объектов и рассмотрение их в качестве недвижимых вещей порождает проблему дифференциации правовых режимов, устанавливаемых в отношении недвижимости «по природе» и недвижимости «в силу закона». Так, недвижимость «по природе» может выступать объектом отдельных гражданских прав (например, сервитут, суперфиций и т. д.), установление которых невозможно в отношении не только движимых вещей, но и таких объектов недвижимости, как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты Российской Федерации. В связи с этим возникает закономерный вопрос о целесообразности отнесения последних к объектам недвижимости. Считаем, достаточно предусмотреть в отношении данных вещей требование о государственной регистрации, исключив их из перечня объектов недвижимого имущества.

Однако особый интерес для нас представляет концепция единого объекта недвижимости и ее применение в действующем российском законодательстве, тем более что некоторые документы свидетельствуют о намерении законодателя ее реализовать. В частности, переход

на классическую модель в регулировании прав на объекты недвижимости предусмотрен в распоряжении Правительства РФ от 10 июля 2001 г. № 910-р «О программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002—2004 годы)». В соответствии с названным документом в числе мероприятий по реформированию правоотношений в сфере земли и иной недвижимости значится «законодательное оформление правовой концепции единого объекта недвижимости через определение земельного участка как базового элемента недвижимости, а любых его строительных изменений — как улучшений земельного участка», при этом планировалась «передача прав собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, собственникам расположенных на них объектов недвижимости, приватизация земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости как единых объектов».

О классической теории единого объекта недвижимости говорится и в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г. Согласно п. 3.6.3 указанного документа в ГК РФ должна быть реализована модель единого объекта недвижимости, которая 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. Таким образом, авторы Концепции развития гражданского законодательства предлагают в случае совпадения в одном лице собственника земельного участка и собственника находящейся на нем постройки (объекта

недвижимости) заменить принцип единства судьбы принципом единого объекта. Не осталась без внимания в названной Концепции и ситуация, когда собственник объекта недвижимости не является собственником занимаемого данным объектом земельного участка — он всегда должен иметь право пользования таким участком.

Как отмечает С. А. Степанов, единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов — это определенный земельным законодательством основной принцип землепользования. По его словам, «...земельное законодательство пытается вернуть историческую связку “строение — земельный участок” в традиционное, классическое для цивилистики состояние: земля — главная вещь, строение на ней — принадлежность»¹. И это действительно так. Вносимые в гражданское законодательство в последнее время изменения свидетельствуют о постепенном внедрении в отечественное законодательство рассматриваемой теории.

В 2006 г. федеральными законами о введении в действие Лесного кодекса РФ и Водного кодекса РФ² были внесены изменения в ст. 130 ГК РФ — из числа самостоятельных объектов недвижимости были исключены леса, многолетние насаждения и обособленные водные объекты. Означает ли это, что законодатель отнес их к составным частям земельных участков или же перечисленные объекты являются объектами движимого имущества в соответствии с п. 2 ст. 130 ГК РФ? В юридической доктрине неоднократно была высказана весьма

¹ Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004. С. 17—18.

² См. федеральные законы от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации», от 3 июня 2006 г. № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации».

спорная, на наш взгляд, позиция, согласно которой формально леса и многолетние насаждения можно считать движимым имуществом³. Считаем этот вывод ошибочным. Безусловно, в данном случае законодатель реализует классическую концепция единого объекта недвижимости, что подтверждается положениями Водного и Лесного кодексов о праве собственности на водные объекты и лесные участки и находит отражение в научной литературе⁴.

В развитие классической теории единого объекта недвижимости в 2013 г. в ГК РФ Федеральным законом от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ была введена новая ст. 133¹ — о едином недвижимом комплексе. Согласно указанной норме, если строения находятся на одном земельном участке, то весь этот комплекс можно зарегистрировать в качестве одной вещи, которая в силу прямого указания в законе является неделимой. В научной доктрине данное нововведение было подвергнуто критике. Так, по мнению В. В. Витрянского, «признание единого не-

движимого комплекса (технологического имущественного комплекса недвижимости) самостоятельным объектом недвижимости было обусловлено необходимостью исключения из перечня объектов недвижимого имущества предприятий, за которыми, однако, предлагалось сохранить статус особого вида имущества и самостоятельного объекта гражданских прав и гражданско-правовых сделок». Но в ст. 132 ГК РФ никакие изменения внесены не были. Это, по справедливому утверждению В. В. Витрянского, на практике может создать серьезные проблемы. В частности, собственнику предприятия в случае предполагаемого его отчуждения ничего не мешает зарегистрировать право собственности на единый недвижимый комплекс и включить в его состав все движимое и недвижимое имущество по признаку наличия неразрывной технологической связи между указанными видами имущества. В этом случае объектом купли-продажи будет являться не предприятие, а единый недвижимый комплекс, что исключает обеспечение гарантий прав кредиторов (ст. 562 ГК РФ), равно как и правопреемство покупателя в сфере трудовых отношений с работниками предприятия⁵.

Кроме того, буквальное толкование рассматриваемой статьи ставит под сомнение возможность включения в состав единого недвижимого комплекса земельного участка. К такому выводу пришли, в частности, И. Д. Кузьмина⁶, А. А. Незнамо-

³ См., например: Казна и бюджет / Р. Е. Артюхин, А. В. Богданова, Ю. В. Гинзбург и др.; отв. ред. Д. Л. Комягин. М., 2014; Яковлев В. Н. Компоненты окружающей природной среды — не «вещь» и не «имущество», отношения по их использованию и охране — предмет регулирования экологической и природоресурсных отраслей права // Российская юстиция. 2010. № 8. С. 5—11; Суткевич Е. А., Ялбулганов А. А. Организационно-правовые основы государственного кадастра и учета лесных участков // Реформы и право. 2011. № 1. С. 33—38; Медведева Т. М. Можно ли считать многолетние насаждения движимым имуществом? URL: <http://xn---7sbbaaj7auwnffhk.xn--plai/article/24428>.

⁴ См., например: Ким С. Г. Принцип superficies solo cedit в российском праве // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 11. С. 94—98; Калинин К. С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву // Закон. 2014. № 12. С. 121—131.

⁵ См.: Витрянский В. В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд. М., 2018.

⁶ См.: 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.

ва⁷ и ряд иных авторов. Вместе с тем в доктрине была высказана и прямо противоположная позиция, согласно которой земельный участок подлежит включению в состав единого недвижимого комплекса как «иная вещь»⁸. В 2017 г. Минэкономразвития России был разработан проект федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания режима единого объекта недвижимости»⁹, в котором предлагается внести изменения в ст. 133¹ ГК РФ, в полной мере реализовав теорию единого объекта недвижимости. Согласно предложенной редакции под единым недвижимым комплексом разработчики законопроекта предлагают понимать «совокупность земельного участка и всех зданий, а также обладающих признаками объектов недвижимости объектов незавершенного строительства и сооружений, расположенных на нем, которые находятся в собственности одного лица».

В настоящее время самостоятельными объектами гражданско-правовых сделок могут быть земельный участок, здание, сооружение, квартира или другое недвижимое имущество. Это означает, что данные объекты могут являться объектами отдельных сделок, а при отчуждении в рамках одного договора купли-продажи земельного участка и расположенных на нем построек (являющихся объектами недвижимо-

сти в соответствии с законом) в нем должны быть идентифицированы оба объекта недвижимости. По общему правилу, если продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. 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.

Таким образом, к настоящему времени земельный участок и возведенные на нем постройки, принадлежащие одному лицу, считаются самостоятельными объектами недвижимости, которые связаны единой судьбой.

Вместе с тем в судебной практике уже есть прецеденты, когда суды рассматривают возведенные на земельном участке постройки в качестве его составной части. Так, в информационном письме Президиума ВАС РФ от 15 января 2013 г. № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» указано следующее: «Собственник земельного участка имеет право на защиту своего права не только на земельный участок, но и на возведенное на нем здание, являющееся по существу составной частью принадлежащего ему на праве собственности земельного участка» (п. 7).

На уровне федеральных арбитражных судов единообразие по данному вопросу отсутствует. В частности, ФАС Северо-Западного

⁷ См.: Незнамова А. А. Особенности признания единого недвижимого комплекса как единого объекта вещных прав гражданского оборота // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 21—24.

⁸ См.: Колесникова Ж. А. В ГК РФ появилось новое понятие единого недвижимого комплекса. Плюсы и минусы новой конструкции // Арбитражная практика. 2013. № 10. С. 40—46.

⁹ Не внесен в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 20 января 2018 г.

округа в постановлении от 1 июля 2011 г. по делу № А26-6171/2010 указал, что объект недвижимого имущества, тесно связанный с землей, должен соответствовать следующим критериям:

наличие полезных свойств, которые могут быть использованы независимо от земельного участка, где он находится;

наличие полезных свойств, которые могут быть использованы независимо от других находящихся на общем земельном участке зданий, сооружений, иных объектов недвижимого имущества в предпринимательской или иной экономической деятельности собственника такого имущественного комплекса;

невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

В некоторых случаях суды приходят к выводу, что в качестве составных частей земельного участка должны расцениваться и всевозможные инженерные усовершенствования, которые не имеют самостоятельного функционального назначения, создаются исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживания земельного участка, где они расположены¹⁰.

Считаем, что реализация в российском законодательстве модели единого объекта недвижимости имеет как плюсы, так и, безусловно, минусы. Очевидное преимущество классической теории заключается в обеспечении возможности собственника сооружения в беспрепятственном и свободном осуществлении права на него. Невозможно использовать сооружение без земельного участка. Следовательно, кто владеет сооружением, тот и должен исполь-

зовать земельный участок. Поэтому закономерным видится предоставление лицу прежде всего права на земельный участок и, как следствие этого права, права на воздвигнутое на нем сооружение. В связи с этим следует согласиться с высказанной в научной доктрине позицией, согласно которой для целей гражданского оборота (при отчуждении) такое соединение разнородных вещей должно рассматриваться как одна сложная вещь. Застроенный земельный участок имеет только одно потребительское и функциональное назначение — расположение здания или сооружения, потому нецелесообразно по-разному определять правовую судьбу здания и земельного участка под ним¹¹.

Вместе с тем, не отрицая неоспоримые достоинства теории единого объекта недвижимости, полагаем, что ее внедрение в российское право не принесет ожидаемого эффекта, поскольку реализация концепции без установления определенных исключений в применении не представляется возможной. Одним из минусов этой теории, на наш взгляд, является тот факт, что возведенное на земельном участке сооружение утрачивает свое самостоятельное значение посредством его исключения из гражданского оборота. Это неминуемо приведет к удорожанию застроенного земельного участка как единственного объекта права. Как справедливо указывает О. П. Псел, «соединение и использование таких объектов по единому назначению создают некую новую хозяйственную единицу, представляющую собой определенное нераздельное благо, дополнительная экономическая ценность которого была бы значительно уменьшена либо утрачена вовсе вследствие разъединения пер-

¹⁰ См., например, постановления Президиума ВАС РФ от 28 мая 2013 г. № 17085/12, от 17 января 2012 г. № 4777/08, от 26 января 2010 г. № 11052/09, от 20 октября 2010 г. № 6200/10, постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 9 июля 2013 г. по делу № А46-28159/2012.

¹¹ См.: Кузьмина И. Д. Объекты права собственности в зданиях. Вещные права: система, содержание, приобретение: сб. науч. тр. в честь проф. Б. Л. Хаскельберга / под ред. Д. О. Тузова. М., 2008.

воначальных объектов»¹². Представляется, это существенно затормозит развитие рынка недвижимости.

Еще один минус реализации в отечественном законодательстве классической теории состоит в сложности определения объекта права в отношении жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах. Принцип разделения объектов недвижимости, действующий в настоящее время, не исключает из гражданского оборота квартиры (или комнаты) многоквартирного дома. При переходе на «единый объект недвижимости» квартиры (комнаты) должны, соответственно, рассматриваться как составные земельного участка, занятые многоквартирным домом, поскольку единственным объектом прав является земельный участок, а многоквартирный дом — его составной частью. Следовательно, в гражданский оборот должна будет включаться доля в праве собственности на земельный участок, занятый многоквартирным домом. При этом правом преимущественной покупки будут обладать другие сособственники участка.

Возникает вопрос об идентификации объекта прав, а принимая во внимание отсутствие в действующем законодательстве четкого механизма определения и оформления прав на общее имущество многоквартирного дома, в который входит земельный участок, сделать это будет весьма затруднительно. В течение нескольких лет в российском законодательстве использовался термин «кондоминиум», содержание которого периодически менялось. Так, в Законе РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (в первоначальной редакции) кондоминиум определялся как юриди-

ческое лицо в форме объединения собственников помещений в многоквартирном доме, в принятом позднее Федеральном законе от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» кондоминиум представлен не в качестве юридического лица, а как «единый комплекс недвижимого имущества... в котором отдельные части (помещения)... находятся в... частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности».

Законодатель необоснованно отказался от данного понятия при принятии Жилищного кодекса РФ, в ст. 36 которого установлено, что «собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме». В указанной статье содержится перечень объектов общего имущества многоквартирного дома, к которому относится в том числе земельный участок, где расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Исходя из норм жилищного законодательства, основным объектом прав в данном случае выступает жилое помещение, находящееся в многоквартирном жилом доме, а земельный участок, на котором оно расположено, включен в общее имущество многоквартирного жилого дома, приобретение прав на которое производно от возникновения прав на жилое помещение.

В связи с этим, по нашему мнению, реализация в полной мере концепции единого объекта недвижимости без реформирования в этой части гражданского и жилищного законодательства приведет к дестабилизации рынка недвижимости и его оборота, что негативно скажется на экономике страны в целом. С учетом

¹² Псел О. П. Правовые проблемы реализации принципа единой судьбы земельного участка и расположенного на нем строения при их наследовании // Право и политика. 2008. № 1. С. 208—211.

подобной перспективы идея реализации рассматриваемой концепции ставится под сомнение. Ее очевидные на первый взгляд плюсы утрачивают какое бы то ни было значение перед огромным пластом проблем, связанных с гипотетической возможностью ее реализации. Исключение многоэтажной собственности из действия классической теории проблем не решит, а ее дифференцированное применение может создать на практике дополнительные проблемы.

Кроме того, в научной доктрине неоднократно указывалось на невозможность создания в ближайшем будущем механизма внедрения классической теории в отечественное законодательство, объясняя это разрывом между правом собственности на здания, оказавшиеся в частной собственности, и на расположенные под ними государственные земельные участки, который не может быть преодолен помимо воли собственника земли, не готового отчуждать участки бесплатно, и собственников построек, в силу экономических причин не всегда стремящихся к приобретению земельных участков, расположенных под их постройками¹³.

¹³ См., например: Проблемы развития частного права: сб. ст. к юбилею Владимира Саурсевича Ема / С. С. Алексеев, А. В. Асосков, В. Ю. Бузанов и др.; отв. ред. Е. А. Суханов, Н. В. Козлова. М., 2011.

Учитывая изложенное, представляется, что в настоящее время законодателю следует воздержаться от фрагментарной имплементации в отечественное российское право отдельных элементов теории единого объекта недвижимости и сосредоточиться на определении механизма перехода на классическую модель регламентации оборота недвижимости, в том числе на решении вопроса об идентификации объекта при включении в гражданский оборот квартир и комнат, находящихся в многоквартирных жилых домах, и т. д. При этом необходимо понимать, что во многом такие проблемы усугубляются отсутствием у собственников сооружений надлежаще оформленных прав на соответствующие земельные участки, а ряд сооружений в принципе не может быть вовлечен в гражданский оборот одновременно с земельными участками по причине исключения последних из оборота или ограничения их оборотоспособности.

По нашему мнению, 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.

Библиографический список

Витрянский В. В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд. М., 2018.

Казна и бюджет / Р. Е. Артюхин, А. В. Богданова, Ю. В. Гинзбург и др.; отв. ред. Д. Л. Комягин. М., 2014.

Калининченко К. С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву // Закон. 2014. № 12.

Ким С. Г. Принцип *superficies solo cedit* в российском праве // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 11.

Колесникова Ж. А. В ГК РФ появилось новое понятие единого недвижимого комплекса. Плюсы и минусы новой конструкции // Арбитражная практика. 2013. № 10.

Кузмина 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.

Кузьмина И. Д. Объекты права собственности в зданиях. Вещные права: система, содержание, приобретение: сб. науч. тр. в честь проф. Б. Л. Хаскельберга / под ред. Д. О. Тугова. М., 2008.

Медведева Т. М. Можно ли считать многолетние насаждения движимым имуществом? URL: <http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--plai/article/24428>.

Незнамова А. А. Особенности признания единого недвижимого комплекса как единого объекта вещных прав гражданского оборота // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2.

Проблемы развития частного права: сб. ст. к юбилею Владимира Саурсеевича Ема / С. С. Алексеев, А. В. Асосков, В. Ю. Бузанов и др.; отв. ред. Е. А. Суханов, Н. В. Козлова. М., 2011.

Псел О. П. Правовые проблемы реализации принципа единой судьбы земельного участка и расположенного на нем строения при их наследовании // Право и политика. 2008. № 1.

Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004.

Суткевич Е. А., Ялбулганов А. А. Организационно-правовые основы государственного кадастра и учета лесных участков // Реформы и право. 2011. № 1.

Яковлев В. Н. Компоненты окружающей природной среды — не «вещь» и не «имущество», отношения по их использованию и охране — предмет регулирования экологической и природоресурсных отраслей права // Российская юстиция. 2010. № 8.

References

Kalinichenko K. S. Zdaniya i sooruzheniya kak sostavnye chasti zemelnogo uchastka. Sravnitelnyy analiz po rossiyskomu i germanskomu pravu. *Zakon*, 2014, no. 12.

Kazna i byudzheth. R. Ye. Artyukhin, A. V. Bogdanova, Yu. V. Ginzburg et al.; отв. red. D. L. Komyagin. Moscow, 2014.

Kim S. G. Printsip superficies solo cedit v rossiyskom prave. *Aktualnye problemy rossiyskogo prava*, 2016, no. 11.

Kolesnikova Zh. A. V GK RF poyavilos novoe ponyatie edinogo nedvizhimogo kompleksa. Plyusy i minusy novoy konstruksii. *Arbitrazhnaya praktika*, 2013, no. 10.

Kuzmina I. D. Grazhdansko-pravovoy rezhim svyazannykh mezhdu soboy veshchey. *Problemy pravovogo obespecheniya bezopasnosti lichnosti, obshchestva i gosudarstva. Sbornik statey po materialam ezhegodnoy Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii*. Ed. S. A. Polyakov. Novosibirsk, 2015.

Kuzmina I. D. Obekty prava sobstvennosti v zdaniyakh. Veshchnye prava: sistema, sodержание, priobretenie. *Sbornik nauchnykh trudov v chest professora B. L. Khaskelberga*. Ed. D. O. Tuzov. Moscow, 2008.

Medvedeva T. M. Mozhno li schitat mnogoletnie nasazhdeniya dvizhimym imushchestvom? Available at: <http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--plai/article/24428>.

Neznamova A. A. Osobennosti priznaniya edinogo nedvizhimogo kompleksa kak edinogo obekta veshchnykh prav grazhdanskogo oborota. *Pravovye voprosy nedvizhimosti*, 2015, no. 2.

Psel O. P. Pravovye problemy realizatsii printsipa edinoy sudby zemelnogo uchastka i raspolozhennogo na nem stroeniya pri ikh nasledovanii. *Pravo i politika*, 2008, no. 1.

S. S. Alekseev, A. V. Asoskov, V. Yu. Buzanov et al. Problemy razvitiya chastnogo prava. *Sbornik statey k yubileyu Vladimira Saurseevicha Yema*. Eds. Ye. A. Sukhanov, N. V. Kozlova. Moscow, 2011.

Stepanov S. A. Nedvizhimoe imushchestvo v grazhdanskom prave. Moscow, 2004.

Sutkevich Ye. A., Yalbulganov A. A. Organizatsionno-pravovye osnovy gosudarstvennogo kadastra i ucheta lesnykh uchastkov. *Reforma i pravo*, 2011, no. 1.

Vitryanskiy V. V. Reforma rossiyskogo grazhdanskogo zakonodatelstva: promezhutochnye itogi. 2nd ed. Moscow, 2018.

Yakovlev V. N. Komponenty okruzhayushchey prirodnoy sredy — ne “veshch” i ne “imushchestvo”, otnosheniya po ikh ispolzovaniyu i okhrane — predmet regulirovaniya ekologicheskoy i prirodoresursnykh otrasley prava. *Rossiyskaya yustitsiya*, 2010, no. 8.