ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКОГО, ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО, СЕМЕЙНОГО И МЕЖДУНАРОДНОГО ЧАСТНОГО ПРАВА

УДК 347.214.2

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ЕДИНЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Гайбатова К.Д., Дагестанский государственный университет, г. Махачкала, Российская Федерация, kuruma13@yandex.ru

Аливердиева М.А., Дагестанский государственный университет, г. Махачкала, Российская Федерация, aliverdieva.muslimat@mail.ru

В представленной статье затрагиваются проблемы рассмотрения земельного участка как единого объекта недвижимости. Особое внимание уделено содержанию принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости. Рассмотрена зарубежная практика реализации данного принципа в разных системах правопорядка. Отмечается, что российское законодательство находится на переходном этапе к «единому объекту недвижимости», в силу чего возникает круг проблемных вопросов, требующих разрешения. Авторами предлагается выработать такую дефиницию единого объекта недвижимости, понимание которой будет соответствовать принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. Для этого необходимо установить юридическую связь, при которой, вне зависимости от того какой объект будет отчуждаться, другой будет неразрывно следовать его судьбе. В заключение статьи определена необходимость введения принципа «единства объекта недвижимости», который позволит устранить противоречия, несогласованности и пробелы правового регулирования исследуемой сферы правоотношений. Кроме того, авторы приходят к выводу, что введение в гражданское законодательство понятия единого объекта недвижимости облегчит налоговое администрирование и налогообложение для граждан и организаций, а также упростит кадастровый учет и регистрацию перехода прав собственности на объекты недвижимости.

Ключевые слова: земельный участок, единый объект недвижимости, принцип, единство судьбы, правовой режим.

DOI: 10.21779/2224-0241-2020-34-2-114-117

UDC 347.214.2

LAND PLOT AS A SINGLE REAL ESTATE OBJECT

Gaibatova K.D., Dagestan State University, Makhachkala, Russian Federation, kuruma13@yandex.ru

Aliverdieva M.A., Dagestan State University, Makhachkala, Russian Federation, aliverdieva.muslimat@mail.ru

This article addresses the problems of considering a land plot as a single property. Particular attention is paid to the content of the principle of the unity of the fate of the land plot and real estate located on it. The foreign practice of implementing this principle in different systems of law and order is considered. It is noted that Russian legislation is in a transitional stage to a “single property”, which raises a number of problematic issues that need to be resolved. The authors propose to work out such a definition of a single real estate object that will coincide and comply with the principle of the unity of fate of land plots and real estate objects firmly connected with them. To do this, it is necessary to establish a legal connection in which, regardless of which object will be alienated, the other will inextricably follow his fate. The article concludes the need to introduce the principle of “unity of the property”, which will eliminate the contradictions, inconsistencies and gaps in the legal regulation of the investigated sphere of legal relations. In addition, the authors conclude that the introduction into civil law of the concept of a single real estate object will facilitate tax administration and taxation for citizens and organizations, as well as simplify cadastral registration and registration of transfer of ownership of real estate.

Key words: land plot, single real estate object, principle, unity of fate, legal regime.

DOI: 10.21779/2224-0241-2020-34-2-114-117

Современные реалии таковы, что в российском законодательстве земельные участки и находящиеся на них объекты строительства представлены в качестве самостоятельных объектов недвижимости, участвующих в гражданском обороте. В свою очередь, сложившаяся теснейшая неразрывная связь между земельным участком и расположенными на нем строениями, сущность которой сводится к невозможности дифференцированного владения и пользования указанными объектами, объясняет их взаимное воздействие на экономическую ценность друг друга, и, как следствие, влияет на правовой режим этих объектов недвижимости [1, с. 86].

Земельный кодекс РФ, определяя основополагающие начала, на которых основывается земельное законодательство, устанавливает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Согласно этому принципу все объекты, находящиеся на земельном участке, следуют его судьбе, кроме случаев, прямо предусмотренных федеральным законодательством [2]. Кроме того, содержание данного принципа при условии нахождения данных объектов в собственности одного лица предполагает запрет отчуждения земельной территории и находящихся на нем строений по отдельности. В своем Постановлении Пленум ВАС разъяснил данное положение, отметив, что сделки по отчуждению таких объектов в нарушение правила, закрепленного в ст. 35 ЗК РФ, являются ничтожными [3]. В то же время исключениями являются: отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка; нахождение здания, сооружения на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со ст. 27 ЗК РФ; отчуждение здания, сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута. Как известно, российское гражданское законодательство к недвижимым вещам относит объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. В дополнение к этому оно определяет, что они подлежат регистрации в соответствии с законодательными положениями о государственном кадастровом учете [4, с. 25].

Определенный интерес вызывает практика зарубежных стран, раскрывающая процесс реализации данного принципа в разных системах правового порядка [5, с. 91].

В настоящее время касательно вопроса отнесения недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, к его составной части, в мировом сообществе сформировалось два подхода. Первый вариант предполагает, что земельный участок и возведенные на нем строения юридически являются единым объектом, являющимся собственностью одного лица. Так, законодательство Германии рассматривает земельный участок в качестве главной вещи, а все, что находится на нем, – в качестве принадлежности. По законодательству Франции аналогичным образом составной частью земельного участка признается все, что располага-

ется как над, так и под землей [6, с. 46]. Примечательно, что данной модели свойствен весьма упрощенный процесс оформления перехода права собственности, поскольку требуется регистрация только права частной собственности на земельный участок. Будущее же недвижимости, возведенной на нем, известно – она следует его судьбе.

Для России характерен второй подход, который исходит из того, что принцип единства судьбы земельного участка и находящихся на нем строений и сооружений нашел свое отражение в законодательстве. Однако порядок регистрации и постановка на кадастровый учет значительно усложнены по сравнению с законодательствами европейских государств: для отчуждения земельного участка и возведенных на нем строений, требуется регистрация перехода права собственности на каждый объект недвижимости по отдельности [7, с. 76].

Следует отметить, что в некоторых странах (например, ОАЭ, Таиланд), не реализуется рассматриваемый принцип. Дело в том, что в названных государствах провозглашена публичная собственность на земельные ресурсы, и, соответственно, отсутствует право частной собственности на землю. Таким образом, в рамках такой правовой модели земельный участок и недвижимость, расположенная на нем, являются разными объектами. В силу этого право собственности можно приобрести только на недвижимость, возведенную на земельном участке, и, соответственно, будут регистрироваться исключительно сделки по отчуждению объектов строительства.

Таким образом, действие и суть принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов в России разнятся по сравнению с европейской моделью. Как указывалось ранее, в Российской Федерации право собственности регистрируется отдельно на земельный участок, здание, сооружение или объект незавершенного строительства. Однако на практике встречаются случаи, когда земельный участок и возведенные на нем объекты недвижимости находятся в собственности разных лиц [8, с. 150].

Представляется, что российское законодательство находится на переходном этапе к «единому объекту недвижимости», в связи с чем возникает круг проблемных вопросов, требующих разрешения. Так, практическое значение имеет положение проекта ГК РФ о том, что земельный участок и находящаяся на нем недвижимость, принадлежащие на праве собственности одному лицу, признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь. Безусловно, принятие данных положений в будущем упростит процедуру проведения кадастрового учета и регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости [9].

Заметим, что в юридической науке не сложилось единообразного понимания правового режима единого объекта недвижимости, и возникли различные точки зрения по данному вопросу. Так,

одни исследователи земельному участку придают первостепенное значение, а прочно связанным с ним объектам – второстепенное, определяя их как принадлежности, которые следуют судьбе главной вещи [10, с. 139]. С обозначенной позицией ученых сложно согласиться, поскольку при обстоятельствах, когда земельный участок сдан в аренду или в пользование лицу, которому принадлежит возведенное на нем здание, такой подход не сможет найти практического применения.

Как справедливо отмечено в литературе, ипостась единого объекта недвижимости проявляется в том, что земельный участок и находящееся на нем здание юридически являются одним целым и должны переходить от одного лица к другому одновременно [11, с. 116]. Безусловно, эта концепция видится более верной, исходя из смысла статьи 130 ГК РФ, разграничивающей земельный участок и здания как самостоятельные объекты гражданского оборота. В юридической доктрине также выдвинуто предложение о закреплении принципа единой судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов в гражданском законодательстве, нежели категории единого объекта недвижимости [12, с. 16].

Как видим, европейская и российская модели реализации принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимого имущества существенно различаются, имея свои специфические особенности.

Однозначно положительным является стремление российского законодателя и судебной практики к введению и легализации понятия «единый объект недвижимости». Данный правовой феномен, на самом деле, видится перспективным и обнадеживающим. Однако непродуманное введение этой категории может привести к негативным последствиям: неоднозначной трактовке, а, следовательно, и появлению противоречий и коллизий законодательства. В связи с этим при разработке

дефиниции обязательно следует учитывать особенности режимов земельных участков и объектов недвижимости в Российской Федерации: не любой земельный участок может находиться в собственности лица, которому принадлежит расположенный на нем недвижимый объект.

Поэтому правовая сущность понятия единого объекта недвижимости не должна сводиться к главной вещи и ее принадлежности, а должна состоять в том, что земельный участок и прочно связанные с ним здания, сооружения, объекты незавершенного строительства юридически являются равнозначными и самостоятельными объектами гражданского оборота [13]. Но следует иметь в виду, что между ними должна быть установлена юридическая связь, в частности, такой режим единого объекта недвижимости, при котором вне зависимости от того, какой объект будет отчуждаться, другой неразрывно будет следовать его судьбе [14]. Такое понимание единого объекта недвижимости, несомненно, будет совпадать и соответствовать принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

На основании вышеизложенного представляется вполне обоснованным, целесообразным и необходимым введение и последующая реализация принципа «единства объекта недвижимости», согласно которому такие объекты, как здание, строение, сооружение будут позиционироваться как принадлежность и улучшение земельного участка, на котором они расположены, а не как объекты недвижимости. К тому же, думается, что введение в гражданское законодательство понятия единого объекта недвижимости облегчит налоговое администрирование и налогообложение для граждан и организаций, а также упростит кадастровый учет и регистрацию перехода прав собственности на объекты недвижимости.

Литература

1. *Логунова М.В.* Особенности реализации принципа единства судьбы земельных участков, ограниченных в обороте, и прочно связанных с ними объектов недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 1. С. 86–97.
2. *Максимов И.А.* Принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов. Реализация данного принципа в законодательстве Российской Федерации // Вопросы науки и образования. 2018. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/printsip-edinstva-sudby-zemelnogo-uchastka-i-prochno-svyazannyh-s-nim-obektov-realizatsiya-dannogo-printsiipa-v-zakonodatelstve/viewer> (дата обращения: 29.04.2020).
3. О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5. С. 12–24.
4. *Лихолетова С.В.* Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Сер.: Право. 2019. № 2. С. 24–30.
5. *Пархоменко Д.В., Предтеченская Е.А.* Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2018. С. 90–95.
6. *Гудочкова Е.Г.* От принципа «Единой судьбы земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости» к концепции единого объекта // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. № 9. С. 39–56.
7. *Гайбатова К.Д., Аливердиева М.А.* Земельный участок как объект гражданских прав // Юридический вестник ДГУ. 2015. № 2. С. 75–77.

8. *Доронина Н. Г., Семилютин Н. Г., Цирина М. А.* Коллизионные вопросы оборота недвижимости в России и за рубежом // LegalConcept = Правовая парадигма. 2019. Т. 18. № 1. С. 148–156.
9. Проект Федерального закона №47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации". [Электронный ресурс]. URL: <http://base.garant.ru/58024599/> (дата обращения: 29.04.2020).
10. *Костина О.В.* Правовой режим земельного участка как недвижимой вещи // Научные ведомости Белгородского государственного университета. 2008. № 3. С. 137–142.
11. *Гусева М.А.* Некоторые спорные вопросы о едином объекте недвижимости // Бизнес, менеджмент и право. 2013. №1. С. 112–118.
12. *Витрянский В.В.* Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2003. № 6. С. 3–19.
13. Кассационное определение Верховного Суда Рос. Федерации от 6 апр. 2017 г. № 305-ЭС16-16728. [Электронный ресурс]. URL: http://www.supcourt.ru/stor_pdf_ec.php?id=1531368 (дата обращения: 04.05.2020).
14. *Пылаев И.А., Мамонтова С.А.* Формирование единого недвижимого комплекса на современном этапе // Московский экономический журнал. 2019. № 6. [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/formirovanie-edinogo-nedvizhimogo-kompleksa-na-sovremennom-etape/viewer> (дата обращения: 04.05.2020).

References

1. *Logunova M.V.* Osobennosti realizatsii printsipa edinstva sud'by zemel'nykh uchastkov, ogranichennykh v oborote, i prochno svyazannykh s nimi ob"ektov nedvizhimosti // Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii. 2019. № 1. S. 86–97.
2. *Maksimov I.A.* Printsip edinstva sud'by zemel'nogo uchastka i prochno svyazannykh s nim ob"ektov. Realizatsiya dannogo printsipa v zakonodatel'stve Rossiiskoi Federatsii // Voprosy nauki i obrazovaniya. 2018. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/printsip-edinstva-sudby-zemel'nogo-uchastka-i-prochno-svyazannykh-s-nim-obekto-realizatsiya-dannogo-printsipa-v-zakonodatel'stve/viewer> (data obrashcheniya: 29.04.2020).
3. О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: постановление Plenuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda Ros. Federatsii от 24 марта 2005 г. № 11 // Vestnik VAS RF. 2005. № 5. S. 12–24.
4. *Likholetova S.V.* Printsip edinstva sud'by zemel'nykh uchastkov i prochno svyazannykh s nimi ob"ektov // Vestnik Yuzhno-Ural'skogo gosudarstvennogo universiteta. Ser.: Pravo. 2019. № 2. S. 24–30.
5. *Parkhomenko D.V., Predtechenskaya E.A.* Edinstvo sud'by zemel'nykh uchastkov i prochno svyazannykh s nimi ob"ektov nedvizhimogo imushchestva // Interekspo Geo-Sibir'. 2018. S. 90–95.
6. *Gudochkova E.G.* Ot printsipa «Edinoi sud'by zemel'nykh uchastkov i raspolozhennykh na nikh ob"ektov nedvizhimosti» k kontseptsii edinogo ob"ekta // Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii. 2010. № 9. S. 39–56.
7. *Gaibatova K.D., Aliverdieva M.A.* Zemel'nyi uchastok kak ob"ekt grazhdanskikh prav // Yuridicheskii vestnik DGU. 2015. № 2. S. 75–77.
8. *Doronina N. G., Semilyutina N. G., Tzirina M. A.* Kollizionnye voprosy oborota nedvizhimosti v Rossii i za rubezhom // LegalConcept = Pravovaya paradigma. 2019. Т. 18. № 1. S. 148–156.
9. Proekt Federal'nogo zakona №47538-6 "O vnesenii izmenenii v chasti pervuyu, vtoruyu, tret'yu i chetvertuyu Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii, a takzhe v otдел'nye zakonodatel'nye akty Rossiiskoi Federatsii». [Elektronnyi resurs]. URL: <http://base.garant.ru/58024599/> (data obrashcheniya: 29.04.2020).
10. *Kostina O.V.* Pravovoi rezhim zemel'nogo uchastka kak nedvizhimoi veshchi // Nauchnye vedomosti Belgorodskogo gosudarstvennogo universiteta. 2008. № 3. S. 137–142.
11. *Guseva M.A.* Nekotorye spornye voprosy o edinom ob"ekte nedvizhimosti // Biznes, menedzhment i pravo. 2013. №1. S. 112–118.
12. *Vitryanskii V.V.* Puti sovershenstvovaniya zakonodatel'stva o nedvizhimom imushchestve // Khozyaistvo i pravo. 2003. № 6. S. 3–19.
13. Kassatsionnoe opredelenie Verkhovnogo Suda Ros. Federatsii от 6 apr. 2017 g. № 305-ES16-16728. [Elektronnyi resurs]. URL: http://www.supcourt.ru/stor_pdf_ec.php?id=1531368 (data obrashcheniya: 04.05.2020).
14. *Pylaev I.A., Mamontova S.A.* Formirovanie edinogo nedvizhimogo kompleksa na sovremennom etape // Moskovskii ekonomicheskii zhurnal. 2019. № 6. [Elektronnyi resurs]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/formirovanie-edinogo-nedvizhimogo-kompleksa-na-sovremennom-etape/viewer> (data obrashcheniya: 04.05.2020).

*Поступила в редакцию 11 мая 2020 г.
Received 11 May, 2020*