

Л. В. Олейник

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И НАХОДЯЩИЕСЯ НА НЕМ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КАК ЕДИНЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье рассматриваются проблемы отношения земли и другого недвижимого имущества, находящегося на нем. Автор предлагает, что земля, а также здания и сооружения, расположенные на них, должны появиться как единый объект, а в случае продажи недвижимого имущества, переуступка прав на него могла осуществляться исключительно единым актом. Выдвигается новый термин «единица недвижимости».

Ключевые слова: земельные участки, здания и сооружения, единица недвижимости, собственность.

L. V. Oleynik

LAND PLOT ALONG WITH BUILDINGS AND CONSTRUCTIONS LOCATED ON IT AS ONE WHOLE OBJECT OF REAL PROPERTY

In article are of the relations of land and other real property located on it. Position argued that the land, as well as buildings and structures located on it, must appear as a single object, and in the case of transfer of immovable property transferred to one single act of transmission. We give a new concept of a «unit of real estate».

Keywords: land, buildings and structures, single property, unit property.

В рамках проблем соотношения земельных участков и иных объектов недвижимости, критерии определения которых установлены ст. 130 ГК РФ, одной из тем для нашего исследования является уяснение категории «единства судьбы» земельного участка и недвижимости, на нем расположенной.

Ряд ученых полагают, что создание единого объекта недвижимости заключается в последовательной реализации принципа единства судьбы земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости. Например, по мнению А. П. Оверчука, «принципиальным положением ЗК РФ является запись о единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков. Законодательное закрепление этого принципа означает... переход к общепринятому в мире рыночному пониманию термина недвижимости,

объединяющему в единое целое земельный участок и все расположенные на нем улучшения» [1, стр. 211].

Таким образом, гражданский оборот земельного участка и находящейся на нем недвижимости не может осуществляться отдельно друг от друга. Известный римско-правовой принцип гласит: «*Superficies solo cedit*», что означает: строение следует судьбе земельного участка.

Кроме описанных в законе случаев ограничения оборота земельных участков в дальнейшем не допускается приватизация зданий, строений и сооружений промышленного назначения без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены. Такой подход к формированию единых объектов недвижимого имущества, несомненно, будет способствовать интеграции России в мировую экономику» [1, с. 211].

А. П. Оверчук не проводит различий между реализацией принципа «единой судьбы» и формированием «единого объекта» недвижимости. Действительно, последовательная реализация принципа «единой судьбы земельных участков и иных расположенных на них объектов недвижимости» создает благоприятную основу для последующего формирования «единого объекта» недвижимости.

Некоторые ученые, такие как О. М. Козырь и А. А. Маковская полагают, что «для тех случаев, когда земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимого имущества находятся в собственности одного лица, важно установить следующее правило: земельный участок и расположенные на нем объекты, хотя и не рассматриваются в качестве единого объекта гражданских прав, но в гражданском обороте в случаях, когда речь идет о возможном отчуждении здания или земельного участка, должны выступать вместе. В этой части идея «единого объекта» является обоснованной, с тем лишь уточнением, что следует отказаться от попытки решить вопрос о том, что является главной вещью, а что ее принадлежностью (или улучшением), и в зависимости от ответа на этот вопрос определять, что за чем следует. Смысл правового режима «единого объекта» в этом случае состоит не в том, что принадлежность следует за главной вещью, а в том, что не может быть разорвана юридическая связь земельного участка и расположенного на нем здания, они должны переходить от одного лица к другому вместе и одновременно» [2, с. 100; 3, с. 337—344].

Применимо к термину «единый объект» в ст. 132 ГК РФ упоминается словосочетание «имущественный комплекс», но он упоминается только лишь по отношению к предприятию, тогда как к большинству других объектов он применим быть не может, например земельный участок с многоквартирным домом, земельный участок с надворными постройками и т. д.

Ряд норм, стремящихся к обеспечению принципа «единой судьбы», заложенного в ст. 1 ЗК РФ, установлен ст. 35 и 36 ЗК РФ. В то же время в сравнении с указанным принципом,

согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами, права на земельный участок в данном случае, наоборот, как бы следуют за правами на недвижимость.

В том, что касается реализации ст. 35 ЗК РФ, устанавливающей, что при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник, целесообразно обратиться к судебной практике. Так, в п. 14 постановлении Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъясняется, что при рассмотрении споров, связанных с применением положений п. 3 ст. 552 ГК РФ и п. 1 ст. 35 ЗК РФ, определяющих права покупателя недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, необходимо учитывать следующее. 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. Если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно ст. 20 ЗК РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования

земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (п. 2 ст. 268 ГК РФ, п. 1 ст. 271 ГК РФ), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ.

То есть в данном случае ВАС РФ подчеркивает, что собственнику строения или сооружения переходит то право на земельный участок, на основании которого земельный участок принадлежал прежнему собственнику недвижимости.

ГК РФ также урегулировал часть отношений перехода прав на земельный участок при переходе прав на строение или сооружение на нем.

Так, согласно ст. 273 ГК РФ при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания (сооружения) переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон. Таким образом, ГК РФ устанавливает, что размер участка, переходящего приобретателю недвижимости, может быть определен по соглашению с собственником как недвижимости, так и земельного участка, если продавцом здания является собственник земли.

ГК РФ устанавливает правила перехода права собственности на земельный участок при продаже недвижимого имущества, то есть при заключении договора купли-продажи. Так, согласно ст. 552 ГК РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи

недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Земельные участки и расположенные на них здания в России во всех случаях являются отдельными объектами недвижимости. В пользу этого тезиса свидетельствует ряд обстоятельств.

Во-первых, даже если земельный участок и здание принадлежат одному и тому же лицу, при продаже должны быть проданы все же два объекта, и регистрации подлежит переход прав на земельный участок и на здание, т. е. на две вещи.

Во-вторых, существует принципиальная возможность этих двух объектов одновременно находиться в собственности двух разных лиц, не являющихся сособственниками (например, здание принадлежит юридическому лицу, а земельный участок находится в муниципальной собственности). Очевидно, что арендуемый собственником здания земельный участок является иным объектом недвижимости, чем это здание.

В-третьих, раздельность двух объектов, принадлежащих даже одному и тому же собственнику, подтверждается существующей возможностью передачи их в этих условиях одному и тому же лицу, но на разных вещных правах: здание — на вещном праве оперативного управления, земельный участок — на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Но даже если унифицировать вещные права на здания и земельные участки, то и в этом случае не возникнет единого объекта недвижимости. Чтобы объект стал единым, необходимо, чтобы переуступка прав на него могла осуществляться исключительно единым актом. Возможность передачи здания и земельного участка двумя актами делает возможным разрыв во времени между двумя сделками, и в этот период собственность на землю и здание не будет совпадать, что свидетельствует о раздельности

объектов.

В ГК РФ подтверждается провозглашенный ст. 1 ЗК РФ 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. Земельный участок рассматривается как главная вещь, а находящиеся на нем здания и сооружения как принадлежность. Однако следует отметить определенная противоречивость по этому вопросу. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Таким образом, в этом случае уже земельный участок можно рассматривать как принадлежность по отношению к зданиям и сооружениям. Таким образом, мы видим противоречивость норм ЗК РФ, в связи с чем, предлагаем убрать из законодательства данное противоречие и провозгласить единство земельного участка, а так же зданий и сооружений, находящихся на нем, собственником которых является одно лицо.

Как отмечали депутаты Государственной Думы Н. Ю. Брусникин и А. Ю. Михайлов, сложившаяся в сфере недвижимости ситуация, когда фактически единый объект юридически разорван на государственный земельный участок и частное здание, строение, имущественный комплекс предприятия, ущемляет права граждан и организаций. Ранее приватизированное строение, имущественный комплекс, составляющий с участком единое целое, без участка просто не существуют. Это имущество было передано в частную собственность, которую государство обязано гарантировать и защищать. В действительности оказывается, что право собственности на строение, на имущественный комплекс предприятия низводятся до права

аренды или иного неполноценного права на участок. Так, при изменении условий договора аренды, которые сделают использование здания невыгодным, здание на другой участок перенести невозможно; при уничтожении здания, помещения его собственник может потерять право на восстановление здания [4, с. 107—110; 5, с. 34].

Данной точки зрения придерживается и С. И. Герасин: «Единым объектом недвижимости может быть только одна единственная вещь, составные части которой не признаются отдельными вещами, не могут иметь своей собственной судьбы вплоть до момента физического отделения, не могут быть самостоятельными объектами не только права собственности, но и иных вещных прав. Передача такой вещи всегда осуществляется одномоментно, одним единственным актом распоряжения» [6, с. 156].

Мы полностью согласны с данными утверждениями, на основании которых можно сделать следующий вывод о том, что процесс формирования единого объекта недвижимости может быть реализован только путем объединения земельных участков и зданий в единый объект — «единицу недвижимости». При этом мероприятия по передаче земельных участков собственникам расположенных на них объектов недвижимости создало бы хорошую базу для последующего объединения обоих объектов в один единственный.

Преимущества по формированию «единого объекта» недвижимости, становятся наглядными, прежде всего по следующим пунктам: переоформление прав на тесно связанные, но отдельные объекты недвижимости — неоправданно сложная и дорогостоящая процедура; право собственности на земельный участок, на котором неопределенно долго будет расположено чужое здание, не вполне полноценно; существование земельных участков и зданий как различных объектов недвижимости порождает риск того, что один из этих объектов будет принадлежать одному частному лицу, а другой — другому; как показывает судебная практика, приобретатель сооружений может быть лишен права приобрести земельный участок под

ними и, как следствие, вынужден будет осуществить демонтаж приобретенного объекта.

На основании всего вышеизложенного мы предлагаем в своей работе ввести новый термин «Единица недвижимости» — это единый объект недвижимости, включающий в себя земельный участок, здания и сооружения, находящимися на нем, используемый как единое целое, принадлежащий одному собственнику». В виду того, что земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения у нас будут выступать «единицей недвижимости», а так же на него будут распространяться все права связанные с недвижимостью, мы в свою очередь предлагаем внести соответствующие изменения в ГК РФ.

Список библиографических ссылок

1. Весели Р. Развитие российской системы кадастрового учета как основы российской земельной реформы: Заключение иностранного эксперта // Современное многоукладное землепользование. М., 2006.
2. Козырь О. М., Маковская А. А. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества: реальность и перспективы // Вестник ВАС РФ. 2003. № 2.
3. Довлатова Е. В. Некоторые аспекты правового регулирования оборота недвижимого имущества. // Предпринимательское право в рыночной экономике: сб. ст. М.: Новая правовая культура, 2004. С. 337—344.
4. Власова М. Г. О правах покупателя здания, строения, сооружения на земельный участок: проблемы реализации принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов // Арбитражные споры. 2007. № 3.
5. Максимова Е. В. Переход прав на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение // Экологическое право. 2004. № 5.
6. Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: сб. ст. / отв. ред. И. А. Иконицкая. М.: Волтерс Клувер, 2009.

© Л. В. Олейник, 2012