

Секция «Юриспруденция»

Модель единой судьбы земельного участка и расположенных на нем зданий и сооружений в действующем российском гражданском законодательстве

Дорохов Артем Игоревич

Студент

Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия

E-mail: artem.dorohov@mail.ru

Нормативные проблемы регулирования модели единой судьбы

Принятый в 2001 году Земельный кодекс установил в п. 5 ст. 1 «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. По мнению некоторых авторов, данный принцип единства судьбы полностью вкладывается в понимание конструкции главной вещи и ее принадлежности, чему, помимо прочего, способствует формулировка ст. 135 ГК РФ, не признающая принадлежностной вещь только движимость. Однако при внимательном рассмотрении обнаруживаются существенные различия: *во-первых*, в характере самих норм, содержащихся в данных положениях – императивный характер в п. 5 ст. 1 ЗК РФ, и диспозитивный в ст. 135 ГК РФ, *во-вторых*, в определении главной вещи и принадлежностной вещи, так как в одних случаях законодатель считает главной вещь земельный участок, а постройку на нем – его принадлежностью (п. 5 ст. 1 ЗК), а в других случаях наоборот (ст. 273, 552 ГК). Таким образом, связь земельного участка и расположенных на нем зданий и сооружений, установленная в ст. 1 ЗК, имеет особый правовой характер, не вписывающийся в рамки ст. 135 ГК.

Предпосылки закрепления принципа «единого объекта».

Принцип «единой судьбы» в наибольшей степени применим к ситуации, когда собственник земельного участка и собственник постройки совпадают. Именно регламентирующий данное положение п. 4 ст. 35 ЗК содержит норму об истинной взаимосвязи их юридических судеб, что позволяет выделить особый принцип – принцип «единого объекта». Правильное понимание сути концепции «единого объекта» представляется также в закреплении общности, комплексности земельного участка и расположенной на нем постройки, *признание их единой сложной вещью*. Кроме того, нельзя не отметить на те положительные изменения, которые были внесены в ГК Федеральным законом от 26.06.2007 № 118-ФЗ для целей приведения его отдельных положений в соответствие с Земельным кодексом. Речь, прежде всего, идет о ст. 273 и 552 ГК, содержащих противоречащие п. 4 ст. 35 ЗК положения о возможности сторон *своим соглашением* определять объем прав на земельный участок при переходе права собственности на здание или сооружение в случае, когда земельный участок находился у отчуждателя на праве собственности. С принятием же упомянутого закона при наличии данной ситуации право собственности на земельный участок переходит к новому собственнику недвижимости *в силу закона*. Такое изменение совершенно оправданно, ибо предшествующий вариант регламентации в ГК означал раздвоение фигур собственника постройки и собственника участка, при котором говорить о единстве этих объектов не приходилось.

На необходимость следования идее «единого объекта» указывает и позиция судебных органов. Так, Пленум ВАС в п. 11 вышеупомянутого Постановления от 24 марта 2005 г. определил ничтожными «сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу».

Причины невозможности установления принципа «единого объекта» на современном этапе

Несмотря на вышеназванные положения, следует признать, что принцип «единства земельного участка и постройки на нем» в нынешних условиях не реализуется полностью. Такой вывод можно сделать на основании существующей системы регистрации прав на недвижимое имущество. В частности абз. 2 п. 6 ст. 12 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» до сих действует в первоначальной редакции, не предполагающей правила о том, что в случае объединения двух собственников в одном лице раздел в ЕГРП, посвященный зданию и сооружению, навсегда объединяется с подразделом о земельном участке, на котором он расположен. Кроме того принятым в 2007 г. ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» предусмотрен отдельный пообъектный учет недвижимого имущества. Хотя более логичным бы выглядело решение о ведении учета зданий и сооружений в рамках учета земельного участка (конечно, когда они принадлежат на праве собственности одному лицу).

Особую сложность представляет реализация принципа «единого объекта» в случаях, когда земельный участок либо здание на нем не отчуждается, а обременяется, например залоговыми отношениями. Здесь очевиден ряд законодательных противоречий, требующих своего скорейшего разрешения.

Таким образом, несмотря на немалое количество спорных, противоречивых моментов в вопросе о юридической связи земельного участка и строений на нем, представляется необходимым произвести скорейшее их разрешение, что поможет в сравнительно небольшие сроки перейти к всестороннему осуществлению принципа «единого объекта».

Литература

1. Козырь О.М., Маковская А.А. «Единая судьба» земли и недвижимости // ЭЖ-Юрист, 2003. № 1.
2. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. Дисс. ... доктора юрид. наук. Томск, 2004.
3. Писков И.П. Гражданско-правовой режим зданий и сооружений. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. М., 2003.
4. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006.