pro-sud-123.ru

Кубанское агентство судебной информации Pro-Sud-123.ru:

Юридический сетевой электронный научный журнал. 2022. № 1 (13).

ISSN: 2542 – 2014

УДК 347.23

Рубан Мария Вячеславовна

аспирант кафедры гражданского права

Кубанский государственный университет

К ВОПРОСУ О ЕДИНОМ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

On the issue of a single real estate object

Аннотация: Статья посвящена новым подходам к понятию ключевой категории гражданского права - недвижимости. Высказывается поддержка концепции единого объекта недвижимости, в силу которой земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости считаются единым целым.

Методологическую основу статьи составили теоретические, эмпирические, а также специальные методы исследования. В частности, использовались формально-юридический и сравнительно-правовой методы.

Ключевые слова: недвижимое имущество, единый объект недвижимости, земельный участок, здание, сооружение.

Abstract: The article is devoted to new approaches to the concept of a key category of civil law - real estate. Support is expressed for the concept of a single real estate object, by virtue of which the land plot and the real estate objects located on it are considered to be a single entity.

© Рубан М.В. 2022.

The methodological basis of the article was theoretical, empirical, as well as special research methods. In particular, formal-legal and comparative-legal methods were used.

Keywords: real estate, a single object of real estate, land, building, structure.

В современных условиях право недвижимости является одним из наиболее актуальных направлений правовых исследований[1]. Для определения правового режима вещи определяющее значение имеет деление вещей на движимые и недвижимые.

Как справедливо заметила Л. В. Щенникова, «правильное применение любой конструкции невозможно без постижения ее глубинного смысла, знания ее истоков, понимания объективной необходимости существования в отечественном гражданском обороте»[2], что полностью распространяется на гражданско-правовой институт недвижимости.

В России до сегодняшнего дня превалирует дуалистический подход к пониманию объекта недвижимости. В силу п. 1 ст. 130 ГК РФ 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.

Главный признак недвижимости -– это прочная связь с землей и невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба своему назначению.

Более четких количественных и качественных характеристик объектов недвижимости, а также иных критериев, позволяющих отнести объект к

---

[1] См.: Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей : учебное пособие для вузов / В. А. Алексеев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 487 с.

[2] Щенникова Л. В. Право вещных выдач в перспективе нотариальной практике // Нотариальный вестникъ. 2012. № 8. С. 24.

объектам недвижимого имущества либо к объектам, не являющимся объектами недвижимого имущества, действующее законодательство не содержит[3].

На этот счет в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»[4] указано, что вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств, либо в силу прямого указания закона, и что только такой объект подчиняется правовому режиму недвижимого имущества.

Разработка единого объекта недвижимости началась еще в римском частном праве. С тех времен существует концепция единого объекта недвижимости, характерная для большинства правовых систем современности. Римляне придерживались принципа «земельного участка как единого объекта недвижимости», что находило отражение в известной римской фразе «Superficies solo cedit»[5].

Позднее рецепции римского частного права в части единого объекта недвижимости наиболее последовательно проявились в Германском Гражданском Уложении[6] (далее – ГГУ), которым в §94 дважды — применительно к земельному участку (абз. 1) и применительно к возведенному на земельном участке зданию (абз. 2) урегулированы составные части единого объекта недвижимости.

На этот счет Е.А. Леонтьева обоснованно отмечает, что «строение образует с земельным участком единое целое такого рода, что из двух объектов — здания и земельного участка (в собственном смысле слова) — земля представляет собой главное, поскольку является предпосылкой

---

[3] Обзор вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер" (утв. Минэкономразвития России) // СПС КонсультантПлюс.

[4] Бюллетень Верховного Суда РФ", N 8, август, 2015

[5] Возведенное над поверхностью следует за поверхностью.

[6] RGH 106. 49.

существования здания, а последнее, само собой, полностью зависит от земли»[7].

Концепция единого объекта недвижимости нашла отражение не только в науке российского гражданского права, но и на программном уровне была поддержана Правительством РФ. Так, например, в распоряжении Правительства РФ от 10 июля 2001 г. № 910-р «О программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002—2004 годы)»[8] предусмотрено «законодательное оформление правовой концепции единого объекта недвижимости через определение земельного участка как базового элемента недвижимости, а любых его строительных изменений - как улучшений земельного участка».

Указом Президента РФ от 18.07. 2008 г. «О совершенствовании Гражданского кодекса РФ»[9] была запущена масштабная реформа гражданского законодательства, прямо коснувшаяся и вещного права.

Согласно п. 3.6.3 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г. в числе мероприятий по реформированию правоотношений в сфере земли и иной недвижимости значится «законодательное оформление правовой концепции единого объекта недвижимости через определение земельного участка как базового элемента недвижимости, а любых его строительных изменений — как улучшений земельного участка»[10].

На сайте Правительства РФ в 2018 г. был размещен подготовленный Минэкономразвития России законопроект «О внесении изменений в

---

[7] Леонтьева Е.А. Концепция единого объекта недвижимости в германском гражданском праве // Право. 20011. file:///C:/Users/PC/Downloads/kontseptsiya-edinogo-obekta-nedvizhimosti-v-germanskom-grazhdanskom-prave.pdf С. 128.

[8] Распоряжение Правительства РФ от 10.07.2001 N 910-р (ред. от 06.06.2002) "О программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002 - 2004 годы)"

[9] О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации: Указ Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 // СЗ РФ. 2008. № 29 (ч. 1). Ст. 3482.

[10] СПС КонсультантПлюс.

Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания режима единого объекта недвижимости»[11]. Этот законопроект явился предметом обсуждения Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства и получил положительное заключение[12]. К сожалению, до настоящего времени названный законопроект не внесен в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации. Между тем, для этого, на наш взгляд есть более чем весомые основания.

По мнению Е. А. Суханова, «понятие и содержание категории “недвижимость” в решающей мере определяются правовым режимом соответствующих объектов, установленным тем или иным правопорядком, а вовсе или во всяком случае не только их природными, естественно-физическими характеристиками и свойствами»[13]. Однако, едва ли с этим можно согласиться в отношении земельных участков.

В п.п.5 ст. 1 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ)[14] закреплено в качестве одного из основных принципов земельного законодательства единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

При этом определение земельного участка содержится в п. 3 ст. 6 ЗК РФ: «земельный участок как объект права собственности и иных

---

[11] 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) // СПС КонсультантПлюс.

[12] Экспертное заключение по проектам федеральных законов «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» и «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации»: принято на заседании Совета 23 апреля 2018 г. № 175-1/2018.

[13] Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4. С. 12.

[14] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) // СПС КонсультантПлюс.

предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи».

То есть на данный момент имеется очевидная нормативная коллизия между земельным и гражданским законодательством. Если земельное законодательство, по сути, признает единый объект недвижимости, то гражданское законодательство всего лишь на пути к этому. Косвенно согласие с этим высказал и Верховный Суд Российской Федерации.

Так, согласно п. 79 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 (ред. от 24.12.2020) "О судебной практике по делам о наследовании" по смыслу подпункта 5 пункта 1 статьи 1, а также пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), не могут быть завещаны отдельно часть земельного участка, занятая зданием, строением, сооружением и необходимая для их использования, и само здание, строение, сооружение. Наличие в завещании таких распоряжений влечет в этой части недействительность завещания[15]. Такой подход Верховного Суда РФ приближает российское право недвижимости и судебное правоприменение к пониманию и применению единого объекта недвижимости через определение земельного участка как базового элемента недвижимости.

Действительно земля является вечной и неизменной в отличие от других вещей, поэтому именно земельный участок основа единого объекта недвижимости. Если объект является недвижимостью, то он существует в качестве такового вне зависимости от воли законодателя или решения суда. Он – недвижимость в силу естественной причины, и такой причиной считается неразрывность связи с землей[16].

---

[15] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 (ред. от 24.12.2020) "О судебной практике по делам о наследовании" // СПС КонсультантПлюс.

[16] См.: Дробышев П. Признаются – являются – и снова признаются: о понятии недвижимости в реформенном проекте поправок в Гражданский кодекс https://zakon.ru/blog/2019/12/11/priznayutsya__yavlyayutsya__i_snova_priznayutsya_o_

Однако отсутствие законодательного определения "прочная связь с землей" и прогрессивное развитие современных технологий породило дискуссию о судебном правоприменении с учетом указанного признака недвижимости, особенно при судебной защите права собственности на недвижимость[17]. Суды в каждом конкретном случае принимают индивидуальные решения о прочности связи с землей того или иного строения.

В нашем понимании прочная связь с землей позволяет объективно считать, что под недвижимым имуществом следует понимать такие материальные объекты, физические и юридические характеристики которых предполагают их неизменное нахождение именно на том земельном участке, где эти объекты расположены природой или человеком.

По этому поводу Верховный Суд РФ указал, что «согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ 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»[18].

Поэтому, как абсолютно обоснованно отмечает Е.А. Суханов, «недвижимость — это, конечно, все-таки земельный участок. А все, что на нем, как это ни удивительно, лишь его составная часть, причем в отличие от принадлежности составная часть вещи лишена качеств отдельной, самостоятельной вещи. По сути, по этому вопросу все было сказано давно, еще

---

ponyatii_nedvizhimosti_v_reformennom_proekte_popr#comment_539133 (дата обращения 15.05.2020).

[17] См.: Потапенко Н.С. Способы защиты права собственности на недвижимую вещь // Российская юстиция. 2010. N 5. С. 14 - 17.

[18] Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством. Утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 года // СПС КонсультантПлюс.

во времена Гая, и лучше, чем принцип superficies solo cedit, трудно придумать»[19].

Список цитируемой литературы

1. Леонтьева Е.А. Концепция единого объекта недвижимости в германском гражданском праве // Право. 2001.
2. Потапенко Н.С. Способы защиты права собственности на недвижимую вещь // Российская юстиция. 2010. N 5.
3. Суханов Е.А. Недвижимость в системе объектов гражданских прав // Журнал российского права. 2021. N 1.
4. Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4.
5. Щенникова Л. В. Право вещных выдач в перспективе нотариальной практике // Нотариальный вестник. 2012. № 8.

[19] Суханов Е.А. Недвижимость в системе объектов гражданских прав // Журнал российского права. 2021. N 1. С. 16 - 22. СПС КонсультантПлюс.