

ПРИНЦИП ЕДИНСТВА СУДЬБЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРОЧНО СВЯЗАННЫХ С НИМИ ОБЪЕКТОВ

Позднякова Алена Витальевна

студент, Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет), РФ, г Челябинск

Гаряева Яна Евгеньевна

студент, Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет), РФ, г Челябинск

Лихолетова Светлана Вячеславовна

научный руководитель, канд. юрид. наук, доцент кафедры Предпринимательское, конкурентное и экологическое право, Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет), РФ, г Челябинск

Аннотация. Несмотря на закрепление в законодательстве принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости, судебная практика показывает, что реализация данного принципа не всегда возможна.

В статье анализируются примеры судебной практики и проблемы реализации принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости.

Ключевые слова: земельный участок, принцип единства, объекты недвижимости.

Одним из основных начал земельного законодательства является принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости, а именно: все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами [1].

На первый взгляд все кажется простым, но судебная практика показывает совершенно обратное.

Можно выделить главным фактором нарушения принципа разделение земельного участка и находящегося на нем сооружения, как два отдельных и самостоятельных объекта права собственности.

В последствии этого нарушен не только сам принцип, но и возникает много вопросов по разрешению разделения, продажи и приобретению земельных участков или недвижимого имущества.

Так, например, в споре о наследстве между двумя инстанциями местных судов и судебной коллегией по гражданским делам Верховного суда произошло разногласие в решение данного дела.

Суть дела заключается в том, что хозяйка дома и гаража, находящихся на земельном участке площадью 626 кв. м., оставила завещание.

Гараж и половину дома одной дочери и по четверти доли второй дочери и сыну, но при этом земельный участок не был разделен в завещании. Между наследниками произошел спор, так как наследница, которая получила половину дома претендовала и на половину земли.

Первая судебная инстанция согласилась с наследницей большей части дома и признал право собственности и на половину земли.

В решение суд отразил, что «право на земельный участок следует судьбе жилого дома пропорционально долям, указанным в завещании на жилье», а также сослался на ст. 35 ЗК РФ. Апелляционная инстанция оставила данное решение без изменения.

Дело было изучено Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда и определено, что если нет завещания, то наследование осуществляется по закону [2].

К сожалению, судьи не нашли в таком подходе противоречий с принципом единства судьбы земли и расположенных на ней объектов, о котором говорит Земельный кодекс.

Верховный суд подчеркнул: поскольку владельцы дома и участка одни и те же, этот принцип не нарушается.

А несовпадение их долей не имеет значения.

В судебной практике имеются и случаи, когда суд не нарушает принцип единства земельного участка и сооружений на нем.

Например, истец обратился с иском администрации о понуждении передать безвозмездно и безвозвратно в общую долевую собственность объекты недвижимости, а именно – надворные постройки (гараж, летнюю кухню-сарай).

Указал, что во исполнение договора «О предоставлении субвенций на осуществление государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», заключенного между администрацией и Министерством территориального развития, архитектуры и градостроительства, и на основании постановления администрации «О приобретении жилья для истца» администрацией был приобретен для него жилой дом, находящийся на земельном участке, с расположенными на нем надворными постройками.

Жилой дом был приобретен администрацией района по договору купли-продажи, а по договору дарения – надворные постройки: гараж, летняя кухня-сарай и земельный участок, которые перешли в собственность администрации. В дальнейшем, жилой дом был передан истцу по договору найма жилого помещения. Но позже, как выяснилось, он является собственником жилого дома, а собственником земельного участка, гаража, летней кухни-сарая по этому же адресу – администрация.

Основываясь на вышеуказанных данных, суд удовлетворил требование истца и принудил администрацию муниципального образования передать безвозмездно и безвозвратно в собственность надворные постройки, а именно: гараж, летнюю кухню-сарай [3].

Данный принцип упорядочивает правовые отношения и их последствия в случае продажи части земельного участка или собственности, восстанавливает целостность земельного участка и сооружений на нем.

Поэтому все-таки при соблюдении принципа единства земли и сооружений необходимо и соблюдение доли на строение и земельный участок.

В законодательстве явно существует пробел, который требует к себе внимания и более четкой правовой позиции.

Не хватает закрепления четкой позиции, что при переходе к лицу земельного участка или недвижимости, переход второго в равной доле первому, также переходит к данному лицу.

При использовании данной нормы будет осуществляться автоматический переход, тем самым, не нарушая принципа единства судьбы земельного участка. участка.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://base.garant.ru/12124624/>
2. Определение Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 06 февраля 2018 г. по делу № 87-КГ17-14 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://www.consultant.ru>.
3. Решение № 2-119/2021 2-119/2021~М-34/2021 М-34/2021 от 29 марта 2021 г. по делу № 2-119/2021 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/A0ZTVKtimcQB/>