

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ НОРМ, РЕГУЛИРУЮЩИХ ПРИНЦИП ЕДИНСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ПРОЧНО СВЯЗАННЫХ С НИМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Дурасов Владислав Владимирович

студент, Санкт-Петербургский государственный университет (СПбГУ), РФ, г. Санкт-Петербург

Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости является одним из фундаментальных принципов земельного права. Данный принцип нашел свое отражение в п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (Далее – ЗК РФ). В отношении данной нормы, в совокупности с иными нормами закона, регулирующими данный принцип, сложилась обширная судебная практика, которая отражает положение принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости в разрешении споров. Для вычленения особых признаков такого принципа, а также с целью определения его практической важности был осуществлен анализ правоприменительной практики п.4 ст. 35 ЗК РФ в период с марта 2015 по 2020 год. Для проведения мониторинга использовалась практика Арбитражных судов Волго-Вятского, Восточно-Сибирского, Западно-Сибирского, Северо-Западного судебных округов.

Начать следует с того, что все суды отмечают связанность споров с одним из основных принципов земельного законодательства, которым является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Согласно данному принципу, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ). Свое отражение данный принцип находит и в ст. 35 ЗК РФ. Согласно п. 4 ст. 35, отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением перечисленных в данном пункте случаев.

Кроме того, согласно упомянутой выше норме закона также не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. В свою очередь, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 N 51-ФЗ, далее – ГК РФ). В одном из проанализированных дел (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.11.2016 по делу № А28-3471/2015) отмечается, что вопрос о принадлежности того или иного сооружения к категории недвижимости решается в каждом конкретном случае исходя из объективных технических характеристик. Суд ссылается на то, что аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (Далее – ВАС РФ) от 16.12.2008 № 9626/08. Таким образом, если здание, сооружение разрушено, как объект недвижимости, имеющий соответствующее функциональное назначение, таковым не являлось, то в связи с этим не могло являться и объектом продажи, поэтому в отношении него отсутствовала обязанность по отчуждению одновременно с земельным участком. То есть, суд истолковал понятия здания и сооружения через ст. 130 ГК РФ о недвижимости. Такая же позиция содержится в ином деле (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.08.2016 по делу № А38-4647/2015).

Важно отметить, что данный принцип находит свое отражение и в статьях ГК РФ. Так, в

постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 21.12.2017 по делу № А19-11843/2016, суд ссылается на ст. 273 ГК РФ, согласно которой при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом. Кроме того, указывается п. 1 и п. 2 ст. 552 ГК РФ, согласно которым по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. В случае, 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, если иное не предусмотрено законом.

Данное правило распространяется и на оборот долей в праве собственности на земельный участок. Согласно абз. 7 п. 4 ст. 35 ЗК РФ, отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение. Указанные законоположения исключают самостоятельный оборот доли в праве собственности на земельный участок отдельно от расположенного на таком земельном участке объекта недвижимости. Данная позиция находит свое подтверждение в постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.07.2019 по делу № А42-2977/2018.

На реализацию данного принципа также направлены положения п. 7 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ, а также ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», согласно которым не допускается приватизация зданий без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, за исключением случаев, если такие участки изъяты из оборота или ограничены в обороте (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31.01.2017 N Ф07-12651/2016 по делу N А56-22524/2016).

Как уже было указано выше, абз. 1 п. 4 ст. 35 ЗК РФ устанавливает случаи, когда отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится без земельного участка. К таковым относятся:

- 1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- 2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со ст. 27 настоящего Кодекса;
- 3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Примером применения пп. 2 п. 4 ст. 35 ЗК РФ послужило одно из рассмотренных дел (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23.04.2018 по делу N А42-4840/2017). Конкретно в данном деле администрация считала, что земли являются изъятыми из оборота в силу того, что земельные участки, занятые высвобождаемыми объектами имущества, относятся к землям, изъятым из оборота в соответствии с пп. 4 п. 4 ст. 27 ЗК РФ. Однако п. 2 ст. 7 ЗК РФ определено, что земли, в том числе обороны и безопасности, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и вида разрешенного использования в соответствии с зонированием территории. На основании п. 2 ст. 8 ЗК РФ категория земель, в том числе и земли обороны, безопасности иного специального назначения (пп. 3 п. 1 ст. 7 ЗК РФ), указывается в государственном кадастре недвижимости. Разрешенным использованием земельных участков, на которых располагаются объекты недвижимого имущества, является использование «для нужд обороны»; категория земель –

«земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

В соответствии с п. 1 ст. 93 ЗК РФ землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории РФ, защите и охране Государственной границы РФ, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами. Согласно пп. 4 п. 4 ст. 27 ЗК РФ из оборота изъяты земельные участки, занятые объектами организаций федеральной службы безопасности. В свою очередь, в соответствии с пп. 5 п. 5 ст. 27 ЗК РФ ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд. Следовательно, земельные участки под реализуемыми объектами недвижимости, предоставленные для нужд обороны страны, относятся к землям, ограниченными в обороте.

Таким образом, в этом случае имеет значение фактическое использование таких земельных участков в целях обеспечения деятельности государства в области обороны и безопасности, то есть важно также установление того, как именно используются земельные участки. Суд в данном деле определил, что рассматриваемый случай не подпадает под действие пп. 2 п. 4 ст. 35 ЗК РФ.

Основной массив дел, рассмотренных в рамках анализа практики правоприменения, составляют споры, связанные с оборотом помещений и земельных участков под ними. В соответствии с пп. 1 п. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случая отчуждения части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка. Суды, установив, что предметом договора является часть здания – помещение, а не самостоятельный объект недвижимости, и возможность выдела земельного участка, необходимого для использования данного помещения отсутствует, приходят к выводу о том, что для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на такой объект недвижимости одновременной государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок не требуется. Приобретение в собственность части здания (при невозможности выделения ее в натуре вместе с частью земельного участка, обслуживающего это здание) влечет невозможность приобретения покупателем недвижимости в собственность земельного участка (соответствующей его части). Согласно п. 4 ст. 244 ГК РФ, общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором.

Из п.15 Обзора судебной практики ВС РФ № 1 (2018), утвержденного Президиумом ВС РФ 28.03.2018 следует, что если при отчуждении помещений в здании выдел земельного участка, влекущий создание нового объекта гражданских прав, осуществить нельзя, совместно с помещениями в здании индивидуально определенный земельный участок продан быть не может в связи с невозможностью его образования, и в таких случаях в силу п. 4 ст. 244 ГК РФ земельный участок поступает в общую долевую собственность продавца и покупателя. Право собственности на долю в праве на земельный участок возникает у покупателя помещений в силу закона с момента государственной регистрации перехода к нему права собственности на помещения в здании (ст. 131, п. 2 ст. 223, п. 4 ст. 244 ГК РФ). Данная практика нашла свое отражение в постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 19.04.2019 по делу № А19-20408/2018.

Важные, с данной точки зрения, разъяснения содержатся в постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 27.11.2019 по делу № А58-6327/2018. Так, суд ссылается на Определение ВС РФ от 23 ноября 2017 года по делу № 307-ЭС17-5707, в котором разъяснено, что данная норма права не может быть истолкована в качестве исключения из

принципа единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества, поскольку данным пунктом урегулированы иные случаи возникновения права собственности на отдельный самостоятельный земельный участок у покупателя и прекращения соответствующего права у продавца.

При этом в случаях, когда часть здания может быть выделена вместе с частью земельного участка, и выделенная часть участка становится самостоятельным объектом гражданских прав, такие объекты подлежат продаже совместно.

В силу вышеприведенных норм права и разъяснений при отчуждении собственником здания и земельного участка, на котором оно расположено, помещений в этом здании, у покупателя помещений и продавца возникает режим общей долевой собственности на земельный участок. Другими словами, к покупателю земельный участок (его доля в праве) переходит на том же праве, что и у продавца.

Все суды в проанализированных делах (напр., постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16.03.2020 по делу № А33-16665/2018; постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 09.02.2018 по делу № А19-16536/2016; постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 21.12.2017 по делу № А19-11843/2016) ссылались на разъяснения, содержащиеся в п. 11 Постановлении Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» соответствии с которым 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. Следовательно, судам следует устанавливать направленность воли сторон при заключении сделок.

В заключении следует отметить, что анализ практики правоприменения показывает значительный объем содержательно различающихся дел, однако довольно однообразную практику с точки зрения разрешения вопросов, связанных с применением п. 4 ст. 35 ЗК РФ. В общем и целом, наблюдается разнообразность вынесенных решений, но по своей сути, складывается однообразная практика, показывающая единый подход к применению данного положения закона. Безусловно, существуют некоторые особенности разрешения тех или иных споров, однако представляется, что это происходит ввиду специфики обстоятельств конкретных дел.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ ред. от 08.12.2020 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 17.01.2021)
2. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ ред. от 10.01.2021 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 17.01.2021)
3. Лихолетова, С. В. Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов /С. В. Лихолетова // Вестник ЮУрГУ. Серия «Право». - 2019. - Т. 19, № 2. - С. 24-30.