

К ВОПРОСУ О КОНЦЕПЦИИ ЕДИНСТВА ЮРИДИЧЕСКОЙ СУДЬБЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И РАСПОЛОЖЕННОЙ НА НЕМ ПОСТРОЙКИ

Лудашова Елизавета Олеговна

магистрант, ФГБОУ ВО Саратовская государственная юридическая академия, РФ, г. Саратов

ON THE ISSUE OF THE CONCEPT OF THE UNITY OF THE LEGAL FATE OF THE LAND PLOT AND THE BUILDING LOCATED ON IT

Elizaveta Ludashova

Master's student, Saratov State Law Academy, Russia, Saratov

В пользу концепции единства юридической судьбы земельного участка и расположенной на нем постройки выступают доводы экономической целесообразности, удобства оборота и определенности правового положения его участников. Однако для отечественного правопорядка ввиду особенностей правового регулирования оборота недвижимости на различных исторических этапах ситуация принадлежности земельного участка и недвижимости на нем разным собственникам не является редкостью, что негативно сказывается на обороте недвижимости [4, с. 86].

Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости закреплен в ЗК РФ в качестве одного из основных принципов земельного законодательства. Однако в юридической доктрине и в судебной практике возникает немало вопросов по поводу его толкования и применения. В первые годы после принятия ЗК РФ часто комментировали этот принцип с использованием гражданско-правовых категорий «главная вещь и принадлежность» (проводя аналогию между нормами ГК РФ и ЗК РФ с учетом содержащегося в обеих нормах «права следования» одного объекта за другим).

Таким образом, участники земельных правоотношений не могут своим соглашением установить ситуацию, при которой расположенная на земельном участке недвижимость не будет следовать правовой судьбе земельного участка. Однако при таком подходе возникает вопрос: зачем тогда вообще приравнивать друг к другу две разные правовые модели «земельный участок и недвижимость на нем» и «главная вещь и принадлежность»?

Соответствующие положения ЗК РФ не могут затрагивать общие правила наследования, предусмотренные ГК РФ. Земельные участки и строения — это самостоятельные объекты права собственности, поэтому нет никаких оснований для признания завещания недействительным, если завещатель сделал отдельные распоряжения по поводу земельного участка и строения [1, с. 16].

Авторы, которые придерживаются такой позиции, ссылаются прежде всего на «оговорку» в ЗК РФ о том, что принцип единства судьбы применяется «за исключением случаев, установленных федеральными законами». Таким исключением можно считать ГК РФ.

Эта точка зрения нашла официальное закрепление в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» [5], в п. 79

которого сказано, что земельные участки и расположенные на них здания, строения, сооружения выступают в качестве самостоятельных объектов гражданского оборота, поэтому завещатель вправе сделать в отношении их отдельные распоряжения, в том числе распорядиться только принадлежащим ему строением или только земельным участком (правом пожизненного наследуемого владения земельным участком). Вместе с тем в данном постановлении сказано, что не могут быть завещаны отдельно часть земельного участка, занятая зданием, строением, сооружением и необходимая для их использования, и сама постройка. Наличие в завещании таких распоряжений влечет в этой части недействительность завещания.

Общий смысл этой оговорки понятен, но вызывает сомнение сама постановка вопроса о завещании «части земельного участка». Поэтому в целях последовательного применения принципа единства судьбы следует предусмотреть в ГК РФ нормы о недопустимости при совершении завещания разрыва права собственности на земельный участок с правом собственности на расположенную на этом участке недвижимость. Предложения такого рода уже звучали в юридической литературе, в том числе и со стороны авторов, предлагающих даже до внесения этих изменений считать завещание ничтожным, что свидетельствует о противоречивости их позиции. Это первое направление конкретизации рассматриваемого принципа. Второе связано с определением элементов его содержания, формулировкой данного принципа.

Вопрос о «следовании» одного объекта за другим — не праздный. Если вспомнить положения гражданского законодательства о главной вещи и принадлежности, но там главная вещь никогда не может следовать за принадлежностью, но принадлежность может не следовать за главной вещью, если это предусмотрено договором. В земельном законодательстве, как мы видим, по общему правилу недвижимость должна следовать за земельным участком, но на деле гораздо больше норм, смысл которых состоит в обратном: земельный участок следует за отчуждаемой недвижимостью или режим недвижимости определяет режим участка (в отношении многих земельных участков, изъятых и ограниченных в обороте).

Как мы отмечали выше, рассматривать земельный участок как главную вещь, а недвижимость на нем — как его принадлежность вряд ли правильно, так как сегодня это два самостоятельных объекта. Безусловно, между земельным участком и иной недвижимостью существует определенная связь, обусловленная в том числе отнесением земельного участка к определенной категории и установленным видом разрешенного использования конкретного участка, но подчас невозможно сказать, что одна вещь (и какая именно) «предназначена для обслуживания» другой, а это основной признак принадлежности. Общим «знаменателем» между принципом единства судьбы и категорией «главная вещь и принадлежность» является лишь «право следования», однако оно присуще и иным конструкциям (например, сервитутам и иным обременениям земельных участков).

Следует также отметить, что даже известные ученые, анализируя положения рассматриваемого принципа, подчас выдают желаемое за действительное, считая, что в пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, равно как и в п. 4 ст. 35 ЗК РФ, закреплена концепция «единого объекта» [6, с. 151]. Во многом такой подход обусловлен содержанием п. 3.6.3 Концепции развития гражданского законодательства РФ: «В ГК должна быть реализована модель единого объекта недвижимости, который возникает при совпадении в одном лице собственника земельного участка и собственника, находящегося на нем недвижимого имущества. Дальнейшее отчуждение земельного участка без находящегося на нем объекта недвижимости не допускается. Если собственник объекта недвижимости не является собственником занимаемого данным объектом земельного участка, то он всегда должен иметь право пользования таким участком» [3].

Говоря о конкретном содержательном наполнении земельно-правового принципа единства судьбы и повышении эффективности его правоприменения, важно поставить вопрос о наполнении его определенными элементами — юридическими императивами. Например, О.М. Козырь и А.А. Маковская полагают, что принцип единства охватывает два момента: во-первых, запрет распоряжаться по отдельности земельным участком и объектом на нем, если их собственником является одно лицо; во-вторых, предоставление права пользования земельным участком собственнику объекта на нем, если собственник земельного участка

и собственник объекта на нем — разные лица [2, с. 100].

Подводя итог, следует отметить, что современное законодательство, провозгласив единство правовой судьбы земельного участка и возведенной на нем недвижимости, не вполне последовательно придерживается его при регулировании конкретных правоотношений. Наличие в одном правопорядке нескольких моделей дестабилизируют гражданский оборот и экономические отношения. В силу этого, положения гражданского и земельного законодательства нуждаются в упорядочении и реформировании.

Список литературы:

1. Ефимов А.Ф. Некоторые вопросы рассмотрения судами дел о наследовании земельных участков // Комментарий судебной практики. Вып. 8 / Под ред. К.Б. Ярошенко. М., 2002. С. 14-28.
2. Козырь О.М., Маковская А.А. «Единая судьба» земельных участков и расположенных на нем иных объектов недвижимости (реальность и перспективы) // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2003. №2. С. 95-114.
3. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г.) // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2009. №11.
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 (208). С. 86-97.
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 (ред. от 24.12.2020) "О судебной практике по делам о наследовании" // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. №7.
6. Суханов Е.А. Об одном судебном прецеденте // Вестник гражданского права. 2017. №5. С. 145-157; Доронина Н.Г., Семилютин Н.Г., Цирина М.А. Коллизионные вопросы оборота недвижимости в России и за рубежом // Legal Concept = Правовая парадигма. 2019. Т. 18. №1. С. 148-156.