

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Редикульцев Данил Валерьянович

студент Северо-Западный филиал ФГБОУ ВО Российский государственный университет правосудия, РФ, г. Санкт-Петербург

Смолина Лариса Александровна

научный руководитель,

LAND PLOT AS A REAL ESTATE

Redikultsev Danil Valeryanovich

Student North-Western branch of the Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Russian State University of Justice, Russia, St. Petersburg

Аннотация. В работе анализируется правовой режим земельных участков, процедура регистрации прав на недвижимое имущество, а также принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. На основании опыта зарубежных стран делается вывод о наличии двух подходов к законодательному регулированию принципа единства судьбы земельных участков. По результатам работы делается вывод о перспективах совершенствования законодательства Российской Федерации в рамках перехода земельного участка и находящихся на нем объектов к единому объекту недвижимости.

Abstract. The article analyzes the legal regime of land plots, the procedure for registering rights to real estate, as well as the principle of the unity of the fate of land plots and objects firmly associated with them. Based on the experience of foreign countries, it is concluded that there are two approaches to the legislative regulation of the principle of unity of fate of land plots. Based on the results of the work, a conclusion is made about the prospects for improving the legislation of the Russian Federation as part of the transition of the land plot and the objects located on it to a single real estate object.

Ключевые слова: земельный участок, правовой режим, кадастр недвижимости.

Keywords: land plot, legal regime, real estate cadastre.

В процессе реализации земельной реформы около 40 млн. граждан Российской Федерации получило в свое распоряжение около 100 млн. земельных участков. Перераспределение земельной собственности подобных масштабов актуализирует вопрос о необходимости уточнения правового статуса земельного участка как объекта недвижимости.

Ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) относит земельные

участки к недвижимости наравне с участками недр, а также иными объектами, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [1]. Ст. 6 Земельного кодекса (далее – ЗК РФ) подтверждает статус земельного участка, а также его частей, рассматривая их в качестве недвижимого имущества [2].

Правовой режим земельных участков определяется исходя из одной из семи категорий, к которым они относятся. Категория земель устанавливается федеральными законами и территориальным зонированием. Исходя из категории земель также устанавливается перечень разрешенного использования земельных участков. Например, на земельном участке, относящегося к категории особо охраняемых территорий запрещено заниматься сельскохозяйственной деятельностью.

К субъектам земельных правоотношений относятся физические, юридические лица, а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования.

Имущественные права и иные вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре. В уполномоченных органах регистрируются следующие типы прав: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, пожизненное наследуемое владение, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты и другие [3].

Несмотря на действующий правовой режим земельных участков, а также порядок их регистрации, в среде исследователей он вызывает ряд вопросов. Это связано с тем, что земельные участки и находящиеся на них объекты строительства рассматриваются в качестве самостоятельных объектов недвижимости. Однако следует признать, что земельный участок и находящиеся на нем объекты связаны неразрывной, оказывающей взаимное влияние (в частности, экономическое) на оба объекта связью [4].

Исходя из данной особенности, ЗК РФ устанавливает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. В соответствии с данным принципом, все объекты, находящиеся на земельном участке, следуют его судьбе, кроме случаев, прямо предусмотренных федеральным законодательством. В практике Российской Федерации данный принцип реализуется путем запрета на отчуждения у одного собственника земельного участка или находящихся на нем объектов по отдельности за некоторыми исключениями.

Несмотря на это, исходя из того, что земельные участки и находящиеся на нем строения признаются в качестве самостоятельных объектов недвижимости, право собственности на каждый из объектов регистрируется в Едином государственном реестре отдельно.

В мировой практике, в отношении статуса земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости сложилось два подхода.

Первый, в большей степени характерный для европейских стран, подход ориентирован на регистрацию земельного участка и находящихся на нем строений в качестве единого объекта недвижимости. При этом земельный участок рассматривается как главная вещь, а иные объекты недвижимости в качестве принадлежащих вещей (законодательство Германии). Законодательство Франции не классифицирует земельный участок и находящиеся на нем строения как основные и второстепенные вещи. Вместо этого строения, расположенные на земельном участке, рассматриваются в качестве его составной части. Подобный подход в значительной степени упрощает регистрацию прав в уполномоченных органах.

Россия представляет собой второй подход к регулированию земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости. Как мы указывали ранее, несмотря на признание принципа единства судьбы, объекты недвижимости, находящиеся на земельном участке, являются самостоятельными в гражданском обороте. Следовательно, при переходе прав собственности на земельный участок и находящихся на нем строений требуется регистрация каждого из объектов.

В международной практике имеет место и иной подход, который характерен для стран, в которых реализуется принцип публичной собственности на земельные ресурсы (например, ОАЭ, Таиланд). Исходя из данного принципа, граждане имеют возможность приобрести исключительно недвижимость, расположенную на земельном участке, но не сам земельный участок. Однако данный подход носит ограниченное применение, и не представляется возможным, что он будет реализован в Российской Федерации.

По этой причине, мы можем предположить, что постепенно российское законодательство придет к пониманию земельного участка и находящихся на нем объектов в качестве единого объекта недвижимости, подлежащего, соответственно, единой государственной регистрации.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // «Собрание законодательства РФ», 29.10.2001, № 44, ст. 4147.
3. Горюнова О.И., Чернецкая А.Ю. Образование земельного участка путем раздела, расположенного в городе Красноярске. // Материалы XIII Международной научно-практической конференции молодых ученых 08-09 апреля 2020 г. Красноярск, Красноярский ГАУ. - 2020. - С. 432-434.
4. Логунова М.В. Особенности реализации принципа единства судьбы земельных участков, ограниченных в обороте, и прочно связанных с ними объектов недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2019. - № 1. - С. 86-97.
5. Максимов И.А. Принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов. Реализация данного принципа в законодательстве Российской Федерации // Вопросы науки и образования. 2018.
6. Гудочкова Е.Г. От принципа «Единой судьбы земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости» к концепции единого объекта // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2010. № 9. - С. 39-56.
7. Доронина Н.Г., Семилютин Н.Г., Цирина М.А. Коллизионные вопросы оборота недвижимости в России и за рубежом // LegalConcept = Правовая парадигма. - 2019. - Т.18. - № 1. - С. 148-156.