

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«Сибирский федеральный университет»
Юридический институт
Кафедра трудового и экологического права

УТВЕРЖДАЮ Заведующий
кафедрой _____ Е.И. Петрова
«_____» _____ 2020 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ЕДИНЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Научный руководитель _____ старший преподаватель Пушкина А.В.
подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Студент юю16-04БГ 161618875 _____ Скворцова Е.Ю.
номер группы номер зачетной книжки подпись, дата инициалы, фамилия

Красноярск 2020

Содержание

Введение	3
Глава 1. История законодательного регулирования правового режима земельного участка как объекта недвижимости	6
1.1. Право Древнего Рима	6
1.2. Дореволюционное законодательство	9
1.3. Законодательство советского периода.....	16
Глава 2. Земельный участок и здания, строения, сооружения как самостоятельные объекты недвижимости	23
2.1. Земельный участок как объект недвижимости и объект гражданских правоотношений	23
2.2. Судебная практика по делам об обороте земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости.	33
Глава 3. Концепция единого объекта недвижимости: опыт Германии и России.	42
3.1. Законодательство Федеративной республики Германия об едином объекте недвижимости.....	42
3.2. Развитие концепции единого объекта недвижимости в России.	45
Заключение	54
Список использованных источников	56

Введение

Важность правового регулирования отношений по поводу земельного участка, на котором находится недвижимое имущество (здание, строение, сооружение), бесспорна и обусловлена прежде всего естественными свойствами этого имущества. Между зданиями, сооружениями и земельным участком устанавливается неразрывная связь. Это означает, что владение зданиями, сооружениями и их использование невозможны без владения и пользования земельным участком. В то же время земельные участки обладают объективной спецификой: с одной стороны, земельный участок является объектом недвижимости, а с другой, - рассматривается как природный ресурс, источник материальных благ, который необходимо рационально использовать и охранять от неблагоприятного воздействия природы. Земельный участок является не только объектом прав с особым правовым режимом, не только основой жизни и деятельности, но он является одновременно с этим и фундаментом, на котором строится вещное право, распространяя свое действие в том числе и на движимые вещи.

Актуальность темы: в настоящее время действующее регулирование земельных участков и зданий, строений, сооружений как самостоятельных объектов недвижимости порождает правовую неопределенность в вопросе отнесения того или иного объекта к недвижимым или движимым вещам, а также определения их правового режима, что подтверждается многочисленной судебной практикой. Еще одним фактором актуальности рассмотрения концепции земельного участка как единого объекта недвижимости является несоблюдение принципа единства прав на земельный участок и здание (сооружение, находящееся на нем, закрепленного в земельном законодательстве. Тема актуальна поскольку в научном сообществе активно ведется обсуждение о внедрение концепции в законодательство РФ, уже разработаны предусматривающие такое изменение законопроекты.

Степень изученности проблемы: подробно изучали концепцию единого объекта недвижимости к.ю.н. Бевзенко Р.С., д.ю.н., вице-президент Торгово-

промышленной палаты РФ Чубаров В.В., профессор В.В. Витрянский в своей работе о кодификации частного права. Анализу земельного участка как объекта недвижимости посвящено множество работ как, например, профессора Шершеневича Г.Ф., так и многих практикующих юристов и преподавателей, например, Скворцов О.Ю., Чаплин Н.Ю., Олейник Л.В., Аверьянова Н.Н., Шеметова Н.Ю. Истории развития земельного права посвящены работы д.ю.н., профессора Крассова О.И., профессора Новицкого И.Б.

Цель выпускной квалификационной работы: выявить специфику концепции земельного участка как единого объекта недвижимости и необходимость ее введения в законодательство РФ.

Задачи исследования: для достижения поставленной цели будут решены следующие задачи:

- 1) рассмотреть историю регулирования земельного участка в качестве объекта недвижимости;
- 2) изучить действующее законодательство о земельном участке как объекте недвижимости и объекта гражданских правоотношений;
- 3) выявить проблемы действующего законодательного регулирования, встречающиеся в судебной практике;
- 4) проанализировать опыт применения концепции единого земельного участка как единого объекта недвижимости в Германии;
- 5) рассмотреть содержание концепции, ее преимущества и недостатки.

Для достижения поставленных выше цели и задач были использованы такие общенаучные методы познания как комплексный и системный анализ, обобщение, синтез. Были также использованы понятийно-правовой, исторический, сравнительно-правовой, статистический и сравнительно-правовой методы научного познания.

Объект исследования: общественные отношения, возникающие в сфере регулирования земельного участка как объекта недвижимости.

Предмет исследования: правовые нормы, закрепляющие сущность земельного участка как объекта недвижимости.

Структура выпускной квалификационной работы обусловлена спецификой исследуемой проблемы и представлена тремя главами, объединяющими семь параграфов, введением, заключением и списком использованных источников.

Глава 1. История законодательного регулирования правового режима земельного участка как объекта недвижимости

Анализ и изучение истории законодательного регулирования режима земель как объектов недвижимости и их оборота позволяет понять современные тенденции и направления развития, а также особенности существующего регулирования объектов недвижимости в Российской Федерации. Поэтому для наиболее полного понимания концепции земельного участка как единого объекта недвижимости стоит обратиться к истории. Поскольку общепринятое понятие недвижимого имущества было впервые сформулировано в римском праве в связи с введением в оборот земельных участков, то анализ истории целесообразно начать с римского права.¹

1.1. Право Древнего Рима

В Римском праве существовало несколько разных классификаций вещей: движимые, недвижимые; потребляемые, непотребляемые; простые и сложные; манципируемые (*res mancipi*), неманципируемые (*res nec mancipi*); делимые и неделимые; телесные, бестелесные, причем земельные участки относятся одновременно к нескольким из них. Сейчас особый интерес представляет деление вещей на движимые и недвижимые, так как такая классификация вещей имеет фундаментальное значение для современного российского законодательства. К движимым вещам (*res mobiles*) по римскому праву относились мебель, животные, рабы, то есть вещи, которые могли самостоятельно передвигаться и вещи, которые приводились в движение при помощи других вещей.²

Недвижимыми (*res immobiles*) признавались вещи, которые не могли изменять свое положение в пространстве без повреждения. Стоит отметить, что в римском праве отсутствовало определение недвижимости, тем не менее законодатель сформулировал критерий отнесения того или иного объекта к недвижимости: так, правило из Свода Юстиниана гласит: – «все, что связано с

¹ Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права: Учебник // Москва: Зеркало, 2000. С.113.

² Пухан И., Поленак-Акимовская. Римское право: Учебник // Москва: Зеркало, 2003. С.131.

почвой»; в рассуждениях Гая о виндикации плодов с участка также можно встретить такой критерий: – «плоды, соединенные с вещью, рассматриваются как часть участка».¹

Важнейшей недвижимой вещью была земля и соответственно, все то, что было тесно соединено с ней. Все, что находилось на земельном участке, считалось естественной или искусственной частью поверхности земли - *res soli*, а все, что было связано тесно с землей или надежно скреплено с ее поверхностью, считалось составной частью земельного участка. Поэтому дома и иные строения рассматривались также лишь как составные части земельного участка. Согласно такому подходу недвижимостью также считались строения и все, что было посеяно и посажено на земле, и вместе они имели собирательное имя *superficies* (земная поверхность). Это имело значение при появлении правила: *Superficies solo cedit*, по которому все, что находилось на земле, следовало за землей, что делало невозможным отчуждение здания отдельно от земельного участка или наоборот.² Соответственно в римском праве считалась невозможной отдельная собственность на строение и на землю.

Как уже было отмечено ранее, четкого определения недвижимости в римском праве не было, возможно это связано с тем, что в итоге недвижимостью признавалась только земля благодаря принципу *superficies solo cedit*. Таким образом, право собственности на земельный участок по римскому праву предполагало и распространение действия права собственности на все неразрывно связанное земельном участком, при этом лицо, не являющиеся собственником земельного участка соответственно не могло быть собственником находящегося на нем здания, сооружения, сада и т.п. Однако неправильным будет утверждение, что римское право признавало только лишь единую вещь - земельный участок со всем, что неразрывно с ним связано как единственный вид недвижимости. Несмотря на тот факт, что для права собственности земельный участок и его принадлежности существовали как

¹ Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. №4. С. 214.

² Пухан И., Поленак-Акимовская М. Римское право: Учебник // Москва: Зеркало, 2003. С.132.

единое целое, в тоже время принадлежности земельного участка (в первую очередь здания) могли быть объектом других вещных прав. Одним из примеров здесь может служить институт суперфиция (*superficies*), ограниченного вещного права, применявшегося к ситуациям, в которых фигуры правообладателя земельного участка и находящегося на нем здания не совпадали в одном лице. Объектом суперфиция признавались здания и другие строения, прочно связанные с землей. При этом обладатель суперфиция на эти объекты имел в отношении этих объектов довольно большой объем прав, начиная с отчуждения, передачи в залог и в конечном итоге даже разрушения. Таким образом, несмотря на тот факт, что земельный участок по римскому праву являлся основным объектом недвижимости, составные части земельного участка, его принадлежности также могли быть самостоятельными объектами вещных прав.

Нельзя оставить без внимания важную классификацию имущества для римского права: деление вещей на манципируемые и неманципируемые, так как именно с этой классификацией связано разделение вещей на движимые и недвижимые. Манципируемые вещи (*res mancipi*) – это наиболее ценные вещи и права, для передачи которых требуется проведение сложной обрядовой процедуры – манципации. К ним относятся италийские земли, постройки на них, рабы, рабочий скот, а также земельные сервитуты. Под манципацией понималась специальная процедура оформления сделок по отчуждению имущества, требовавшая обязательного присутствия сторон, пяти свидетелей, весовщика, которые совершали действия, имитирующие продажу.¹ Такой порядок требовалось соблюдать при отчуждении земли в Италии (провинциальные земли были собственностью государства и передавались частным лицам лишь во владение); для домостроений и сельских сервитутов. Соответственно к неманципируемым (*res nec mancipi*) относились все остальные вещи, в том числе имущества вне территории Италии. Для передачи права собственности на такие вещи необходима была простая фактическая передача.

¹ Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. №4. С. 215.

В целом можно сделать вывод, что недвижимость представляла собой развитый правовой институт, включавший в себя правила относительно порядка отчуждения земельных участков, а также расположенных на них зданий; определения юридической судьбы вещей, так или иначе связанных с землей.¹ Деление вещей на движимые и недвижимые повлияло на регулирование отношений собственности и на появление новых обязательств и ответственности за их неисполнение. Первый опыт римских юристов, несомненно, оказал положительное воздействие на все существующие правовые системы, особенно континентальные.

1.2. Дореволюционное законодательство

В Древней Руси было свое особое отношение к земле, совершенно нетипичное для европейских государств. Земля наделялась священными свойствами, понималась как «мать-земля», как часть общества.² Такой важный в силу его ограниченности ресурс как земля на Руси признавался всенародным достоянием, при этом владела землей община. Земельные участки не признавались товаром и соответственно не существовало земельного оборота. В Древней Руси земля по правовому статусу носила скорее публично-правой характер, чем частно-правовой.³ По свидетельству М.Ф. Владимирского – Буданова, «земля есть территория государства, земля же есть объект частного права групп лиц, составляющих государство. Городская община Киева владеет окружающими ее лесами, это все ее территория, но вся она владеет сообща».⁴ И.А. Покровский также писал по этому поводу: «Служа отражением господствующего в среде данного народа общинного или родового строя, землевладение проникнуто в это время характером публично-правовым: то или иное лицо владеет участком земли не как частное лицо, а как член данного союза, и не на основании какого-либо частного приобретательного акта, а на основании

¹ Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. №4. С. 215.

² Рыбкина М.В. История развития понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве // Царскосельские чтения. 2017. С.117.

³ Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. №4. С. 214.

⁴ Там же.

общественного, публично-правового порядка распределения земли, принадлежащей данному союзу, между его членами...».¹ В отличие от Европы, где монарх владел всей землей в государстве, но распределял ее между своими подданными, на Руси же князь наоборот не владел землей, право на нее закреплялось за земскими общинами. В то же время земские общины гармонично существовали совместно с князем, при этом он являлся лишь владельцем своей вотчины.²

В данный период земельные отношения регулировались прежде всего нормами обычного права и соответственно не было четких критериев дифференциации земель на государственные, корпоративные (церковные) и частные, равно как еще не были развиты институты правомочий владения, пользования и распоряжения земельной собственностью. В Русской Правде отсутствовало понятие недвижимости как предмета сделок, не было также и специальных статей о праве собственности на землю.³ Таким образом, в период Древнерусского государства специальных земельных законов не было, а нормы обычного права касались в основном земли, так как различные строения, сооружения и насаждения по правовому статусу были «слиты» с землей, считались ее частью.

Затем в период феодальной раздробленности (XII–XIV вв.) наступает застой в законодательстве в целом и в регламентации права собственности на недвижимое имущество в том числе. В некоторых городах Русского государства по-прежнему применяется Русская Правда.⁴ Наиболее развитую правовую базу имели только такие города, которые занимали особое геополитическое и экономическое положение, а именно Новгород и Псков. В Псковской и Новгородской судных грамотах уже зафиксированы нормы, свидетельствующие о зарождении права частной собственности на объекты недвижимости.

¹ Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права // Изд. 3-е, стереотип. Москва: Статут, 2001. С.256.

² Рыбкина М.В. История развития понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве // Царскосельские чтения. 2017. С.117.

³ Красов О.И. Земельное право: учебное пособие. 2-е изд., перераб. и доп. // Москва.: Юрист, 2004. С.76.

⁴ Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. №4. С.215.

Появляются новые способы приобретения права собственности на землю, так, например, в Псковской судной грамоте есть возможность получения права собственности на земельный участок по давности владения. Также Псковская судная грамота выделяла не только право собственности, но и иные вещные права на недвижимость.¹

В то же время в Новгородской и Псковской республиках самыми крупными владельцами земли являлись высшее духовенство, монастыри и церкви. Церкви и монастыри владели деревнями, пригородными землями, рыбными угодьями. Монастыри владели землями на основании жалованных грамот, в которых предусматривалось деление имущества на движимое («живот») и недвижимое («отчина»)² Соответственно право собственности на земли, рыбные угодья и другое недвижимое имущество отличалось от права собственности на движимое имущество. Также в этот период различались два вида землевладения: наследственное – «вотчина» и условное – «кормля».³

Во времена Золотой Орды (XIII–XV вв.) на территории Руси действовало уже монгольское право, которое устанавливало, что все завоеванные земли являются собственностью хана. Русские князья в свою очередь были обращены в наместников хана и считались лишь владельцами земли.⁴ Соответственно земли людей, которые признавались собственностью хана, были изъяты из гражданского оборота, т. е. не подлежали купле-продаже, залогу, дарению и завещанию. Также в это время происходят первые описания земель, в которых указывались площадь, состав, качество, местоположение и принадлежность земель в целях установления налогообложения.⁵ Но в то же время еще сохранилось общинное землевладение, при этом община несла круговую поруку по уплате податей и отбыванию повинностей. Такие земельные участки возможно было передавать по наследству, сдать в наем или же прожечь, но

¹ Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. №4. С.218.

² Крассов О.И. Земельное право: учебное пособие. 2-е изд., перераб. и доп. // Москва.: Юрист, 2004. С.77.

³ Там же.

⁴ Мустакимов Н.С., Попрухина Е.А. Исторический аспект регулирования правоотношений собственности на землю в России // Марийский юридический вестник. 2016. №4 (19). С.89.

⁵ Там же.

только при соблюдении условия, приобретатель земли возьмет на себя «тягло», лежавшее на этом участке земли. Такой земельный участок назывался «выть» или «жеребий».¹

Во время завершения периода феодальной раздробленности, образования единого централизованного Русского государства (начало XIV - первая половина XVI) Московский великий князь стал самым крупным феодалом, владевшим дворцовыми и чернососными землями. Дворцовые земли принадлежали самому князю и его семье, именно из дворцовых земель раздавались земли за службу. Чернососные земли принадлежали лично князю как главе государства.² Князь раздавал дворянам земли - поместья во владение на время службы или за службу земли. Владельцы поместных земель не имели права их отчуждать и передавать по наследству. Поместья как особая форма землевладения впервые были упомянуты в Судебнике 1497 г.³

За несение военной службы бояре получали земли от князя и имели право их продажи, дарения и т.д. Такое землевладение называлась вотчина. Вотчина представляла собой некий комплекс, включающий в себя земли, а также постройки и сельскохозяйственный инвентарь. Вотчина могла передаваться по наследству, но обязательно в пределах рода.⁴ Закреплялись разные виды вотчин в зависимости от способа приобретения: родовые, выслуженные и купленные. Для родовой вотчины существовал особый порядок ее приобретения и отчуждения: любые сделки с ней могли осуществляться только с согласия всего рода. Купленные вотчины являлись собственностью семьи в целом, поэтому в отношении них не было ограничений в части наследования и отчуждения. Статус жалованных вотчин зависел от объема полномочий, предоставляемых в

¹ Крассов О.И. Земельное право: учебное пособие. 2-е изд., перераб. и доп. // Москва.: Юрист, 2004. С.77.

² Мустакимов Н.С., Попрухина Е.А. Исторический аспект регулирования правоотношений собственности на землю в России // Марийский юридический вестник. 2016. №4 (19). С.90.

³ Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. №4. С.218.

⁴ Мустакимов Н.С., Попрухина Е.А. Исторический аспект регулирования правоотношений собственности на землю в России // Марийский юридический вестник. 2016. №4 (19). С.90.

жалованной грамоте, чаще всего на нее распространялись правила, касающиеся купленных вотчин.¹

Следующий этап развития законодательства связан с формированием в России сословно-представительной монархии на протяжении второй половины XVI-XVII в. В этот период оформляется исключительное право феодалов на землю. Создается система приказов – органов центрального управления, которые были подчинены царю и Боярской думе. Так, например, существовал Поместный приказ, который занимался тем, что наделял служилых людей поместьями, а также давал разрешения на все сделки с землей и осуществлял их регистрацию.²

В 1565 г. Иван IV разделил всю территорию государства на опричнину и земщину. В состав опричных земель были включены княжеско-боярские земли. В итоге основной формой феодального землевладения стало поместье, а не боярская вотчина.³

Были предприняты меры по ограничению церковного землевладения, так как растущие церковные земельные владения вызывали особое беспокойство: если государственные земли подвергались постоянному дроблению в ходе земельных раздач, то церковь сумела сконцентрировать в своих руках огромное (около трети территории государства) количество земель.⁴ Стоглавым Собором 1551 г. была запрещена покупка вотчин монастырями и высшим духовенством без ведома царя. Собор, 1580 г. запретил церкви приобретать земли по завещаниям, купчим и закладным грамотам. Наконец, Собором 1584 г. церковь была лишена особого статуса независимого от государства земельного собственника и уравнена в правах с частными лицами.⁵ Иван Грозный конфисковал некоторые церковно-монастырские земли. Позднее в Соборном Уложении 1649 г. патриарху, митрополиту и монастырям было запрещено покупать у служилых людей вотчины, принимать их в заклад и на «помин»

¹ Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. №4. С.219.

² Крассов О.И. Земельное право: учебное пособие. 2-е изд., перераб. и доп. // Москва.: Юрист, 2004. С.77.

³ Там же. С. 78.

⁴ Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. №4. С.219.

⁵ Там же.

души.¹ Несмотря на все усилия полную секуляризацию церковных земель осуществить все-таки не удалось. Окончательно церковь перестала быть крупнейшим земельным собственником только в XX в.²

Главным источником права во второй половине XVII века стало Соборное Уложение, которое было принято в 1649 г. Впервые в российской истории законом так подробно устанавливались формы землевладения: обороту недвижимого имущества были посвящены две больших главы Уложения, которые определяли статус поместного и вотчинного владения. Например, Уложением устанавливалось, что владеть поместьями могли как бояре, так и дворяне, думные дьяки, стольники, стряпчие, стрельцы и др. Кроме того, Соборным Уложением был разрешен обмен поместья на поместье, а также обмен поместья на вотчину. Однако помещики не могли свободно распоряжаться своей землей, например, продать ее. Продажа поместья допускалась только на основании царского указа.³ Но достаточно подробно был описан порядок наследования поместий сыновьями. Владелец вотчины наоборот имел более широкий объем прав по распоряжению своими землями. Вотчина могла быть продана, заложена, передана по наследству.

Следующий этап в развитии института вещных прав связан с правлением Петра. В этот период завершается длительный процесс уравнивания поместий и вотчин: Указом от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» был установлен единый правовой режим для вотчин и поместий, произошло их слияние, и за ними закрепилось название недвижимости.⁴ Недвижимое имущество запрещено было продавать. Главным нововведением Указа 1714 г. стало введение так называемого единонаследия, которое имело целью избежать дробления земельных владений: недвижимое имущество передавалось по наследству только одному сыну, остальные же

¹ Крассов О.И. Земельное право: учебное пособие. 2-е изд., перераб. и доп. // Москва.: Юрист, 2004. С.78.

² Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. №4. С.219.

³ Крассов О.И. Земельное право: учебное пособие. 2-е изд., перераб. и доп.// Москва.: Юрист, 2004. С.78.

⁴ Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. №4. С.220.

наследники - дети получали часть движимого имущества. В 1731 г. указ был отменен, но термин «недвижимое имущество» сохранилось.¹ 18 января 1721 г. был издан Указ «О покупке заводам деревень», создавший новый объект недвижимости – заводские (населенные) деревни, которые запрещалось продавать отдельно от заводов. А в 1719 г. было принято положение, согласно которому право собственности на землю не распространяется на ее недра, то есть земельный участок и недра являются самостоятельными объектами недвижимости.

В 1835 году появился еще один памятник русского права: Свод законов Российской империи, который содержал положения, регулирующие отношения собственности на землю и являлся основным источником права вплоть до 1917 года. В этот период было закреплено право собственности на землю в виде «права на все произведения на поверхности ее, на все, что заключается в недрах ее, на воды, в пределах ее находящиеся, и, словом, на все ее принадлежности».² Свод законов Российской империи закреплял деление вещей на движимые и недвижимые. Как отмечает Г.Ф. Шершеневич, такое деление имело наибольшую важность, так как оно сформировалось исторически из-за преобладающего значения земли. Более того, земля обладает большим политическим и финансовым значением, но также является и ограниченным ресурсом, именно поэтому появляется необходимость ограничения во владении данным объектом недвижимости, которые совершенно не свойственны движимым вещам.³

Свод законов Российской империи дал лишь описательное определение недвижимых вещей, относя к ним «земли и уголья, дома, заводы, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги».⁴ Качественные же характеристики недвижимого имущества, такие как неразрывная связь с землей и др. в Своде Законов отсутствовали. Также нетронутым остался вопрос о правовом статусе государственной собственности на землю, так как критерии

¹ Рыбкина М.В. История развития понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве // Царскосельские чтения. 2017. С.118.

² Крассов О.И. Земельное право: учебное пособие. 2-е изд., перераб. и доп. // Москва.: Юрист, 2004. С.78.

³ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права // Москва: СПАРК, 1995. С.97.

⁴ Т. X, ч, 1, ст. 384 Свода законов Российской империи // СПС «Консультант-плюс». - URL: <https://consultant.ru>.

отнесения земель к государственной собственности так и не были выработаны и прямо определены в специальных законодательных актах. Несмотря на это, основываясь на анализе других нормативно-правовых актов, можно назвать категории земель, которые относятся к государственным землям. Так, к ним относились так называемые свободные земли («пустопорожние и дикие поля, иные земли, не принадлежащие никому в особенности»)¹. Одновременно с государственными землями выделялись также кабинетские, удельные, монастырские, майоратные земли, однако они не относились ни к казенным (государственным), ни к частным владениям.

Таким образом, развитие российского дореволюционного законодательства в отношении недвижимого имущества происходило на основе представлений о земле как главном объекте недвижимости, однако события 1917 года прервали этот процесс.

1.3. Законодательство советского периода

После революции 1917 года земельный строй в России был радикальным образом изменен. Известно, что история советского законодательства начинается с Декрета «О земле», который был принят II Всероссийским съездом Советов 26 октября 1917 г. Указанный Декрет отменил помещичье и церковное землевладение и передал национализированные земли со всем инвентарем, усадебными постройками и всеми принадлежностями в распоряжение местных волостных земельных комитетов, уездных Советов крестьянских депутатов.² Таким образом, Декрет «О земле» являлся основой новых земельных преобразований в стране, целью которых являлась ликвидация земельного строя, основывавшегося на частной собственности, и утверждение нового земельного порядка.³ В Конституции РСФСР 1918 г. национализация земельного фонда получила высшее законодательное закрепление. Стоит также упомянуть один

¹ Крассов О.И. Земельное право: учебное пособие. 2-е изд., перераб. и доп. // Москва.: Юрист, 2004. С.78.

² II Всероссийский съезд Советов 25–27 октября 1917 г. Из декрета о земле. 26 октября 1917 г. // Известия. 1917. 28 октября.

³ Мустакимов Н.С., Попрухина Е.А. Исторический аспект регулирования правоотношений собственности на землю в России // Марийский юридический вестник. 2016. №4 (19). С.92.

законодательный акт - Крестьянский Наказ о земле, который по сути являлся приложением к Декрету «О земле». Согласно Крестьянскому Наказу право частной собственности на землю отменялось навсегда, землю было запрещено продавать, покупать, сдавать в аренду и любым другим способом отчуждать. Вся земля объявлялась всенародным достоянием. Устанавливалось уравнильное землепользование, а согласно Декрету ВЦИК «О социализации земли», земля распределялась среди трудящихся Советскими государственными органами.¹

Что касается иных объектов недвижимого имущества, то осенью 1917 г. были национализированы предприятия, имевшие особое значение для республики, весной 1918 г. началась национализация уже целых отраслей промышленности, в декабре 1917 г. были национализированы банки, летом 1918 г. – все предприятия сахарной и нефтяной промышленности, железные дороги.² Также согласно Декрету ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» произошла национализация жилья.³ Здесь нужно отметить почему вместе с национализацией земель произошла одновременно национализация других объектов недвижимости. Такая ситуация сложилась из-за того, что в дореволюционном праве действовал принцип, по которому режим недвижимости распространялся на здания и на сооружения только как на составную часть земли.⁴ В дальнейшем в советском праве появилась конструкция вещного права на строение, несвязанная с правом собственности на землю.

Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. прямо установил, что «с отменой частной собственности на землю деление вещей на движимые и недвижимые упразднено».⁵ Советский законодатель установил такую причину упразднения деления имущества: отмена частной собственности на землю. Однако большее

¹ РСФСР. ВЦИК. Декрет. О социализации земли. Опубликован 14 февраля 1919 г. // Собрание узаконений РСФСР. 1919. № 4. Ст. 43.

² Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. №4. С.226.

³ Собрание узаконений РСФСР. 1918. № 62. Ст. 674 // Управление делами Совнаркома СССР Москва. 1942.

⁴ Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. №4. С.226.

⁵ Гражданский Кодекс РСФСР. Принят на 6-й Сессии Всероссийского исполнительного Комитета 31 окт. 1922 г. // Собрание узаконений РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904, 905.

значение имеет не национализация земель, а рассмотрение земли как главного объекта недвижимости, таким образом признав особый природный характер земли, отмеченный еще римскими юристами. Бесспорным является тот факт, что, следуя судьбе главной вещи, т.е. земельного участка, другие объекты недвижимости (здание, строение, сооружение, недра, водоем и т.п.), рассматриваемый как принадлежность либо составная часть главной вещи, не может быть самостоятельным объектом гражданского оборота. Таким образом, логика советского законодателя заключалась в том, что земельный участок является единственным объектом недвижимости, в тоже время является только государственностью собственностью, так как частная собственность на земли отменяется, тем самым на практике необходимость выделения понятия «недвижимое имущество» фактически пропадает. Однако, некоторые исследователи считают, что упразднение деления вещей на движимые и недвижимые имело лишь формальный характер. Так, например, О.Ю. Скворцов утверждает: «Дифференциация вещей на движимые и недвижимые объективно предопределяется естественным характером самих вещей... Поэтому законодатель даже при легальном отсутствии частной собственности на землю как основы недвижимости, не мог установить одинаковый правовой режим для различных видов недвижимого и движимого имущества».¹ По мнению Б. М. Гонгало «с равным успехом можно было отменить деление суток на день и ночь. Подразделение вещей на движимое и недвижимое основано на естественных свойствах объектов гражданских прав. Игнорировать его невозможно».²

В 1922 году также был принят Земельный кодекс, в котором регулировались трудовое землепользование, имеющее бессрочный характер и трудовая аренда земли.³ В кодекс закреплялась возможность пользования землей что пользование землей в разных формах: общинное; землепользование по участкам; товарищеское (посредством коммун, товариществ по совместной

¹ Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: Учебно-практическое пособие // Москва: Волтерс Клувер, 2006. С 32.

² Гонгало Б.М. Постатейный комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. Москва: Спарк, 1999. С. 11.

³ Крассов О.И. Земельное право: учебное пособие. 2-е изд., перераб. и доп. // Москва.: Юрист, 2004. С.81.

обработке земли). Обязательным условием предоставления земли была ее обработка своим трудом.¹

15 декабря 1928 г. ВЦИК СССР принял Общие начала землепользования и землеустройства, в которых было окончательно закреплена собственность государства на все земли, а также понятие единого государственного земельного фонда, но в то же время были установлены различные категории земель, отличавшиеся только порядком использования и категорией органа, в чьем ведении находилась земля. Так, земли подразделялись на земли сельскохозяйственного назначения, лесного фонда, земли государственного запаса, а также впервые выделенные земли городские и иного несельскохозяйственного (специального) назначения. Дальнейшее развитие советского законодательства отражало изъятие категории недвижимости из сферы действия гражданского права. Более отчетливо это проявлялось в сфере земельных правоотношений, так как все земельные участки колхозников объединялись в единый земельный массив, при этом в личном пользовании оставались только приусадебные участки с находящимися на них постройками.² В 1932 г. за колхозами были закреплены все находящиеся в их ведении земли, но переделы земель были запрещены. С 1935 г. райисполкомы обязывались выдавать сельхозартелям государственные акты на вечное пользование землей.³ Конституция СССР 1936 г. по-прежнему признавала землю, ее недра, воды и леса и т.д. государственной собственностью, т. е. всенародным достоянием, при этом земля, занимаемая колхозами, закреплялась за ними в бесплатное и бессрочное пользование, т. е. навечно.

Период Великой Отечественной войны (1941–1945 гг.) можно охарактеризовать как время застоя в сфере законодательного регулирования рассматриваемых отношений. Однако после окончания войны государство пошло на некоторые послабления и разрешило гражданам строить и покупать

¹ Земельный кодекс РСФСР : [принятый на IV сессии Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета] : с алфавитно-предметным указателем // Москва : Юридическое издательство Наркомюста, 1923. - 39, XXXII с.

² Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. №4. С.228.

³ Там же.

жилые дома на праве личной собственности.¹ В дальнейшее послевоенное время, вплоть до середины 60-х гг., в СССР продолжало действовать прежнее гражданское и земельное законодательство, в основном принятое еще в 20-е гг.

13 декабря 1968 г. были приняты Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик, которые сыграли важную роль в регулировании земельных отношений. Этот законодательный акт содержал много новых норм и стал основой для создания новых институтов земельного права. Так, впервые были выделены категории земель водного фонда и земель населенных пунктов. Также принятие Основ явилось базой для кодификации всего законодательства о природных ресурсах: в 1970 г. были приняты Основы водного законодательства Союза ССР и союзных республик, в 1975 г. – Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о недрах, Основы лесного законодательства Союза ССР и союзных республик 1977 г.²

В 1977 г. была принята новая Конституция СССР, однако в ней по-прежнему закреплялась исключительная собственность государства на землю, ее недра, воды, леса, а также принадлежность государству основных средств производства в промышленности, строительстве и сельском хозяйстве, средств транспорта и связи, банков и т.д.³

Следующий этап в развитии законодательства можно назвать переходным. Начало реформам было положено принятием Основ законодательства Союза ССР союзных республик о земле и Закона СССР «О собственности». Значение Основ заключалось в том, что законодателем была предпринята первая попытка восстановления права частной собственности на землю. Этот законодательный акт предусмотрел титул «право пожизненного наследуемого владения земельным участком» как завуалированную форму частной собственности.⁴ Закон СССР «О собственности в СССР» выделил формы собственности, отнеся

¹ Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. №4. С.228.

² Красов О.И. Земельное право: учебное пособие. 2-е изд., перераб. и доп. // Москва.: Юрист, 2004. С.80.

³ Конституция СССР 1977 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР от 1978 г., № 15, ст. 407

⁴ Мустакимов Н.С., Попрухина Е.А. Исторический аспект регулирования правоотношений собственности на землю в России // Марийский юридический вестник. 2016. №4 (19). С.92.

к ним собственность граждан. В Конституции РСФСР 1990 г. были внесены положения, предусматрившие право частной собственности граждан на землю.

Ключевым в реформе и наиболее значимым является Закон РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24 декабря 1990 г., в котором впервые в послереволюционном законодательстве употреблялся термин «недвижимое имущество». При этом в законе отсутствовали критерии отнесения имущества к недвижимому. Законодатель лишь дал примерный перечень объектов права собственности, включив в него здания, земельные участки и т. д. Позднее четкий критерий был закреплен в Основах гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик, принятых 31 мая 1991 г. Основы воспроизводят традиционную формулу недвижимости: «К недвижимому имуществу относятся земельные участки и все, что прочно с ними связано, как-то: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения», причем законодатель далее подчеркнул не просто связанность этих объектов с землей, но невозможность их перемещения без нанесения несоразмерного ущерба их назначению».¹ Кроме того, Основы допускают, что «законодательными актами к недвижимому может быть отнесено и другое имущество».² 5 апреля 1991 г. был принят еще один основополагающий документ в данной области – Земельный кодекс РСФСР, разрешивший куплю-продажу земли гражданами у государства. Иные виды сделок с землей на время были запрещены.

Позднее, после принятия новой Конституции РФ, Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2228 «О приведении законодательства РФ в соответствие с Конституцией РФ» большая часть норм, установленных в период 1990-1991 гг. была отменена. Указ от 27 октября 1993 г. впервые четко определил, что земля – это имущество, следовательно, ее оборот регулируется гражданским законодательством наравне с другими имущественными объектами. Земельное законодательство, таким образом, перешло из сферы публичного права, с

¹ СССР. Законы. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик. Приняты 31 мая 1991 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. 1991. №26. Ст. 733.

² Там же.

которым оно было связано в течение 75 лет, в сферу частноправовую.¹
Дальнейшее же развитие законодательства относится к современному этапу.

¹ Шеметова Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2014. №4. С.229.

Глава 2. Земельный участок и здания, строения, сооружения как самостоятельные объекты недвижимости

2.1. Земельный участок как объект недвижимости и объект гражданских правоотношений

В действующей редакции Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) закреплено понятие земельного участка как объекта права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю. Согласно п. 3 ст. 6 ЗК РФ, земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи.¹ Однако в действующем ЗК РФ отсутствует понятие земельного участка как объекта земельных правоотношений. Такое понятие ранее содержалось в п. 2 ст. 6 ЗК РФ, утратившим силу в 2008 году. Согласно данной норме, земельный участок как объект земельных отношений представлял собой часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. В данном определении подчёркивалось, что речь идёт о земельном участке как объекте земельных отношений. Последующее определение земельного участка, содержащееся в ст. 11.1 ЗК РФ, обошло стороной данный нюанс.² В ст. 11.1 ЗК РФ устанавливалось, что земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Данное определение также утратило силу в 2015 году. Новое определение земельного участка предлагает рассматривать его как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю, видимо, в данном случае подчёркивается связь с гл. 17 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Возникает вопрос: оправдан ли подход законодателя, исключивший из ЗК РФ понятие земельного участка как объекта земельных правоотношений и

¹ Земельный кодекс Российской Федерации : федеральный закон РФ от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ // Российская газета от 30 окт. 2001 г. № 211-212.

² Бетхер В.А. О некоторых проблемах правового режима недвижимости в аспекте реформирования земельного законодательства Российской Федерации // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2015. №3 (44). С.137.

включивший в него понятие земельного участка как объекта права собственности? Отдельно стоит отметить, что законодатель не только дал новое определение земельному участку, но и в очередной раз сменил место дислокации такой нормы, т. е. у законодателя отсутствует чёткое представление не только о том, что же из себя представляет земельный участок, но и о том, где должна располагаться такая норма.¹

Земельное законодательство, согласно ст. 3 ЗК РФ призвано регулировать отношения, связанные с использованием и охраной земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.² Соответственно, правовое регулирование земельных отношений, в рамках земельного законодательства должно быть ограничено нормами, направленными на использование и охрану земли как основы жизни и деятельности народов.³ При этом ЗК РФ рассматривает землю как природный объект и природный ресурс. В этом понимании земля рассматривается в качестве исключительной принадлежности субъектов публичного права.⁴ Однако одновременно с этим законодатель расширил перечень объектов земельных отношений, закрепленных в п. 1 ст. 6 ЗК РФ добавив в него земельные участки и части земельных участков. В данном случае законодатель придает земельному участку другой статус. Земельный участок в данном случае представляет собой не просто природный объект и ресурс, а юридически значимую вещь с собственным правовым режимом, отличным от правового режима земли. Если соотнести п. 1 ст. 3 и п. 1 ст. 6 ЗК РФ, то можно сделать вывод, что законодатель рассматривает термин земля в разных значениях. В первом значении в качестве общего собирательного понятия земли как основы жизни и деятельности человека, включающее непосредственно землю как природный объект и природный ресурс, а также земельные участки и

¹ Бетхер В.А. О некоторых проблемах правового режима недвижимости в аспекте реформирования земельного законодательства Российской Федерации // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2015. №3 (44). С.137.

² Земельный кодекс Российской Федерации : федеральный закон РФ от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ // Российская газета от 30 окт. 2001 г. № 211-212.

³ Чаплин Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав // Журнал российского права. 2018. №8 (260). С.157.

⁴ Германов А.В. Земельный участок в системе вещных прав // Москва : Статут, 2011. С. 17.

их части. Емкость термина «земля» позволяет также понимать под ним всю совокупность объектов земельных отношений.¹ Во втором значении термин земля может использоваться в узком понимании земли как природного объекта и природного ресурса.² С частноправовой точки зрения термин «земля» может употребляться как синоним земельного участка, в понимании земли как созданного природой массива, из которого формируются земельные участки.³

В новой дефиниции земельного участка не упоминаются его границы, хотя фактически исключительной характеристикой любого земельного участка является только его местоположение, которое устанавливается путем определения его границ, поскольку в самой природе существует только земля, а не конкретные участки. Отсюда следует то, что земельный участок не признавался бы вещью, если бы не существовало кадастрового определения его границ. Для того чтобы земельный участок мог стать объектом прав в качестве вещи, достаточно определения его границ по периметру.⁴ Соответственно определение, закрепленное в ст. 11.1 ЗК РФ отражало главный сущностный признак земельного участка, подчёркивая всю важность установления границ земельного участка, которое позволяло вести речь о появлении индивидуально-определённой вещи.⁵

Также новое определение, установленное законодателем в п. 3 ст. 6 ЗК РФ в 2014 году, вряд ли можно признать удачным в силу того факта, что определение недвижимой вещи в ст. 130 ГК РФ законодатель как раз раскрывает через понятие земельного участка. Так, согласно данной норме «к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты

¹ Аверьянова Н.Н. Объекты земельных имущественных отношений // Нотариус. 2009. № 1. С. 13.

² Чаплин Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав // Журнал российского права. 2018. №8 (260). С.158.

³ Германов А.В. Земельный участок в системе вещных прав // Москва : Статут, 2011. С. 19.

⁴ Там же. С.17.

⁵ Бетхер В.А. О некоторых проблемах правового режима недвижимости в аспекте реформирования земельного законодательства Российской Федерации // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2015. №3 (44). С.138.

незавершённого строительства.»¹ Таким образом, законодатель признает здания, строения и сооружения самостоятельными объектами недвижимости и допускает их оборот в отрыве от земельного участка.

Такая ситуация сложилась из-за российских исторических особенностей, а именно в результате долгого нахождения земель в собственности государства. Так, принятая 12 декабря 1993 г. действующая Конституция Российской Федерации заложила основы для регулирования имущественных отношений по поводу земельного участка нормами частного гражданского права.² При этом, согласно Указу Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации», были отменены многие нормы законов о земле, которые сдерживали земельный оборот. Однако с принятием ГК РФ в 1994 году основная глава (гл. 17 ГК), которая была построена на часто-правовых принципах и призвана регулировать права частной собственности на земельные участки, не вступила в силу. Гл. 17 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на землю» могла обеспечить гражданско-правовой оборот большого количества земельных участков уже начиная с 1994 года, однако прошло более 7 лет, прежде чем был принят Федеральный закон от 16 апреля 2001 г. № 45-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации и в Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», который ввел в действие гл. 17 ГК РФ.

При разработке ГК РФ законодатель столкнулся с необходимостью включения в гражданский оборот объектов права частной собственности. В качестве правовых способов решения этой задачи могли выступить две модели. Первая модель заключалась в изменении формы собственности на землю, то есть поступление земельных участков в собственность иных субъектов права,

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета от 8 дек. 1994 г. № 238-239.

² ст.8, 9, 35, 36, 55 и 71 Конституции Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Собрание законодательства РФ от 4 авг. 2014 г. № 31. ст. 4398.

помимо государства. Вторая модель – юридическое отделение земельного участка от строения на нем и введение в оборот в качестве самостоятельных объектов недвижимости зданий, строений и сооружений.¹ В итоге был выбран второй вариант и соответственно принято решение о приостановлении действия гл. 17 до момента принятия нового Земельного кодекса. Произошло это в результате того, что представители КПРФ обладали большинством голосов в законодательном органе и относились негативно к самой идее частной собственности на землю. Если бы компромисс между исполнительной и законодательной властью так и не был бы достигнут, это могло бы повлечь даже отказ от принятия ГК РФ.² Также нужно отметить, что отказ в ведении в действие гл. 17 ГК РФ был продиктован рядом других объективных причин, например, неготовность к введению частной собственности на земельные участки российского общества в целом. Однако неготовым оказалось и само земельное законодательство в части установления публично-правовых ограничений права частной собственности на землю.³ В итоге результат такого политического компромисса имел далеко идущие и в свое время трудно предсказуемые последствия. Представление о зданиях, строениях и сооружениях, находящихся на земельных участках как о самостоятельных по сути объектах недвижимости, вошло в правовое сознание и так прочно утвердилось в нем, что стало свойством современного гражданско-правового менталитета.⁴

Можно привести в пример слова одного из разработчиков ГК РФ С.А. Хохлова, который описал причины приостановления действия гл. 17 ГК РФ: «это следствие компромисса, который был достигнут в процессе принятия Гражданского кодекса между представителями различных социальных и политических сил, представленных в Государственной Думе... Аграрники

¹ Гудочкова Е.Г. От принципа «Единой судьбы земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости» к концепции единого объекта // Имущественные отношения в РФ. 2010. №9. С.40.

² Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости [электронное издание] // Москва : М-Логос, 2017. С. 18.

³ Чубаров В.В. Некоторые проблемы взаимодействия гражданского и земельного законодательства и пути их решения // Журнал российского права. 2005. № 9. С.53.

⁴ Германов А.В. Земельный участок в системе вещных прав // Москва : Статут, 2011. С. 23.

считали, что нельзя вводить гражданско-правовые нормы, касающиеся права собственности на землю: ведь право собственности - это право относительно свободно распоряжаться тем, что тебе принадлежит. Эти правила нельзя вводить, пока не будут созданы специальные нормы, которые ограничивают собственника земли. В Кодексе на возможность таких ограничений указано, но сами ограничения не определены.

...Нельзя не согласиться с необходимостью отсрочить применение этих положений. Ведь собственник может делать все с землей, поскольку эта земля не изъята из оборота или не ограничена в обороте. А никаких норм об изъятии земель из оборота, никаких ограничений для них в обороте у нас пока нет. Поэтому глава 17 не будет действовать, пока не будет введен в действие новый Земельный кодекс»¹.

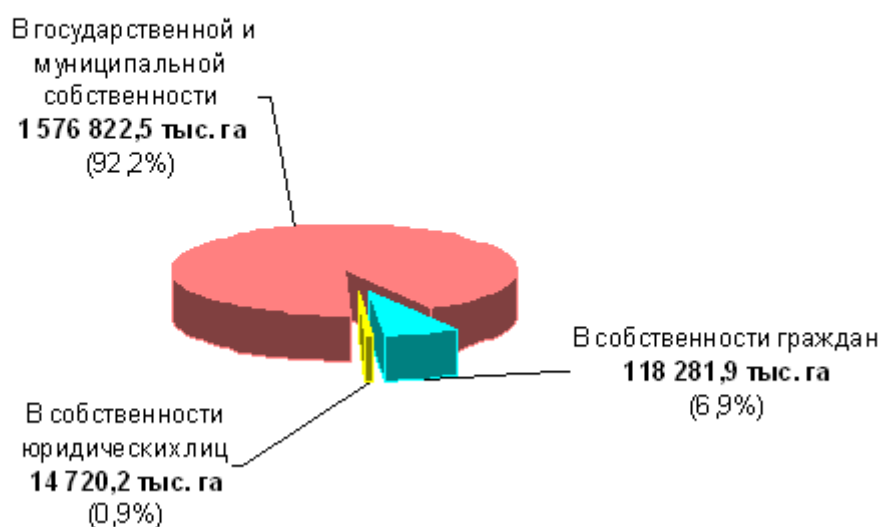
В результате в гражданско-правовой оборот все эти годы вовлекались, главным образом, иные объекты недвижимости: здания, сооружения, жилые и нежилые помещения и др. Для этого возникла необходимость закрепления в ст. 130 ГК нормы о том, что здания и сооружения являются самостоятельными недвижимыми вещами. Считалось, что такая мера носит временный характер, однако с принятием ЗК РФ ситуация не изменилась. Как отмечает Р.С. Бевзенко, достаточно было закрепить в ст. 130 ГК положение о том, что здания и сооружения являются недвижимыми вещами только в случае, если они построены и находятся непосредственно на публичном земельном участке, а в ситуации, когда здание находится на земельном участке, принадлежащем собственнику, то здание должно рассматриваться как составная часть участка.² В итоге закрепление земельного участка и зданий, строений, сооружений как отдельных самостоятельных объектов недвижимости сохраняется и в настоящее время. Еще одним негативным правовым последствием является образовавшийся разрыв в правовом регулировании режима земельного участка как недвижимой вещи и расположенной на нем недвижимости. Если здание,

¹ Хохлов С.А. Право собственности и другие вещные права // Вестник ВАС РФ. 1995. № 8. С. 130.

² Р.С. Бевзенко. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости [электронное издание] // Москва : М-Логос, 2017. С. 19.

сооружение, иная недвижимость давно стали объектами гражданского права, и их правовой режим определяется сугубо в соответствии с ГК РФ, то режим земельного участка формируется под воздействием и гражданского, и земельного законодательства и не всегда согласован.¹ Соответственно, происходит параллельное регулирование правоотношений по поводу земельного участка земельным и гражданским законодательством. Несмотря на принятие ЗК РФ в 2001 г. и введения в действие гл. 17 ГК РФ в России до сих пор присутствует незначительный процент земельных участков, принадлежащих на праве собственности гражданам и юридическим лицам. Так, согласно данным Росреестра по состоянию на 2013 г. земли в РФ распределяются таким образом:²

**Российская Федерация
Распределение земель по формам собственности**



Таким образом, в нашей стране сложился совершенно уникальный режим оборота недвижимости. Однако не стоит забывать, что в российском гражданском и земельном праве существует принцип единства судьбы. Речь идет о зафиксированном в п. 1 ст. 1 ЗК РФ принципе «единой судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов», который подробнее раскрывается в статье 35 ЗК РФ: в ней закреплено, что отчуждение здания,

¹ Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимого имущества [Электронный ресурс]: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. - Москва.: РГБ, 2007. - (Из фондов Российской Государственной Библиотеки). С.134.

² Состояние земель России. [Электронный ресурс] // Росреестр. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/>

строения, сооружения в случаях, когда земельный участок принадлежит их собственнику, производится вместе с земельным участком.¹ В ГК РФ также содержится подтверждение принципа, закрепленного в ст. 1 ЗК РФ. Так, идентичное положение содержится в пункте 2 статьи 552 ГК РФ, в соответствии с которым в ситуации, когда 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.² В ГК РФ предусмотрена также общая норма, закрепленная в ст. 237. По общему правилу, при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, к приобретателю здания или сооружения переходит также право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением.³ В дальнейшем это правило находит развитие в специальных нормах при регулировании отношений по продаже зданий и сооружений, а также мене, дарению и др. Такая норма не предоставляет возможность сторонам договариваться о правовой судьбе земельного участка при отчуждении объекта недвижимости на нем, как это было раньше. То есть право собственности на земельный участок обязательно, в силу закона, должно перейти к новому собственнику недвижимости одновременно с переходом права на здания и сооружения.

Однако мы можем наблюдать двойственность и противоречивость норм ЗК РФ.⁴ Так, по принципу, закрепленному в ст. 1 ЗК РФ все объекты, находящиеся на земельном участке, следуют его судьбе, а значит в данном случае земельный участок рассматривается как главная вещь, а здания и сооружения, находящиеся на нем как принадлежность. В то же время, согласно буквальному толкованию,

¹ Земельный кодекс Российской Федерации : федеральный закон РФ от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ // Российская газета от 30 окт. 2001 г. № 211-212.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета от 8 дек. 1994 г. № 238-239.

³ Там же.

⁴ Олейник Л.В. Земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения, как единый объект недвижимости // Вопросы юриспруденции: история, теория, современность: сборник материалов Международной научно-практической конференции 31 октября 2012 г. Краснодар, 2012. С.225.

по сути, противоположной нормы, установленной в п. 4 ст. 35 ЗК РФ земельный участок будет рассматриваться как принадлежность по отношению к зданиям и сооружениям. Таким образом, анализируя текст ЗК РФ, становится не совсем ясно, что сам законодатель понимает под содержанием данного принципа.¹

Отдельно стоит заметить, что долгое время, начиная с 1994 года вплоть до 2007 года ГК РФ разрешал отчуждение объекта недвижимости без земельного участка под ним, в то время как ЗК РФ, который был принят уже в 2001 году, запрещал совершение таких сделок. Данное противоречие в 2005 году разрешил Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, указав на ничтожность данных сделок.² В результате с 2005 года судебная практика по поводу указанных сделок складывается исключительно в данном русле. И только в 2007 году федеральный законодатель, наконец, внёс соответствующие изменения в ГК РФ, приведя в соответствие положения ГК РФ и ЗК РФ.³

Реализация этого принципа к конкретной правоприменительной деятельности вызывает значительные трудности. Помимо того, что в законодательстве четко не определен правовой смысл принципа единой судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, также нет последовательности в реализации этого принципа в конкретных правовых нормах.⁴ Так, например, в ст. 64 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» закреплено, что ипотека земельного участка означает также распространение ипотеки на здания и сооружения залогодателя, расположенные или строящиеся на нем.⁵ Однако указанная норма имеет диспозитивный характер, и стороны в договоре об ипотеке могут предусмотреть иное. Такая возможность означает отход законодателя от неуклонного следования принципу «единства судьбы

¹ Ельникова Е.В. Проблемы реализации принципа единой судьбы земельный участков и прочно связанных с ними объектов // Бюллетень нотариальной практики. 2005. №4. С.28.

² О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства : Постановление Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11. – П. 11 // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.

³ Бетхер В.А. О некоторых проблемах правового режима недвижимости в аспекте реформирования земельного законодательства Российской Федерации // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2015. №3 (44). С.139.

⁴ Ельникова Е.В. Проблемы реализации принципа единой судьбы земельный участков и прочно связанных с ними объектов // Бюллетень нотариальной практики. 2005. №4. С.28.

⁵ Об ипотеке (залоге недвижимости) : федеральный закон РФ от 16.июл.1998 № 102-ФЗ // Российская газета от 22 июл. 1998 г. № 137.

земельных участков и прочно связанных с ним объектов».¹ Кроме того, поскольку нормы ст. 35 ЗК РФ применяются только при отчуждении, существует ряд правовых ситуаций, на которые действие прописанных в данной статье норм не распространяется. Прежде всего это сделки, не связанные с отчуждением, например, доверительное управление.²

Отсутствие четкости в законодательных формулировках влечет появление проблем и в вопросах наследования недвижимости. Если и сооружение на земельном участке, и сам земельный участок принадлежали наследодателю на праве собственности, то следует учитывать закрепленный в п. 1 ст. 1 ЗК РФ принцип единой судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости, а значит не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения, если они принадлежат одному лицу. Возникает вопрос, единого ответа на который в литературе нет: возможно ли в таком случае завещать земельный участок одному наследнику, а расположенный на нем жилой дом другому? Одни авторы рассматривают строения и земельные участки как самостоятельные объекты гражданского оборота, вследствие чего считают действительным завещание в случае, если завещатель сделал отдельные распоряжения по поводу строения и земельного участка по своему усмотрению, другие считают, что принцип единства юридической судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости не распространяется на наследственные отношения, поскольку нормы раздела «Наследственное право» не содержат каких-либо ограничений по распоряжению гражданином на случай своей смерти земельными участками и строениями, но согласно третьей позиции такое завещание должно быть признано ничтожным, поскольку нарушает земельно-правовой принцип

¹ Гудочкова Е.Г. От принципа «Единой судьбы земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости» к концепции единого объекта // Имущественные отношения в РФ. 2010. №9. С.40.

² Ельникова Е.В. Проблемы реализации принципа единой судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов // Бюллетень нотариальной практики. 2005. №4. С.28.

единства юридической судьбы земельного участка с юридической судьбой неразрывно связанной с этим участком недвижимости.¹

Также правила ст. 35 ЗК РФ не применяются в ситуации, когда расположенный на земельном участке объект недвижимости принадлежит на праве хозяйственного ведения государственному или муниципальному унитарному предприятию. Такие субъекты могут распоряжаться постройкой, но не могут распорядиться земельным участком, поскольку не являются его собственниками и владеют им по договору аренды.² Еще одним препятствием для реализации закрепленного в ЗК РФ принципа «единой судьбы» является различный круг вещных прав на земельные участки и на здания. К тому же, как было отмечено выше, большинство земельных участков находится в государственной и муниципальной собственности (92,2%), поэтому распространена ситуация, когда собственник здания не является собственником земельного участка под ним (и, возможно, им не станет), что также значительно усложняет полное проведение «в жизнь» данного принципа.

2.2. Судебная практика по делам об обороте земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости.

Законодателем была предпринята попытка реализовать в Российском Федерации «мягкую» модель принципа *superfcies solo cedit* путем внедрения в Земельный кодекс принципа «единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов». Тем не менее количество судебных споров не уменьшилось. Хоть закон прямо предусмотрел, что отчуждать необходимо одновременно и земельный участок, и здание, строение, сооружение, если всё это недвижимое имущество находится в собственности отчуждателя, в судебной практике часто встречаются дела, где стороны не предусмотрели переход права собственности на земельный участок вместе с переходом права собственности

¹ Гудочкова Е.Г. От принципа «Единой судьбы земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости» к концепции единого объекта // Имущественные отношения в РФ. 2010. №9. С.41.

² Ельникова Е.В. Проблемы реализации принципа единой судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов // Бюллетень нотариальной практики. 2005. №4. С.29.

на здание, в результате чего возникали споры, например, об уплате налогов за незарегистрированный на покупателя земельный участок, например, определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 10.09.2018 № 305-ЭС18-5945 по делу № А40-60970/2017. Так, согласно определению, между двумя юридическими лицами был заключен договор купли-продажи, по которому ответчик приобрел только нежилые помещения, хотя и земельный участок, и нежилые помещения находились в собственности истца (продавца по договору). Таким образом, произошло отчуждения нежилых помещений без соблюдения принципа единства судьбы. Суд первой инстанции установил, что ответчик не является плательщиком земельного налога, т.к. права на земельный участок за ним не были зарегистрированы. Суд апелляционной инстанции придерживается другого мнения: «отчуждение недвижимого имущества без возникновения того или иного права на земельный участок, занятый этой недвижимостью, в силу закона невозможно, и приобретение недвижимости в любом случае влечет возникновение у ее покупателя соответствующего права на земельный участок, независимо от того, оговорено это право в договоре купли-продажи недвижимости или нет, оформлены ли покупателем правоустанавливающие документы на земельный участок или нет.»¹ В итоге судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ согласилась с решением апелляционного суда и оставила постановление в силе. Однако судом не был учтен тот факт, что «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, являются ничтожными».² Можно сделать вывод, что существующий принцип единства судьбы, закрепленный как в земельном, так и в гражданском законодательстве,

¹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ от 10 сентября 2018 г. № 305-ЭС18-5945 по делу № А40-60970/2017 [Электронный ресурс] // legalacts.ru. URL: <https://legalacts.ru>.

² О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства : постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru>.

хоть и направлен на совместный оборот земельных участков и зданий, сооружений, находящихся на них, тем не менее на практике не соблюдается, что порождает большое количество судебных споров.

Кроме того, основной проблемой, из-за которой собственно и появилась идея законодательного закрепления земельного участка как единого объекта недвижимости, является тот факт, что формулировка ст. 130 ГК РФ, которая закрепляет понятие недвижимости, не позволяет дать точный ответ является ли тот или иной объект недвижимой вещью. Как отмечает Р.С. Бевзенко, «корень проблемы – неудачная норма ст. 130 ГК РФ, которая определяет «искусственную» недвижимость через крайне расплывчатый признак: связь с земельным участком, которая является неразрывной, т.е. не позволяющей перемещать такие объекты без разрушения.»¹ Как результат, в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) зарегистрированы права на такие объекты, которые по своей сути не являются недвижимыми вещами, например, здания и сооружения, которые возведены на земельном участке из сборно-разборных конструкций и соответственно не отвечают критерию невозможности перемещения без причинения ущерба. Также в ЕГРН часто встречаются объекты, которые даже не являются вещами, например, асфальтовые покрытия, заборы. Однако этому есть объяснение: долгое время, вплоть до принятия нового Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ в 2015 году, в ранее действовавшем законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» отсутствовало такое основание отказа в регистрации прав как то, что объект, о государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости.² Такое положение появилось только в 2015 году.³ Тем не менее, несмотря на наличие такого основания в

¹ Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости [электронное издание] // Москва: М-Логос, 2017. С. 21.

² О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Российская газета от 30. июля. 1997 г. № 145.

³ П. 19 ч.1 ст. 26 О государственной регистрации недвижимости : федеральный закон от 13 июля. 2015 г. № 218-ФЗ // Российская газета от 17 июля. 2015 г. № 156.

действующем законодательстве, как заметил Г.Ф. Шершеневич: «Само собой разумеется, что вопрос о прочности и связи строения с землей не может быть решен принципиально с полной точностью. Решение его зависит от обстановки каждого случая в отдельности»¹, соответственно решение будет приниматься не только на основе объективных критериев, сформулированных в ст. 130 ГК РФ, но и под влиянием субъективных факторов, к которым можно отнести уровень юридических знаний лица, принимающего решение, и способность трансформировать общие представления о недвижимости применительно к конкретной ситуации с учетом специфики того или иного предмета. Тем не менее в практике уже можно наблюдать положительный эффект внесения указанного основания для отказа в регистрации прав. Так, например, в Арбитражном Суде Воронежской области в 2019 году было рассмотрено дело, в котором заявлено требование о признании незаконным отказа в государственной регистрации права на подземный газопровод-ввод к жилому дому. Управление Росреестра отказало в государственной регистрации на том основании, что газопроводы-вводы не имеют самостоятельного хозяйственного назначения, не являются отдельным объектом гражданского оборота и не обладают качествами самостоятельного объекта недвижимости и соответственно не являются объектами недвижимости.²

Указанную проблему можно проиллюстрировать многочисленной судебной практикой. В 2008 году Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ) рассмотрел спор, где акционерное общество зарегистрировало право собственности на стоянку. В результате суд пришел к выводу, что стоянка для грузовых автомобилей с твердым покрытием – это сооружение, которое является недвижимым имуществом в силу соответствия признакам, указанным в ст. 130 ГК РФ.³ Т.е. даже в суде надзорной инстанции из-за расплывчатой формулировки в ст. 130 ГК относили к

¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.) // Москва: Спарк. 1995. С. 96.

² Решение Арбитражного суда Воронежской области от 15 ноября 2019 г. по делу № А14-27170/2018 [Электронный ресурс] // legalacts.ru. URL: <https://legalacts.ru>.

³ Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 16 декабря 2008 г. по делу №9626/08 [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». URL: <https://www.garant.ru>.

недвижимым вещам объекты, не являющиеся недвижимостью. Тем не менее судебная практика поменялась и, например, в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации (далее – ВС РФ) от 2015 года признается, что асфальтовое покрытие, т.е. замощение земельного участка, является его составной частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью.¹ Поворотным моментом в судебной практике стало дело общества «Верево», в котором окончательно была поставлена точка в спорах об отнесении подобных объектов (асфальтовые, бетонные площадки, замощения) к недвижимым вещам. В указанном деле Президиум ВАС РФ признал, что система подземных труб и надземных канав не является самостоятельной вещью, т. к. они предназначены для обслуживания земельного участка, а также улучшения его качества, в то же время не имеют самостоятельного хозяйственного назначения. Суд установил, что данные объекты являются неотъемлемой частью земельного участка и представляют собой составную часть земельного участка, а не самостоятельную недвижимую вещь, как это было в судебной практике до 2012 года.² В итоге в дальнейшем судебная практика продолжила признавать подобные объекты частью земельного участка из-за отсутствия у них признаков сооружения.³ Однако арбитражные суды первой инстанции, несмотря на уже довольно устоявшуюся практику ВС РФ и упраздненного ВАС РФ, не придерживаются практики признания объектов, обслуживающих земельный участок и не имеющих самостоятельного хозяйственного назначения, в качестве составной части земельного участка. Так, в вышеупомянутом деле Арбитражного суда Воронежской области 2019 года суд признал отказ Росреестра в государственной регистрации права на подземный газопровод-ввод к жилому дому незаконным,

¹ Определение судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ от 30 марта 2015 г. по делу № 303-ЭС15-5520 [Электронный ресурс] // legalacts.ru. – URL: <https://legalacts.ru>.

² Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 17 января 2012 г. по делу № 4777/08 [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». – URL: <https://www.garant.ru>.

³ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда от 7 апреля 2016 г. по делу №310-ЭС15-16638 [Электронный ресурс] // legalacts.ru. – URL: <https://legalacts.ru>.

тем самым признав данный объект недвижимой вещью.¹ Хотя судебная практика в отношении газопроводов идет по такому пути: право собственности на газопровод не может быть зарегистрировано, несмотря на его физические характеристики и прочную связь с земельным участком, если он не имеет самостоятельного хозяйственного назначения и выполняет лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям (например, постановление Арбитражного Суда Центрального округа от 22.09.2014 по делу № А08-6739/2013).

В результате мы имеем такую ситуацию, в которой правообладатель получает информацию о правовом режиме объекта, которое он приобретает или сооружает, не перед таким действием, а только через некоторое время – в результате разрешения спора судом. Т.е. в данной ситуации у нас нет механизма определения объекта: движимость ли, недвижимость или все же составная часть земельного участка поможет определить только суд в рамках разрешения спора между участниками оборота или между заявителями и органами регистрации прав.² Как отмечает Р.С. Бевзенко, такая ситуация «порождает колоссальную правовую неопределенность в отношении довольно дорогостоящих объектов».³ Распространены ситуации, когда покупатель приобретает, к примеру, асфальтовое покрытие, право собственности на которое зарегистрировано за продавцом в установленном порядке, полагая, что у него возникает право использовать земельный участок под таким объектом. Однако в последствии суд признает, что этот объект не может считаться недвижимой вещью, а значит сделка была совершена по поводу того, что вещью не является, следовательно, никакого вещно-правового эффекта сделка не произведет. В итоге мы наблюдаем огромный ущерб от таких «переквалификаций» объектов судами, т.к. количество подобных дел в судебной практике колоссально.⁴

¹ Решение Арбитражного суда Воронежской области от 15 ноября 2019 г. по делу № А14-27170/2018 [Электронный ресурс] // legalacts.ru. – URL: <https://legalacts.ru>.

² Бевзенко. Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости [электронное издание] // Москва: М-Логос, 2017. С. 31.

³ Там же.

⁴ Там же. С. 32.

Неопределенность в отнесении того или иного объекта к недвижимым вещам порождает еще одну проблему. Так, недобросовестные лица, зарегистрировав объект в качестве недвижимой, который по своей сути не является недвижимой вещью или вообще вещью не является, получают возможность приобрести земельный участок в собственность без проведения торгов, что предусмотрено пп. 6 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ.¹ В практике случались подобные случаи. Можно привести в пример Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12. В ходе рассмотрения дела было установлено, что индивидуальный предприниматель (далее – ИП), получив от администрации сельского поселения земельный участок по договору аренда, зарегистрировал право собственности на бытовое помещение, коридор и душевую, мини-футбольное поле, футбольное поле. Причем все это имущество было передано совместно с земельным участком в аренду, т. е. ИП зарегистрировал на себя право собственности на имущество, которое уже находилось на земельном участке и, как отмечает арбитражный суд, принадлежало администрации. После этого ИП обратился в администрацию с заявлением о представлении земельного участка в собственность. Однако суд признал, что такие сооружения, как мини-футбольное поле и футбольное поле, представляют собой улучшения земельного участка и не являются самостоятельными недвижимыми вещами, а представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка.²

В судебной практике выработался однозначный подход к определению сооружений в качестве составных частей земельного участка. Однако в судебной практике встречаются также дела, в которых здание признается составной частью земельного участка, т.е. применяется концепция единого объекта. В пример можно привести дело из Обзора судебной практики Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 г. №153, в котором истец обратился в суд с негативным иском – требованием о демонтаже деревянной постройки, поскольку из-за ее постройки

¹ Земельный кодекс Российской Федерации : федеральный закон РФ от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ // Российская газета от 30 окт. 2001 г. № 211-212.

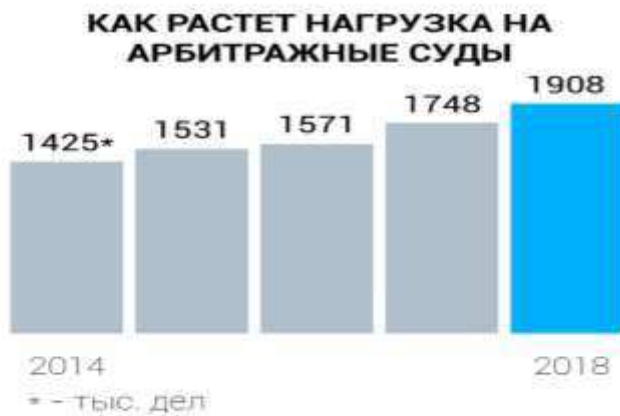
² Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 28 мая 2013 г. по делу № 17085/12 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». URL: <http://www.consultant.ru>.

затеняются сверх нормативов помещения в здании истца. Ответчик же утверждал, что истцу не принадлежит право на здание в силу того, что право собственности на здание не зарегистрировано. Однако суд пришел к выводу о том, что здание является по существу составной частью земельного участка, принадлежащего истцу на праве собственности и, в силу этого факта, у истца есть право на защиту возведенного на земельном участке здания.¹ Собственно, суд признал, что здание, которое возведено на земельном участке, но право на которое не зарегистрировано, является составной частью земельного участка, и вместе они составляют одну вещь. В итоге судебная практика движется в направлении реализации концепции земельного участка как единого объекта недвижимости.

Таким образом, действующее законодательное регулирование земельного участка и зданий, строений, сооружений как самостоятельных объектов недвижимости, субъективный критерий отнесения того или иного объекта к недвижимым вещам, закрепленный в ст. 130 ГК РФ, а также часто несоблюдаемый принцип «единой судьбы», закрепленный в ЗК РФ порождает значительное количество проблем. Несмотря на то, что в судах высшей инстанции уже сформировалась однозначная судебная практика, тем не менее в судах первой инстанции встречаются решения с абсолютно противоположной трактовкой ст. 130 ГК РФ. Однако нашему законодательству нужен четкий механизм определения объекта в качестве недвижимой вещи без обращения за разрешением данного вопроса в суд. Как известно, количество судебных дел в РФ с каждым годом растет, например, в 2018 году арбитражными судами было рассмотрено 1,908 млн дел, а это на 160000 больше, чем в 2017 году.²

¹ П. 7 Обзора судебной практики по некоторым вопросам защиты права собственника от нарушений, не связанных с лишением владения : Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда от 15 января 2013 г. № 153 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru>.

² Верховный суд подвел итоги работы судов за 2018 год [Электронный ресурс] // Право.ру. - URL:<https://pravo.ru/story/209019>.



1

Соответственно, решение такого фундаментального вопроса как отнесение объектов к недвижимым вещам не стоит оставлять только на усмотрение судов, ведь критерий, закрепленный в ст. 130 ГК РФ, трактуется каждым правоприменителем субъективно в зависимости от различных факторов. Именно поэтому необходимы законодательные изменения, целью которых является единообразное толкование и сокращение судебных споров.

¹ Верховный суд подвел итоги работы судов за 2018 год [Электронный ресурс] // Право.ру.
 - URL:<https://pravo.ru/story/209019>.

Глава 3. Концепция единого объекта недвижимости: опыт Германии и России.

3.1. Законодательство Федеративной республики Германия об едином объекте недвижимости.

Принадлежность России и Германии к одной правовой семье делает в современных условиях реформирования законодательства о недвижимом имуществе особенно актуальным изучение Германского гражданского уложения 1896 г. (далее — ГГУ). Правовая реформа в Российской Федерации должна быть осуществлена с учетом мирового опыта. В научной литературе признается, что Германия создала одну из самых совершенных систем поземельного права в мире, обеспечивающую гармоничное сочетание публичных и частных интересов. Законодательство Германии является примером практически идеального воплощения римского принципа *superficies solo cedit* в жизнь в новых экономических условиях.¹ В праве Германии понятие недвижимости (недвижимого имущества, недвижимой вещи) отсутствует. Вещи делятся на земельные участки и на движимое имущество, т.е. по сути земельный участок является синонимом недвижимости. Отказ от понятия недвижимого имущества обусловлен воплощением в законе концепции единого объекта права, рассматривающей находящиеся на поверхности земли строения как составные необоротоспособные части земельного участка.²

Понятие земельного участка прямо не закреплено в законодательстве Германии, но оно было выведено судебной практикой. Так, под земельным участком в Германии понимается часть земной поверхности, которая в соответствии с данными земельного кадастра обозначена как земельный участок на отдельном листе поземельной книги или особым номером на общем листе поземельной книги.³ Каждый объект недвижимости в Германии регистрируется на странице земельного кадастра. Земельные регистры обслуживаются

¹ Чубаров В.В. Земельный участок: понятие о его составных частях и принадлежностях в зарубежном гражданском праве [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». URL: <http://www.consultant.ru>.

² Леонтьева Е. А. Концепция единого объекта недвижимости в германском гражданском праве // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2011. №2. С. 124.

³ Там же. С. 126.

местными судами. Дополнительно к земельному реестру ведется кадастровая карта, иллюстрирующая деление земельных участков.¹ Значение для признания того или иного объекта земельным участком имеет факт его отражения в поземельной книге. Сам по себе этот факт регистрации является основанием для того, чтобы объект регистрации расценивался и рассматривался как земельный участок.

Земельный участок включает в себя все первоначально движимые вещи, возведённые на земельном участке строения или посаженные в землю деревья и иные растения, соединённые с почвой: данные объекты будут считаться существенными составными частями. Согласно ГГУ, к существенным составным частям земельного участка относятся вещи, прочно связанные с землей, в частности строения, а также продукты земельного участка, пока они соединены с почвой, а прочность связи определяется исходя из понимания оборота. К критериям прочности связи можно отнести: уничтожение вещи после отделения от земли; затраты, которые требуются для отделения; признак частичного включения в землю и большой собственный вес вещи.² Например, семена становятся существенной составной частью земельного участка с момента посева, а растение - с момента посадки. Также к существенным составным частям строения относятся вещи, которые включены в него для его возведения.

В Германии строения и земельный участок, с которым они прочно связаны, не могут принадлежать различным собственникам или быть обремененными ограниченными вещными правами различных обладателей права. Таким образом, правила о существенных составных частях определяют границы частной автономии. Можно выделить три группы составных частей земельного участка:

¹ Wolf C.R. Real-Estate Property Law in Germany // Key Aspects of German Business Law. Springer, Berlin, Heidelberg p.125.

² Калиниченко К.С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по Российскому и Германскому праву [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». URL: <http://www.consultant.ru>.

- 1) собственно «земля» — почвенный слой, недра и «воздушный столб»;
- 2) строения и продукты земли, включая растения;
- 3) права, связанные с правом собственности на земельный участок, например, сервитут, и наследственное право застройки. Хотя в немецкой доктрине и утверждается, что к недвижимым вещам относятся только земельные участки, тем не менее на ряд других объектов законом распространен правовой режим земельного участка. К таким объектам как раз-таки и относятся такие права, как сервитут и наследственное право застройки.

В соответствии с ГГУ собственность на земельный участок распространяется на связанные с ним существенные составные части, т. е. собственник вещи является и собственником существенной части этой вещи. Например, при купле-продаже строения предметом договора является застроенный земельный участок: дом следует правовой судьбе земельного участка автоматически. Соответственно, в Германии такой проблемы, что за чем следует - земельный участок за зданием или здание за земельным участком, которая очень актуальна для современного российского права, не возникает как таковой, потому что строения, прочно связанные с землей, не признаются самостоятельными объектами права, а образуют вместе с земельным участком единый объект. В силу того факта, что право собственности может существовать только на земельный участок, но не на здание, земля и здание всегда находятся в одних руках и участвуют в обороте как одна вещь.

В немецком праве существует объяснение такого объединения земельного участка и зданий на нем: «сохранение экономической стоимости не само основание для появления правовой конструкции, а необходимое следствие правовой защиты имеющегося представления о вещи»¹. Иными словами, признание земельного участка в качестве единого объекта недвижимости объясняется представлением (предположение) участников гражданского оборота о единстве вещи как таковой.

¹ Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимого имущества [Электронный ресурс]: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. - Москва: РГБ, 2007. - (Из фондов Российской Государственной Библиотеки). С. 143.

В ГГУ также получило закрепление правило о том, что вещи, временно связанные с землей или строением, не относятся к составным частям земельного участка, а являются мнимыми составными частями. При этом они выступают в обороте в качестве самостоятельных движимых вещей.¹ Их приобретение происходит у собственника мнимой составной части, а не у собственника земельного участка.

В нарушение правила о едином объекте недвижимости германское право признает в порядке исключения право поэтажной собственности. Право поэтажной собственности на территории Германии получило распространение с XII в. исключительно в силу социальных причин и предоставляло возможность и бедным слоям населения иметь собственный дом.²

Объектом поэтажного права собственности являются комнаты, равно как и нежилые помещения. С правом отдельной собственности была неразрывно связана доля в праве общей долевой собственности на места общего пользования, несущие конструкции здания, земельный участок. Право поэтажной собственности относится к группе прав, на которые посредством юридической фикции распространяется правовой режим земельных участков. Данные права приравниваются к вещи, становятся юридическим земельным участком, и для них в силу особого предписания закона действуют установленные для земельных участков положения, в частности открывается специальный лист поземельной книги, их переход и обременение осуществляется по правилам, установленным для земельных участков.³

3.2. Развитие концепции единого объекта недвижимости в России.

Впервые после введения в действие 1 части ГК РФ в 1995 году, Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию

¹ Калиниченко К.С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по Российскому и Германскому праву [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». URL: <http://www.consultant.ru>.

² Леонтьева Е. А. Концепция единого объекта недвижимости в германском гражданском праве // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2011. №2. С. 129.

³ Там же. С. 130.

гражданского законодательства принял решение о дальнейшем развитии и совершенствовании правового регулирования отношений, связанных с недвижимым имуществом, и поддержал инициативу Исследовательского центра частного права о разработке Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Разработанная в 2003 году Концепция не предусматривала введение модели единого объекта недвижимости в гражданское законодательство. Хотя в концепции признается, что современный уровень развития науки и техники позволяет переместить с места на место практически любой объект, тем не менее в концепции указывается, что прочная связь с землей и невозможность перемещения без ущерба назначению объекта, являются обязательными критериями, которым должен удовлетворять объект недвижимости. В итоге разработчики пришли к выводу, что определение недвижимой вещи, содержащееся в пункте 1 ст. 130 ГК, не нуждается в пересмотре.¹ Такое решение было принято даже не смотря на тот факт, что в 2001 году было принято Распоряжение Правительства РФ «О программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002-2004 годы)», в п. 3.1.7. которого было предусмотрено реформирование правоотношений в сфере земли и иной недвижимости, а именно «законодательное оформление правовой концепции единого объекта недвижимости через определение земельного участка как базового элемента недвижимости, а любых его строительных изменений – как улучшение 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»².

¹ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе // Имущественные отношения в РФ. 2003. №5.

² О программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002-2004 годы): распоряжение Правительства РФ от 10 июля 2001 г. № 910-р // Собрание законодательства Российской Федерации от 30.июл. 2001 г. № 31.

Однако спустя 6 лет мнение разработчиков проектов реформ поменялось. 18 июля 2008 г. Президентом Российской Федерации Д.А. Медведевым издается Указ «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации», в котором ставит задачу разработки концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации и проектов федеральных законов о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации.¹ Разработка Концепции развития гражданского законодательства была возложена на Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства и Исследовательский центр частного права при Президенте РФ.

В итоге разработанная Концепция развития гражданского законодательства о вещном праве 2009 г. предусматривала идею обеспечения единства земельного участка и сооружения на нем, объясняя необходимость данной идеи тем, что период развития современного российского правопорядка, когда значительная часть земельных участков принадлежала государству, подошел к концу и большая часть участков находится в частной собственности. В п. 3.12 Концепции предлагается довольно аккуратная формулировка введения принципа единого объекта: «в случае совпадения собственника земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества они рассматриваются в качестве единого объекта недвижимости; отчуждение земельного участка без находящегося на нем объекта и отчуждение объекта недвижимости без земельного участка не допускается»².

В тоже время в концепции совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации 2009 г. содержится более сдержанная позиция о введения в ГК РФ модели единого объекта недвижимости: «Более серьезной является системная, выходящая за рамки гл. 6 проблема, состоящая в том, что в настоящее время все еще отсутствуют условия для

¹ О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации : указ Президента РФ 18 авг. 2008 г. // Российской газета от 23 июля 2008 г. № 155.

² Концепция развития гражданского законодательства о вещном праве 2009 года // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009 г. № 4.

возврата к естественному положению, когда единым объектом недвижимости является только земельный участок, а все находящиеся на нем объекты выступают лишь как его улучшения. Предпринятые в последние годы законодательные усилия, направленные на ограничение раздельного оборота земли и строений, еще не привели к такому положению, чтобы появилась возможность пересмотра того понятия недвижимой вещи, которое дается в ст. 130 ГК РФ»¹.

Однако, несмотря на указанную позицию, победил более смелый подход, и в законопроекте, который был внесен в Государственную Думу и принят в первом чтении, содержится концепция единого объекта недвижимости: «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»². Р.С. Бевзенко считает, что «в описанном контексте некорректно употреблять выражение о принадлежности на праве собственности (одному лицу) и земельного участка, и здания (сооружения), ведь здание в описываемой юридической модели не является вещью (представляя собой составную часть участка), а стало быть, не может быть объектом вещных прав. Однако даже при такой формулировке эта норма - колоссальный рывок вперед для российского права недвижимости»³.

Таким образом, предлагается в случае совпадения в одном лице собственника земельного участка и собственника находящейся на нем постройки (объекта недвижимости) заменить принцип единства судьбы принципом единого объекта.

Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса

¹ Концепция совершенствования общих положений гражданского кодекса Российской Федерации 2009 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009 г. № 4.

² 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] // СПС «Гарант». – URL: <https://www.garant.ru>.

³ Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости [электронное издание]. Москва: М-Логос, 2017. С. 53.

Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» разъясняет предложенный принцип единого объекта недвижимого имущества: земельный участок и стоящие на нем одно или несколько зданий образуют одно целое, по меньшей мере в тех случаях, когда они принадлежат одному лицу. Это правило не соблюдается в современном гражданском обороте, вследствие чего в нем широко представлены проблемы системного характера. С введением этого правила и его последовательным проведением в правилах раздела II ГК должна быть создана более сбалансированная система прав на объекты недвижимости. Из этого принципа следует, что несколько зданий, расположенных на едином участке, представляют собой составные части данного земельного участка и вместе с ним рассматриваются как единый объект.¹

В 2017 г. Минэкономразвития России был разработан проект федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» в котором предлагается внести изменения в ст. 133.1 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»².

Таким образом, уже более 10 лет предпринимаются попытки ввести в законодательство Российской Федерации концепцию земельного участка как единого объекта недвижимости, однако законопроекты, предусматривающие введение концепции так и не были приняты.

Несомненно, реализация модели единого объекта недвижимости относится к сложнейшим вопросам российского права, т.к. в рассматриваемом правоотношении всегда есть два объекта: здание и находящийся под ним

¹ Витрянский В.В. Кодификация российского частного права. М., 2008. С. 256.

² Проект Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» (подготовлен Минэкономразвития России) (не внесен в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 23.04.2018) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru>.

земельный участок, в то же время права и соответствующие ограничения в отношении земельного участка и здания российским законодательством предусмотрены разные. Также совпадение собственника земельного участка и здания на нем в одном лице есть уже реализация модели единого объекта недвижимости, однако на практике «исходным пунктом» отношений является как раз обратная ситуация: у здания и земельного участка под ним разные собственники, кроме того на практике известны случаи, когда собственник здания вообще не имеет оформленных прав на земельный участок под ним.¹

Тем не менее у концепции есть и значительные плюсы. Так, с введением концепции единого объекта недвижимости будут отсутствовать проблемы с квалификацией объектов в качестве движимых или недвижимых вещей, проблемы с соблюдением принципа единства судьбы, закрепленного в ЗК РФ. Очевидное преимущество классической теории заключается в обеспечении возможности собственника сооружения в беспрепятственном и свободном осуществлении права на него, т.к. невозможно использовать сооружение без земельного участка. Также снизится нагрузка органов по регистрации недвижимости в следствие того, что внедрение модели единого объекта несомненно приведет к снижению количества недвижимых вещей, права на которые подлежат регистрации. Органы по регистрации недвижимости смогут сократить количество государственных служащих, задействованных в процедурах государственной регистрации, что несомненно приведет к экономии расходов федерального бюджета. Стоит отметить и экономическая целесообразность подобного перехода, которая во многом диктуется необходимостью участия в обороте целостного объекта, каковым является земельный участок и расположенная на нем недвижимость, состоящая в основном из строительных улучшений. Очевидно, что целая вещь обладает большей ценностью, чем ее части.² К тому же реализация модели единого

¹ Василишин И.И. Реализация модели единого объекта недвижимости в российском и германском гражданском обороте // Международное публичное и частное право. 2016. № 1. С. 35.

² Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимого имущества [Электронный ресурс]: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. - Москва: РГБ, 2007. - (Из фондов Российской Государственной Библиотеки). С. 152.

объекта должна существенно облегчить положение собственников застроенных земельных участков, на которых находятся незарегистрированные строения, путем установления ясного правового режима, принадлежащего им имущества. Необходимо отметить, что принцип единого объекта также существенно облегчает переход на простую и понятную модель единого налога на недвижимость, когда объектом налогообложения выступает кадастровая стоимость земельного участка, увеличенная на кадастровую стоимость всех построек на нем (под ним), в отношении которых законом вводится требование об их обязательной кадастровой оценке.

Также большинство экспертов уверенно утверждают, что разделение вредит обороту. «На практике было бы куда легче продавать и покупать земельные участки и здания на них как единые объекты, это сократило бы расходы и упростило сделки», – отмечает Сергей Алимурзоев, старший партнер фирмы «Алимурзоев и Трофимов».¹

Еще одним минусом реализации классической теории единого объекта недвижимости, как отмечает Н.Ю. Чаплин, является сложность 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 в многоквартирном доме.²

Н.Ю. Чаплин считает, что при переходе на модель единого объекта недвижимости квартиры будут 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

¹Право недвижимости: бремя для экономики, тормоз для прогресса [Электронный ресурс] : СПС «Гарант». – URL: <https://pravo.ru/review/view/130666>.

² Чаплин Н.Ю. Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве // Журнал российского права.2019. № 1. С. 152.

сособственники участка.¹ Однако законопроекты, предусматривающие введение концепции, не предлагают изменить положение аб. 3 п. 1 ст. 130 ГК РФ, в котором жилые и нежилые помещения признаются самостоятельными объектами недвижимости.

Если обратится к зарубежным правовым порядкам, то мы встретим несколько подходов к регулированию поэтажной собственности. Так, первый подход предусматривает, что помещение признается самостоятельной вещью и объектом индивидуального права собственности, при этом здание не рассматривается не как вещь, а как элемент общего имущества. Такой подход принят в Германии, Испании и Франции. Второй подход заключается в том, что здание, разделенное на помещения, является составной частью земельного участка, который в свою очередь принадлежит на праве собственности лицам, пользующимся помещениями в здании. Такое правовое положение существует в Швейцарии и Австрии. Есть и третий подход, согласно которому здание является составной частью земельного участка, а помещение в здании является составной частью специального вещного права, так называемого права кондоминиума. Такой подход принят в Нидерландах. Так мы видим, что даже в Германии, где земельный участок является единым объектом недвижимости, жилые помещения признаются самостоятельными вещами, возможно это связано, как отмечает Р.С. Бевзенко, с психологическим дискомфортом от обладания частью общего, а не исключительно «своим».² Таким образом, закрепление жилых и нежилых помещений в качестве самостоятельных объектов недвижимости не препятствует реализации принципа единого объекта недвижимости, как видно из опыта зарубежных стран. «Поэтажная собственность» будет исключением из модели единого объекта, при которой помещение (жилое или нежилое) рассматривается как самостоятельная недвижимая вещь, отличная от земельного участка, на котором находится соответствующее здание. Данное исключение в

¹ Чаплин Н.Ю. Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве // Журнал российского права. 2019. № 1. С. 154.

² Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости [электронное издание]. – Москва: М-Логос, 2017. С. 67.

любом случае компенсируется тем, что оборот помещений неразрывно связан с оборотом соответствующего земельного участка под зданием.

Заключение

Цель данного исследования была достигнута, путем выполнения поставленных задач, а именно – была рассмотрена история регулирования земельного участка в качестве объекта недвижимости, а также причины появления нормы, закрепляющей здания, строения и сооружения в качестве самостоятельных объектов недвижимости, изучено законодательство о земельном участке и рассмотрена концепция земельного участка как единого объекта недвижимости. Большое внимание было уделено разного рода проблемам, возникающим в судебной практике при применении действующего правового регулирования. Отдельно был рассмотрен опыт зарубежного правопорядка по закреплению принципа *superficies solo cedit* (сделанное на поверхности следует за поверхностью).

В работе было рассмотрено и проанализировано понятие земельного участка, в том числе и история его изменения.

Особое внимание было уделено принципу единства земельных участков и прочно связанных с ним объектов, который является реализацией «мягкой» модели принципа *superficies solo cedit*. Был сделан вывод о противоположности и противоречивости норм ЗК РФ, не позволяющих реализовать установленный принцип в полной мере. Также были отмечены случаи, в которых установленный в качестве обязательного принцип не применялся в определенных правоотношениях. Дополнительно было отмечено, что несоблюдение данного принципа на практике приводило к различным правовым спорам, например, по рассмотренному в работе судебному делу-к налоговому спору.

Детальному анализу подверглась норма ст.130 ГК РФ, порождающая основную проблему, благодаря которой возникла необходимость реформирования положений о недвижимых и движимых вещах и введения концепции земельного участка как единого объекта недвижимости. Формулировка ст. 130 ГК РФ не позволяет дать точный ответ является ли тот или

иной объект недвижимой вещью и в итоге у нас нет механизма определения объекта: движимая ли эта вещь или недвижимая.

Резюмируя все вышесказанное, можно сделать вывод, что, несомненно, нашему законодательству нужен четкий механизм определения объекта в качестве недвижимой вещи и концепция единого объекта недвижимости является оптимальным вариантом решения существующих проблем. Однако у концепции имеется множество достоинств, но есть и значительные недостатки, которые затрудняют возможность реализации концепции. Так, в российском правовом порядке отсутствуют условия для возврата к положению, где единым объектом недвижимости является только земельный участок, а все находящиеся на нем объекты выступают лишь как его составные части, хотя бы потому, что большая часть земельных участков находится в государственной и муниципальной собственности, а права на некоторые земельные участки так и не были оформлены. Именно поэтому предлагается закрепить положение о том, что земельный участок и находящееся на нем здание, сооружение признаются единым объектом только в том случае, если принадлежат на праве собственности одному лицу. В таком случае здания, строения и сооружения все-таки останутся самостоятельными объектами недвижимости. Таким образом мы не сможем добиться полной реализации концепции единого объекта недвижимости, тем не менее закрепление такого положения станет первым шагом к переходу к рассматриваемой концепции и установлению единообразного толкования и понимания является ли тот или иной объект недвижимой вещью.

Список использованных источников

Нормативные и правоприменительные акты

1. Конституции Российской Федерации от 12 дек. 1993 г. // Собрание законодательства РФ. – 2014. – 4 авг.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон Российской Федерации от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета. – 1994. – 8 дек.
3. Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон Российской Федерации от 25 нояб. 2001 г. № 136-ФЗ // Российская газета. – 2001. – 30 нояб.
4. Об ипотеке (залоге недвижимости) : федер. закон Российской Федерации от 16.июл.1998 г. № 102-ФЗ // Российская газета. – 1998. – 22 июл.
5. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон Российской Федерации от 21 июл. 1997 г. № 122-ФЗ // Российская газета. – 1997. – 30 июл.
6. О государственной регистрации недвижимости : федер. закон Российской Федерации от 13 июл. 2015 г. № 218-ФЗ // Российская газета. – 2015. – 17 июл.
7. О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации : указ Президента РФ 18 авг. 2008 г. // Российской газета – 2008. – 23 июл.
8. О программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002-2004 годы) : распоряжение Правительства РФ от 10 июл. 2001 г. № 910-р // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – 30 июл.
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] // СПС «Гарант». – URL: <https://www.garant.ru>.
10. Проект Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» (подготовлен Минэкономразвития России) (не

внесен в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 23.04.2018) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru>.

11. Конституция СССР 1997 г. (утратила силу) // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1978 г. – № 15.

12. Гражданский Кодекс РСФСР. Принят на 6-й Сессии Всероссийского исполнительного Комитета 31 октября 1922 г. (утратил силу) // Собрание узаконений РСФСР. – 1922. – № 71.

13. Земельный кодекс РСФСР : [принятый на IV сессии Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета] : с алфавитно-предметным указателем (утратил силу) // М. : Юридическое издательство Наркомюста, 1923. – 39, XXXII с.

14. Декрет ВЦИК от 19.02.1918 «О социализации земли» (утратил силу) // Собрание узаконений РСФСР. – 1919. – № 4. – Ст. 43.

15. Декрет о земле. От 26 окт. 1917 г. (утратил силу) // Известия. – 1917.

16. Свод законов Российской империи // СПС «Консультант-плюс». - URL: <https://consultant.ru>.

17. Собрание узаконений РСФСР. 1918. № 62. Ст. 674 // Управление делами Совнаркома СССР Москва. – 1942.

18. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик// Ведомости Верховного Совета СССР. – 1991. – №26.

Материалы судебной практики

1. Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты права собственника от нарушений, не связанных с лишением владения : Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда от 15 янв. 2013 г. № 153 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru>.

2. О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства : постановление Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11. – П. 11 // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5.

3. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 10 сентября 2018 г. № 305-ЭС18-5945 по делу № А40-60970/2017 [Электронный ресурс] // legalacts.ru. – URL: <https://legalacts.ru/>

4. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда от 7 апреля 2016 г. по делу №310-ЭС15-16638 [Электронный ресурс] // legalacts.ru. – URL: <https://legalacts.ru.>

5. Определение судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ от 30 марта 2015 г. по делу № 303-ЭС15-5520 [Электронный ресурс] // legalacts.ru. – URL: <https://legalacts.ru.>

6. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 16 дек. 2008 г. по делу №9626/08 [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». – URL: <https://www.garant.ru.>

7. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 17 янв. 2012 г. по делу № 4777/08 [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». – URL: <https://www.garant.ru.>

8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 28 мая 2013 г. по делу № 17085/12 [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru.>

9. Решение Арбитражного суда Воронежской области от 15 ноября 2019 г. по делу № А14-27170/2018 [Электронный ресурс] // legalacts.ru. – URL: <https://legalacts.ru.>

Научная литература

1. Аверьянова, Н.Н. Объекты земельных имущественных отношений / Н.Н. Аверьянова // Нотариус. – 2009. – № 1. – С. 11-14.

2. Бетхер, В.А. О некоторых проблемах правового режима недвижимости в аспекте реформирования земельного законодательства Российской Федерации/ В.А. Бетхер // Вестник ОмГУ. Серия. Право. – 2015. – №3 (44). – С.136-142.

3. Василишин, И.И. Реализация модели единого объекта недвижимости в российском и германском гражданском обороте / И.И.Василишин,

Н.С.Буднецкий// Международное публичное и частное право. – 2016. – № 1. – С. 34-38.

4. Гонгало, Б.М. Постатейный комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Б.М. Гонгало. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Спарк. – 1999. – С. 11-19.

5. Гудочкова, Е.Г. От принципа «Единой судьбы земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости» к концепции единого объекта / Е.Г. Гудочкова // Имущественные отношения в РФ. – 2010. – №9. – С. 39-45.

6. Ельникова, Е.В. Проблемы реализации принципа единой судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов / Е.В. Ельникова // Бюллетень нотариальной практики. – 2005. – №4. – С.28-29.

7. Калиниченко, К.С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по Российскому и Германскому праву [Электронный ресурс] / К.С. Калиниченко // СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru>.

8. Концепция совершенствования общих положений гражданского кодекса Российской Федерации 2009 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009 – № 4.

9. Концепция развития гражданского законодательства о вещном праве 2009 года // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009 – № 4.

10. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе // Имущественные отношения в РФ. – 2003. – №5.

11. Леонтьева, Е. А. Концепция единого объекта недвижимости в германском гражданском праве / Е.А. Леонтьева // Право. Журнал Высшей школы экономики. – 2011. – №2. – С. 122-140.

12. Мустакимов, Н.С. Исторический аспект регулирования правоотношений собственности на землю в России / Н.С. Мустакимов, Е.А. Попрухина // Марийский юридический вестник. – 2016. – №4 (19). – С. 88-93.

13. Олейник, Л.В. Земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения, как единый объект недвижимости / Л.В. Олейник // Вопросы юриспруденции: история, теория, современность: сборник материалов Международной научно-практической конференции 31 октября 2012 г. Краснодар. – 2012. – С. 223-230.
14. Рыбкина, М.В. История развития понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве / М.В. Рыбкина // Царскосельские чтения. – 2017. – С. 116-123.
15. Хохлов, С.А. Право собственности и другие вещные права / С.А. Хохлов // Вестник ВАС РФ. – 1995. – № 8. – С. 126-132.
16. Чаплин, Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав / Н.Ю. Чаплин // Журнал российского права. – 2018. – №8 (260). – С.155-161.
17. Чаплин, Н.Ю. Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве / Н.Ю. Чаплин // Журнал российского права. – 2019. – № 1. – С. 150-158.
18. Чубаров, В.В. Некоторые проблемы взаимодействия гражданского и земельного законодательства и пути их решения / В.В. Чубаров // Журнал российского права. – 2005. – № 9. – С. 52-57.
19. Чубаров, В.В. Проблемы правового регулирования недвижимого имущества [Электронный ресурс]: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. – М.: РГБ, 2007. – (Из фондов Российской Государственной Библиотеки). – 360 с.
20. Чубаров, В.В. Земельный участок: понятие о его составных частях и принадлежностях в зарубежном гражданском праве [Электронный ресурс] / В.В. Чубаров // СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru>.
21. Шеметова, Н.Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте /Н. Ю. Шеметова // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». – 2014. – №4. – С. 208-223.

22. Wolf C.R. Real-Estate Property Law in Germany. // Key Aspects of German Business Law. – P.125-135.

Учебная литература

1. Бевзенко, Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости [электронное издание] / Р. С. Бевзенко. – М.: М-Логос, 2017. – 79 с.

2. Витрянский, В. В. Кодификация российского частного права / В.В. Витрянский [и др.] ; под ред. Д. А. Медведева. – М., 2008. – 334 с.

3. Германов, А.В. Земельный участок в системе вещных прав / А.В. Германов. – М.: Статут, 2011. – 144 с.

4. Крассов, О.И. Земельное право: учебное пособие. 2-е изд., перераб. и доп. / О. И. Крассов. – М.: Юрист, 2004. – 671 с.

5. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. – М.: Статут, 2001. – 353 с.

6. Пухан, И. Римское право: Учебник / И. Пухан, Поленак-Акимовская. – М.: Зеркало, 2003. – 448 с.

7. Скворцов, О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: Учебно-практическое пособие / О.Ю. Скворцов. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – 368 с.

8. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. – М.: СПАРК, 1995. – 556 с.

Справочная литература и статистические материалы

1. Верховный суд подвел итоги работы судов за 2018 год [Электронный ресурс] // Право.ру. – URL:<https://pravo.ru/story/209019>.
2. Право недвижимости: бремя для экономики, тормоз для прогресса [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». – URL: <https://pravo.ru/review/view/130666>.
3. Состояние земель России. [Электронный ресурс] // Росреестр. – URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii>.

