

СТАТЬИ. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЧАСТНОГО ПРАВА / ARTICLES. TOPICAL PROBLEMS OF PRIVATE LAW

УДК 347.214.2

[https://doi.org/10.34680/BENEFICIUM.2019.2\(31\).57-69](https://doi.org/10.34680/BENEFICIUM.2019.2(31).57-69)

ОБ АКТУАЛЬНЫХ ПРОБЛЕМАХ, ВЫТЕКАЮЩИХ ИЗ ЗАКРЕПЛЕННОГО В ГРАЖДАНСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РОССИИ ПОДХОДА К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПОНЯТИЯ «НЕДВИЖИМАЯ ВЕЩЬ»

ГУЦАЛЮК Д.А., ТРОФИМОВА М.С.

Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого, г. Великий Новгород, Россия

Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого, г. Великий Новгород, Россия

Статья посвящена анализу закрепленного в Гражданском кодексе Российской Федерации (ГК РФ) положения ч. 1 ст. 130, в котором раскрывается содержание понятия «недвижимая вещь». В первую очередь, авторы рассматривают подход к делению вещей на движимые и недвижимые, а также анализируют содержание понятия «недвижимая вещь», определяя конструктивные признаки недвижимых вещей. Проблематика данного вопроса заключается в отсутствии в гражданском законодательстве России удовлетворительного перечня признаков, характеризующих недвижимые вещи, из-за чего на практике часто возникают спорные ситуации, приводящие к нарушению прав отдельных участников гражданского оборота. Авторы исследуют варианты решения таких спорных ситуаций на конкретных примерах из судебной практики высших судов и вычленяют дополнительные признаки недвижимых вещей, которые не раскрыты в законодательстве. Далее дается анализ содержащегося в ГК РФ подхода к определению круга объектов недвижимости, которые могут выступать в гражданском обороте как самостоятельные объекты вещных прав. Проблематика данного вопроса аналогично сводится к тому, что такой подход на практике порождает многочисленные споры между участниками

Образец цитирования:

Гуцалюк Д.А., Трофимова М.С. (2019). Об актуальных проблемах, вытекающих из закрепленного в гражданском законодательстве России подхода к определению понятия «недвижимая вещь». *BENEFICIUM. 2019. 2(31): 57-69.*
[https://doi.org/10.34680/BENEFICIUM.2019.2\(31\).57-69](https://doi.org/10.34680/BENEFICIUM.2019.2(31).57-69)

For citation:

Gutsalyuk D.A., Trofimova M.S. (2019). About the Urgent Problems Arising from the Approach to the Definition of Concept of «Immovable Thing» («Real Estate») in the Civil Legislation of Russia. *BENEFICIUM. 2019. 2(31): 57-69.* (In Russ.). [https://doi.org/10.34680/BENEFICIUM.2019.2\(31\).57-69](https://doi.org/10.34680/BENEFICIUM.2019.2(31).57-69)

гражданских отношений и в определенных ситуациях приводит к невозможности полноценной реализации своих прав собственниками недвижимых вещей. Авторы рассматривают и анализируют существующие практические варианты разрешения описанных выше проблем, и далее предлагают свои решения, а именно: расширение области применения ч. 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) путем замены слова «отчуждение» на «распоряжение»; введение в содержание раздела II ГК РФ нового вещного права – «права застройки»; дополнение ГК РФ положениями, способствующими стимулированию «выравнивая» прав на земельный участок и прочно связанные с ним объекты; упорядочивание, согласование и систематизация упомянутых в настоящей статье положений ГК РФ и ЗК РФ, затрагивающих вопросы участия в гражданском обороте объектов недвижимости.

Ключевые слова: «горизонтальное разделение» объектов недвижимости; Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ); единый объект; Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ); недвижимая вещь; право застройки.

ABOUT THE URGENT PROBLEMS ARISING FROM THE APPROACH TO THE DEFINITION OF CONCEPT OF «IMMOVABLE THING» («REAL ESTATE») IN THE CIVIL LEGISLATION OF RUSSIA

GUTSALYUK D.A., TROFIMOVA M.S.

Yaroslav-the-Wise Novgorod State University, Veliky Novgorod, Russia
Yaroslav-the-Wise Novgorod State University, Veliky Novgorod, Russia

The article is devoted to the analysis of the provisions of part 1 of article 1 fixed in the Civil Code of the Russian Federation (CC RF) 130, which discloses the content of the concept of «immovable thing». First of all, the authors consider the approach to dividing things into movable and immovable, and also analyze the content of the concept of «immovable thing», identifying the design features of immovable things. The problematic of this issue is the lack of a satisfactory list of signs in Russian civil law that characterize real estate, which is why in practice often disputes arise that lead to violation of the rights of individual participants in civil turnover. The authors investigate options for resolving such disputes using specific examples from the judicial practice of higher courts and identify additional signs of immovable things that are not disclosed in the legislation. The following is an analysis of the approach contained in the CC RF to determining the range of real estate objects that can appear in civil circulation as independent objects of property rights. The problem of this issue likewise boils

down to the fact that such an approach in practice gives rise to numerous disputes between participants in civil relations and, in certain situations, makes it impossible to fully exercise their rights by owners of real estate. The authors consider and analyze the existing practical options for resolving the problems described above, and then offer their solutions, namely: expanding the scope of Part 4 of Art. 35 of the Land Code of the Russian Federation (LC RF) by replacing the word «alienation» with «disposal»; introduction to the content of Section II of the CC RF a new property law – «building rights»; the addition of the CC RF with provisions that promote the «leveling» of rights to a land plot and objects firmly connected with it; streamlining, coordination and systematization of the provisions of the CC RF and the LC RF referred to in this article, affecting the issues of participation in the civil circulation of real estate.

Keywords: «horizontal division» of real estate objects; Civil Code of the Russian Federation (CC RF); single object; Land Code of the Russian Federation (LC RF); immovable thing; building right.

Ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) делит все вещи на движимые и недвижимые. Данная классификация вещей является самой значимой и самой применимой в судебной и деловой практике. Многие вопросы гражданского оборота недвижимых вещей требуют уточнения с позиций выработки единого подхода к пониманию существенных особенностей этого процесса и формирования единообразной судебной практики. Это объясняется, прежде всего, тем, что: во-первых, по общему правилу, вещные права и ограничения этих прав на недвижимые вещи возникают, изменяются и прекращаются с момента государственной регистрации таких прав и ограничений (ст. 8.1 и ст. 131 ГК РФ); во-вторых, наличие прав и ограничений таких прав на недвижимые вещи, расположенные на земельном участке, «обременяют» соответствующий земельный участок для его собственника и потенциального приобретателя (п. 5 ч. 1 ст. 1 и ч. 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ)); в-третьих, наличие «горизонтального разделения» объектов недвижимости (деление недвижимых вещей на земельные участки и иные объекты, прочно связанные с земельным участком) и разница в правах на такие объекты создает проблемы для их правообладателей (ст. 271 и ст. 272 ГК РФ). Таким образом, в законодательстве и правоприменительной практике необходимо наличие четких критериев разделения вещей на движимые и недвижимые.

В соответствии с ч. 1 ст. 130 ГК РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспорт-

ных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке». Из приведенного положения закона можно выделить две основные группы объектов недвижимости: недвижимость в силу своих свойств и качеств («в силу природы» – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства) и недвижимость ввиду прямого указания в законе («в силу закона» – воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и т.д.) [Бевзенко, 2017]. Наибольший интерес представляет первая группа недвижимых вещей («в силу природы»), поскольку: во-первых, со второй группой не возникает проблем в их определении – они перечислены достаточно конкретно; во-вторых, объекты недвижимости, являющиеся таковыми «в силу закона», являются скорее исключением из «общего правила» об объектах недвижимости «в силу природы».

Итак, в общем виде правило о недвижимых вещах сформулировано следующим образом: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства». Можно заметить, что недвижимые вещи «в силу природы» можно, в свою очередь, разделить на: земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей. Очевидно, что в качестве конструктивного признака недвижимой вещи выделяется невозможность ее перемещения в принципе или без несоразмерного ущерба ее назначению. Необходимо также отметить «горизонтальное разделение» или «принцип дуплицитета» при определении видов недвижимых вещей: земельные участки и все, что прочно с ними связано [Бевзенко, 2017].

Судебная практика применения ст. 130 ГК РФ выявила недостаточность и проблемность ее положений в части критериев отнесения вещей к недвижимым, а также признания недвижимыми объектов, вообще не являющихся вещами как самостоятельными объектами вещных прав.

Так, 1 марта 2010 г. Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-31923/2006 удовлетворил требования истца о признании права собственности на гидротехнические сооружения в составе мелиоративной системы. Суды апелляционной и кассационной инстанций решение суда первой инстанции оставили без изменения. Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (ВАС РФ) № 4777/08 от 12 января 2012 г. решение суда первой инстанции и постановления апелляционной и кассационной инстанций были отменены со следующей мотивировкой: «спорные объекты не имеют самостоятельного функционального назначения, созданы исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживают только земельный участок, на котором они расположены, поэтому являются его неотъемлемой частью и применительно к ст. 135

ГК РФ должны следовать судьбе этого земельного участка» [Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 2012].

В другом примере, Центральный банк Российской Федерации (ЦБ РФ) обратился в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением о признании незаконным отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в государственной регистрации права на сооружение – ограждение. Арбитражный суд Челябинской области удовлетворил требования ЦБ РФ. Судами апелляционной и кассационной инстанций решение суда первой инстанции было оставлено без изменений. Постановлением Президиума ВАС РФ №1160/13 от 24 сентября 2013 г. решение суда первой инстанции было отменено, а также отменены постановления апелляционной и кассационной инстанций ввиду следующего: «Из установленных судами обстоятельств следует, что ограждение находится на земельном участке, предоставленном ЦБ РФ на праве постоянного (бессрочного) пользования. Данное сооружение необходимо для определения границ этого земельного участка, создания пропускного режима и предотвращения несанкционированного доступа посторонних лиц к комплексу зданий ЦБ РФ. Так как ограждение не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, не является отдельным объектом гражданского оборота, выполняя лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям, выводы судов о необходимости государственной регистрации права собственности на него не могут быть признаны обоснованными. В связи с отсутствием у ограждения качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком» [Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 2013].

Подобные случаи встречаются и в практике Верховного Суда Российской Федерации (ВС РФ). Индивидуальный предприниматель обратился в Арбитражный суд Новосибирской области с требованием к юридическому лицу о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности общества на сооружение (благоустройство инженерного корпуса и предзаводской территории) – асфальтовое покрытие и озеленение (газоны с кустарниками и отдельно стоящими деревьями). Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили требования индивидуального предпринимателя. Суд кассационной инстанции отменил решение судов первой и апелляционной инстанций и вынес новый акт, которым в удовлетворении требований индивидуального предпринимателя отказал. Определением ВС РФ от 10 июня 2016 г. № 304-КГ16-761 постановление суда кассационной инстанции было отменено, а акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения. Разрешая указанный спор суд первой инстанции, несмотря на наличие государственной регистрации объекта в качестве недвижимой вещи, установил, что спорный объект не имеет самостоятельного назначения, выполняет функции

благоустройства территории, т.е. улучшения полезных свойств земельного участка [Определение Верховного Суда Российской Федерации, 2016].

Практика по подобному рода спорам начала обобщаться на уровне Пленума ВС РФ. Согласно п. 38 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: «Замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью».

Таким образом, объект недвижимого имущества помимо прочной связи с землей должен иметь еще одну важную характеристику – он должен иметь самостоятельное назначение. Указанный критерий, сформулированный судебной практикой, позволяет уже в суде определить – действительно ли объект является недвижимой вещью или нет. Тем не менее, такой критерий не закреплен законодательно и в принципе может не учитываться регистрирующим органом при постановке того или иного объекта на государственный кадастровый учет и регистрации прав на такой объект. В соответствии с п. 19 ч. 1 ст. 26 Федерального закона «О регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ (ФЗ №218) регистрирующий орган может приостановить осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, если «объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом». Теоретически, даже если регистрирующий орган «откажет» лицу в постановке объекта на государственный кадастровый учет и в регистрации прав на такой объект в связи с тем, что объект не имеет самостоятельного назначения и служит для улучшения земельного участка, а это лицо обжалует такой «отказ» в судебном порядке, то суд, исходя из сложившейся практики и соответствующих обстоятельств дела, должен встать на сторону регистрирующего органа.

В качестве еще одного критерия отнесения вещи к недвижимости можно назвать «наличие у этой вещи индивидуально-определенных признаков, которые позволяют отделить ее от других объектов недвижимости». Такой вывод можно сделать из того, что объекты недвижимости подлежат постановке на государственный кадастровый учет, который согласно ч. 7 ст. 1 ФЗ №218 включает в себя сведения о недвижимости, которые подтверждают существование такого объекта с характеристиками, позволяющими определить объект недвижимости как индивидуально-определенную вещь. Из-за проблемы индивидуализации, например, машино-место, как самостоятельный объект вещных прав, долго не мог быть введен в гражданский оборот [Шапсугова, 2019].

Еще одна проблема, вытекающая из положений ст. 130 ГК РФ, – «горизонтальное разделение» недвижимых вещей на земельные участки и прочно связанные с ними объекты, которые выступают в обороте как самостоятельные объекты вещных прав. Такой подход делает оборот недвижимости сложным и конфликтным.

Во-первых, поскольку земельные участки и прочно связанные с ними объекты непосредственно взаимодействуют, то и права на них не могут «не соприкасаться». Такая проблема возникает, когда земельный участок и объект, прочно с ним связанный и расположенный на нем, как самостоятельные объекты вещных прав принадлежат разным лицам. В таком случае, полноценная реализация права собственности на земельный участок невозможна из-за наличия на таком участке объекта, который принадлежит другому лицу, и наоборот – полноценная реализация права собственности в отношении такого объекта невозможна без использования чужого земельного участка. Компромисс в данном вопросе содержится в положениях ст. 271 и ст. 272 ГК РФ, однако результатом такого компромисса являются многочисленные судебные споры.

Например, 11 сентября 2017 г. ООО «Строймашкомплекс» (далее – ответчик) приобрел у ООО «Комстрой» (далее – третье лицо) незавершенный строительством объект, который расположен на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности. При этом договор аренды земельного участка между ответчиком и МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (далее – истец) был заключен только 3 апреля 2018 г. Истец направил претензию ответчику с требованием произвести оплату задолженности за фактическое использование земельным участком с 11 сентября 2017 г. по 3 апреля 2018 г. Ответчик добровольно требования истца не выполнил и с предъявленными требованиями не согласился, решением Арбитражного суда Ярославской области от 27.12.2018 г. по делу №А82-10107/2018 исковые требования удовлетворены. Решение суда первой инстанции оставлено без изменения судом апелляционной инстанции [Решение Арбитражного суда Ярославской области, 2018]. В судебной практике встречается большое количество подобных споров, связанных с недостижением компромисса по вопросу платы за пользование земельным участком между собственником такого участка и собственником объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, например: Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 2 апреля 2019 г. по делу №А65-34087/2018; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26 марта 2019 г. по делу №А55-1183/2018; Решение Арбитражного суда Саратовской области от 12 апреля 2019 г. по делу №А57-461/2019 и др.

Нередко возникают споры относительно оспаривания собственниками земельных участков прав лиц на объекты недвижимости, расположенные на таком земельном участке, и сноса соответствующих объектов. Например, гражданин (арендатор земельного участка) и ООО УК «Арси Групп» (собственник и арендодатель земельного участка) обратились в Ленинский районный суд г. Махачкалы с требованием к ЗАО «Махачкалинский завод лакокрасочных изделий» и ООО «Производственное предприятие «Лакокраска» (далее – ответчики) о признании зданий, принадлежащих ответчикам, самовольными постройками и обязанности ответчиков устранить препятствия в пользовании земельным участком путем сноса соответствующих зданий. Судом установлено, что на земельном участке, принадлежащем ООО УК «Арси Групп», распо-

ложены многочисленные здания, принадлежащие ЗАО «Махачкалинский завод лакокрасочных изделий». Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении требований истцов. Суд кассационной инстанции отменил акты судов первой и апелляционной инстанций и удовлетворил требования истцов. Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ Определением от 9 октября 2018 г. N 20-КГ18-25 отменила постановление суда кассационной инстанции и оставила в силе акты судов первой и апелляционной инстанции [Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, 2018]. Возникают и иные похожие споры: Решение от 29 декабря 2018 г. по делу № А11-838/2018 (требование: обязать ответчика освободить земельный участок от имеющегося на нем нежилого здания); Решение от 26 апреля 2019 г. по делу №А40-181155/2016 (требование: о признании строения самовольной постройкой, об обязанности снести строение, о признании зарегистрированного права собственности ответчика на строение отсутствующим, об обязанности ответчика освободить земельный участок). Довольно часто встречаются случаи споров между собственниками земельных участков (в основном, это публично правовые образования) и собственниками зданий и (или) сооружений, расположенных на таких земельных участках, когда здание и (или) сооружение были построены в период действия договора аренды соответствующего земельного участка. Кстати говоря, разница в правах на земельные участки и расположенные на таких участках здания и сооружения как раз часто и образуется в результате строительства зданий и сооружений на земельном участке в период действия договора аренды последнего.

И это далеко не все споры, которые возникают в судебной практике в связи с разницей в правах на земельные участки и расположенные на таких земельных участках объекты недвижимости.

Во-вторых, «горизонтальное разделение» может вводить в заблуждение приобретателей земельных участков. В соответствии с ч. 4 ст. 35 ЗК РФ здания, строения и сооружения, расположенные на земельном участке, если они принадлежат одному лицу, отчуждаются вместе с таким земельным участком, за исключением определенных в указанной статье случаев. В п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что сделка, воля сторон по которой направлена на отчуждение здания или сооружения без соответствующего земельного участка, или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат одному лицу, является ничтожной. В случае покупки/продажи земельного участка или расположенной на нем постройки, когда они принадлежат одному лицу, отдельно такая сделка может быть признана недействительной. Тем более эта проблема актуальна ввиду того, что принцип публичности Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) реализуется таким образом, что можно получить информацию о конкретном объекте недвижимости, а не о всех объектах недвижимости, права на которые зарегистрированы за кон-

кретным лицом. И хотя есть возможность заказать выписку из ЕГРН на земельный участок, в которой указываются объекты недвижимости, поставленные на государственный кадастровый учет в качестве объектов недвижимости и находящиеся на таком земельном участке, однако такие сведения не всегда являются полными. Вместе с тем, нередко в ЕГРН попадают объекты, которые либо не являются объектами недвижимости, либо вообще не являются вещами, которые могут быть отдельными объектами вещных прав, что также может ввести в заблуждение потенциального приобретателя земельного участка.

Стоит отметить, что в зарубежных странах, в частности, государствах романо-германской правовой семьи, к которой можно отнести и российскую правовую систему, подход к определению понятия недвижимости иной.

Например, в Германском гражданском уложении (*Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)*) нет специального указания на то, какие вещи являются недвижимыми, а какие движимыми. Тем не менее, можно встретить упоминание о движимых вещах («*bewegliche Sachen*»). В параграфах 93 и 94 BGB отдельно выделяется земельный участок и его специфика: указано, что вещи, которые прочно связаны с землей («*dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen*»), в том числе строения («*insbesondere Gebäude*»), являются существенными составными частями земельного участка («*wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks*») и не могут выступать объектами отдельных прав («*können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein*») [*Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)*, 1896].

В Гражданском кодексе Франции (*Code civil*) в п. 518 указано, что земля и здания неподвижны по своей природе («*Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature*»), а в п. 552, что собственность на землю включает в себя имущество, которое находится сверху и снизу («*La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous*») [*Code civil*, 1804].

В дореволюционной России согласно Своду законов Российской империи имело место определение объектов недвижимости, сходное с тем, которое сформулировано в современном российском законодательстве. В п. 384 гл. 1 «Об имуществах недвижимых, движимых, отдельных, нераздельных, благоприобретенных и родовых» Раздела I «О разного рода имуществах» Книги Второй «О порядке приобретения и укрепления прав на имущества вообще» [Тютрюмов (сост.), 2004] определяются недвижимые вещи следующим образом: «Недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякія угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякія строения и пустыя дворовыя мѣста (а), а также желѣзныя дороги» [Свод Законов Российской Империи, 1892].

Для решения проблем, связанных с «горизонтальным разделением» объектов недвижимости, а также с разницей в правах на земельные участки и расположенные на таких земельных участках объекты недвижимости, предлагается ввести в ст. 130 ГК РФ положения, закрепляющие принцип единого объекта относительно земельного участка и расположенных на таком земельном участке зданий и сооружений, если они принадлежат одному лицу. Данный принцип нашел свое отражение в Проекте Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федера-

ции, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (Проект ФЗ) и формулируется следующим образом: «Земельный участок и находящееся на нем здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь». При этом ч. 1 ст. 130 ГК РФ в части определения видов объектов недвижимости «в силу природы» остается неизменной [Проект ФЗ, 2012]. Кроме того, предлагается установить в ГК РФ новое вещное право – право застройки. Содержанием данного вещного права является владение и пользование чужим земельным участком с целью возведения и эксплуатации здания или сооружения. После строительства на чужом земельном участке здания или сооружения обладатель права застройки приобретает право собственности на такие здание или сооружение. В случае отчуждения права застройки его обладателем или отчуждения здания или сооружения построенное на земельном участке с правом застройки здание и сооружение или право застройки также подлежат отчуждению. При прекращении права застройки земельного участка возведенное на таком земельном участке здание или сооружение переходят в собственность собственнику земельного участка [Проект ФЗ, 2012].

Однако, по нашему мнению, поскольку для разрешения вышеуказанных проблем уже созданы и действуют определенные правовые механизмы, введение в российское законодательство концепции единого объекта не является целесообразным, поскольку означает изменение таких механизмов и той практики, которая сложилась за долгое время их применения, что не будет способствовать укреплению стабильности гражданского оборота в сфере недвижимости.

Во-первых, судебной практикой, как описано выше, уже выработаны критерии определения объектов, которые являются объектами недвижимости и права на которые подлежат государственной регистрации, поэтому введение концепции единого объекта в этом смысле не имеет особого значения.

Во-вторых, подобного рода положения уже содержатся и вытекают из п. 5 ч. 1 ст. 1 ЗК РФ и ст. 35 ЗК РФ, которые в определенной мере разработаны с учетом судебной практики. Тем не менее, положения ст. 35 ЗК РФ не могут применяться достаточно широко, поскольку касаются только сделок по распоряжению имуществом путем отчуждения. При этом распоряжение имуществом путем, например, наследования может осуществляться завещанием земельного участка и расположенного на нем здания, сооружения разным лицам. В п. 79 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» указано, что «земельные участки и расположенные на них здания, строения, сооружения выступают в качестве самостоятельных объектов гражданского оборота (ст. 130 ГК РФ), поэтому завещатель вправе сделать в отношении них отдельные распоряжения, в том числе распорядиться только принадлежащим ему строением или только земельным участком (правом пожизненного наследуемого владения земельным

участком)», или в случае перехода прав на земельный участок и расположенный на нем объект недвижимости вследствие наступления иных обстоятельств (например, в случае реорганизации юридического лица в формах выделения или разделения при «определении правопреимства в связи с изменением вида, состава, стоимости имущества» в соответствии со ст. 57, ст. 58, ст. 59 ГК РФ).

На наш взгляд, введение в ГК РФ права застройки позволит решить проблему «размножения» ситуаций, когда имеет место разница в правах на земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости, которая образуется из-за строительства на чужом земельном участке на праве аренды. Это достигается: во-первых, единством судьбы права застройки на земельный участок и здания или сооружения, расположенных на таком земельном участке; во-вторых, последствиями прекращения права застройки, которые заключаются в том, что по окончании права застройки не возникает разницы в правах на земельный участок и расположенные на нем здания или сооружения за счет их поступления в собственность собственника земельного участка. И действительно, аренда земельных участков для целей строительства является неподходящим механизмом, порождающим множество споров (например, требования о сносе постройки) и конфликтных ситуаций (например, итог строительства – «сожительство») между участниками соответствующих отношений, поскольку предполагает возврат предмета аренды арендодателю арендатором в первоначальном виде без изменений.

Остается нерешенной проблема уже существующей разницы в правах на земельные участки и расположенные на таких земельных участках объекты недвижимости, для решения которой в ч. 3 ст. 35 ЗК РФ закреплено право преимущественной покупки или получения в аренду земельного участка собственником расположенных на таком земельном участке объектов недвижимости. Указанная норма предоставляет преимущественное право только собственнику зданий и сооружений на земельном участке, при этом не содержится положений, которые дают преимущественное право покупки здания или сооружения, расположенных на земельном участке, собственнику такого земельного участка в том же порядке, который установлен в ч. 3 ст. 35 ЗК РФ, что было бы не лишним и способствовало «выравниванию» прав на земельные участки и расположенные на нем здания и сооружения. Стоит отметить, что применительно к земельным участкам, находящимся в государственной или муниципальной собственности, собственник расположенных на таком земельном участке зданий или сооружений имеет исключительное право приобретения в собственность или в аренду соответствующего земельного участка. Названное исключительное право содержится в ст. 39.20 ЗК РФ.

Подводя итог, можно сделать вывод о том, что в современной России возникает множество проблем в сфере оборота недвижимости, которые вызваны неудовлетворительным состоянием гражданского и земельного законодательства. По нашему мнению, для устранения описанных проблем необходимо:

1) расширить область применения ч. 4 ст. 35 ЗК РФ путем замены слова «отчуждение» на «распоряжение»;

2) ввести в содержание раздела II ГК РФ новое вещное право – «право застройки»;

3) дополнить ГК РФ положениями, способствующими стимулированию «выравнивая» прав на земельный участок и прочно связанные с ним объекты, путем предоставления преимущественного права покупки здания(-ий) и (или) сооружения(-ий), находящихся на чужом земельном участке, собственнику такого земельного участка;

4) упорядочить, согласовать между собой, а также систематизировать упомянутые в настоящей статье положения ГК РФ и ЗК РФ, затрагивающие вопросы участия в гражданском обороте объектов недвижимости.

Библиография

1. Бевзенко, Р.С. (2017). *Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости*. – М.: М-Логос, 2017. – 80 с.

2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (1896). (In Germ.). Retrieved September 15, 2019, from: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>.

3. Code civil (1804). (In Franc.). Retrieved September 16, 2019, from: <http://codes.droit.org/CodV3/civil.pdf>.

4. *Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Книга вторая (2004)*. Составил И.М. Тютрюмов. – М.: «Статут», 2004. – 603 с.

5. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 10 июня 2016 г. №304-КГ16-761 (2016). URL: <https://sudrf.ru/> (дата обращения: 11.09.2019).

6. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 9 октября 2018 г. №20-КГ18-25 (2018). URL: <https://sudrf.ru/> (дата обращения: 13.09.2019).

7. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №4777/08 от 12 января 2012 г. (2012). URL: <https://sudrf.ru/> (дата обращения: 11.09.2019).

8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №1160/13 от 24 сентября 2013 г. (2013). URL: <https://sudrf.ru/> (дата обращения: 12.09.2019).

9. Проект федерального закона №47538-6 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (2012). URL: <https://base.garant.ru/58064654/> (дата обращения: 16.09.2019).

10. Решение Арбитражного суда Ярославской области от 27 декабря 2018 г. по делу №А82-10107/2018 (2018). URL: <https://sudrf.ru/> (дата обращения: 12.09.2019).

11. Свод Законов Российской Империи. Том X (1892). URL: <http://civil.consultant.ru/reprint/books/211/387.html#img388> (дата обращения: 16.09.2019).

12. Шапсугова, М.Д. (2019). Машино-места: тенденции правового регулирования. *Colloquium-journal*, 2019, №5 (29), С. 143-145.

References

1. Bevzenko, R.S. (2017). *Zemel'nyi uchastok s postroikami na nem: vvedenie v rossiiskoe parvo nedvizhimosti [Land with buildings on it: an introduction to Russian real estate law]*. – М.: М-Logos, 2017. – 80 p. (In Russ.).

2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (1896). (In Germ.). Retrieved September 15, 2019, from: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>.

3. Code civil (1804). (In Franc.). Retrieved September 16, 2019, from: <http://codes.droit.org/CodV3/civil.pdf>.

4. *Zakoni grazhdanskie s raz'yasneniyami Pravitel'stvuyuchshego Senata I kommentariyami russkih yuristov. Kniga vtoraya [Civil laws with explanations of the Governing Senate and comments of Russian lawyers. Book Two]* (2004). Compiled by I.M. Tyutryumov. – М.: «Statute», 2004. – 603 p. (In Russ.).

5. The determination of the Supreme Court of the Russian Federation of June 10, 2016 №304-KG16-761 (2016). (In Russ.). Retrieved September 11, 2019, from: <https://sudrf.ru/>.

6. Decision of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation of October 9, 2018 №20-KG18-25 (2018). (In Russ.). Retrieved September 13, 2019, from: <https://sudrf.ru/>.

7. Resolution of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation №4777/08 of January 12, 2012 (2012). (In Russ.). Retrieved September 11, 2019, from: <https://sudrf.ru/>.

8. Resolution of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation №1160/13 of September 24, 2013 (2013). (In Russ.). Retrieved September 12, 2019, from: <https://sudrf.ru/>.

9. Draft Federal Law №47538-6 «On Amendments to the Civil Code of the Russian Federation, certain legislative acts of the Russian Federation and on the recognition of certain legislative acts (provisions of legislative acts) of the Russian Federation as invalid» (2012). (In Russ.). Retrieved September 16, 2019, from: <https://base.garant.ru/58064654/>.

10. The decision of the Arbitration Court of the Yaroslavl Region dated 12/27/2018 in the case №A82-10107/2018 (2018). (In Russ.). Retrieved September 12, 2019, from: <https://sudrf.ru/>.

11. The Code of Laws of the Russian Empire. Volume X (1892). (In Russ.). Retrieved September 16, 2019, from: <http://civil.consultant.ru/reprint/books/211/387.html#img388>.

12. Shapsugova, M.D. (2019). Mashino-mesta: tendentsii pravovogo regulirovaniya [Car spaces: trends in legal regulation]. *Colloquium-journal*, 2019, №5 (29): 143-145. (In Russ.).