

ПРИНЦИП ЕДИНСТВА СУДЬБЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРОЧНО СВЯЗАННЫХ С НИМИ ОБЪЕКТОВ

С. В. Лихолетова

Южно-Уральский государственный университет, г. Челябинск

Исследованы отдельные аспекты принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. В земельно-правовой сфере данный принцип необходимо рассматривать с учетом правового режима земельного участка, отнесения его к одной из категорий земель. Рассматриваемый принцип необходимо учитывать и при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также при разграничении государственной собственности на землю. Содержание принципа предлагается рассматривать с двух позиций: во-первых, переход права собственности на земельный участок и объекты недвижимости, если они уже принадлежат одному лицу; во-вторых, возникновение права на объект недвижимости при уже возникшем праве собственности на земельный участок и наоборот. Еще одним аспектом принципа единства выступает регулирование правового режима земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости. Сделан вывод о необходимости учета положений, регулирующих установление вида разрешенного использования земельного участка и правового режима объектов недвижимости. Затрагивается вопрос о проблемах реализации рассматриваемого принципа с учетом строительства объектов, находящихся под поверхностью земли.

Ключевые слова: земельный участок, объекты недвижимости, принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости, предоставление земельных участков, оборот земельных участков.

В Конституции Российской Федерации закрепляются положения, являющиеся исходными, основополагающими для правового регулирования общественных отношений в рамках той или иной отрасли права. Применительно к земельно-правовой сфере в ней в ст. 9 говорится о том, что земля может находиться в частной, государственной и иных формах собственности. Данное положение основ конституционного строя нашло отражение и в Земельном кодексе Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ). Непосредственно праву собственности на землю посвящена гл. 3 ЗК РФ. Соответствующие положения закрепляются и в гражданском законодательстве: гл. 17 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) «Право собственности и иные вещные права на землю». Субъектами данного права могут выступать граждане, юридические лица, Российская Федерация (далее – РФ), ее субъекты и муниципальные образования. Согласно ст. 5 и 15 ЗК РФ в качестве таковых могут быть иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные лица.

К правомочиям собственников относят владение, пользование и распоряжение своим имуществом. В соответствии с гражданским законодательством собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества, включая земельные участки, любые действия, не противоречащие закону, в том числе отчуждать его в собственность другим лицам, отдавать в залог и распоряжаться иным образом. Применительно к участкам земельным и иным природоресурсовым законодательством могут устанавливаться особенности оборота. Они связаны с тем, что земельные участки могут иметь различное значение в зависимости от их правового режима, наличия или отсутствия на них объектов недвижимости (зданий, сооружений), природных объектов (например, лесной растительности, водных объектов). Непосредственный интерес при использовании могут представлять полезные свойства самого земельного участка. Например, земли сельскохозяйственного назначения обладают таким свойством, как плодородие, которое позволяет использовать их для нужд сельского хозяй-

ства. В основном земли данной категории не подлежат застройке, за исключением размещения на них зданий, сооружений, которые используются для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, животноводства, ведения садоводства и в других случаях. При гражданском обороте возникает необходимость определения юридической судьбы, как правило, только земельных участков, относящихся к сельскохозяйственным угодьям. В отличие от них, земли населенных пунктов, промышленности и иного специального назначения используются в основном как пространственная основа для размещения объектов недвижимости, осуществления недропользования, а земли лесного и водного фонда предоставляются для использования соответственно лесных ресурсов и водных объектов. В данных случаях при гражданском обороте определение юридической судьбы земельных участков неразрывно связано с судьбой объектов недвижимости и природных объектов, которые и представляют непосредственный интерес для участников отношений. В частности, в п. 2 ст. 261 ГК РФ право собственности на участок распространяется и на водные объекты, находящиеся на нем растения. Таким образом, во всех случаях, когда на землях той или иной категории находятся объекты недвижимости, природные объекты, с использованием которых было связано предоставление земельных участков, при совершении сделок необходимо учитывать принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (далее – принцип единства). Он находит нормативное закрепление в ст. 1, 35 ЗК РФ, ст. 552 ГК РФ. Данный принцип направлен на обеспечение наиболее оптимального использования земельных участков и прочно связанных с ними объектов путем сохранения неизменности объема прав при распоряжении собственником своим имуществом, а также исключения множества спорных вопросов, связанных с предоставлением права пользования землей собственнику, например, объекта недвижимости. Он исходит именно из прочности фактической связи земельных участков и иных объектов.

Земельные участки, объекты недвижимости, природные объекты являются самостоятельными объектами и подлежат постановке на кадастровый учет, при осуществлении которого отражаются характеристики, позво-

ляющие определить, индивидуализировать данные объекты. Например, внесение записей в Единый государственный реестр недвижимости подтверждает существование или прекращение существования земельных участков, зданий, сооружений. При этом ст. 8 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (далее – ФЗ № 218) рассматривает их как самостоятельные объекты. Если на земельном участке расположены объекты недвижимости, леса, водные объекты и иные природные объекты, то сведения о них указываются в характеристиках земельного участка. Это делается, в том числе, для целей информационного обеспечения гражданского оборота и учета принципа единства. По нашему мнению, содержание принципа можно раскрыть через конкретные аспекты, связанные с его реализацией.

Рассмотрение принципа единства можно провести по следующим направлениям. Во-первых, переход права собственности на земельный участок и объекты недвижимости, если они уже принадлежат одному лицу. Во-вторых, возникновение права на объект недвижимости при уже возникшем праве собственности на земельный участок и наоборот.

Первое направление находит выражение в непосредственном изложении принципа единства в п. 4 ст. 35 ЗК РФ и п. 2 ст. 552 ГК РФ. Его смысл состоит в том, что при отчуждении земельного участка или объекта недвижимости, если собственником и того, и другого является одно лицо, эти объекты переходят в собственность лица, в пользу которого осуществляется отчуждение, только вместе. Исключения из этого общего правила могут устанавливаться законом. Содержание принципа единства выражается через предъявление требования перехода права собственности непосредственно при отчуждении земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Под отчуждением понимается совершение гражданско-правовых сделок: купли-продажи, мены, дарения и др. Согласно п. 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ при нарушении указанных требований сделка является ничтожной. При этом земельный участок может находиться как в частной, так и в государственной или муниципальной собственности. Поэтому данные положения распространяются и на случаи реквизиции, конфискации, обращения взыскания на иму-

щество по обязательствам собственника (ст. 242, 243 и 237 ГК РФ). К данному перечню можно добавить и институт изъятия для государственных или муниципальных нужд (ст. 49 и гл. 7.1 ЗК РФ). В соответствии с п. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на объект недвижимости или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли этих лиц в праве собственности на участок, на котором расположены объекты недвижимости.

Можно привести следующие примеры закрепления данного принципа. В ст. 39.22 ЗК РФ сказано, что при заключении договора мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, здания, сооружения, которые расположены на участках, являющихся предметом договора мены, также должны выступать предметом этого договора. Федеральным законом «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов РФ, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» от 8 декабря 2011 г. № 423-ФЗ также предусмотрена передача земельных участков из федеральной в региональную или муниципальную собственность в связи с безвозмездной передачей военного недвижимого имущества. Пунктом 7 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ (далее – ФЗ № 137) предусмотрено, что не допускается приватизация объектов недвижимости без одновременной приватизации участков.

Переход права собственности может осуществляться в рамках наследственных отношений. В соответствии со ст. 1151 ГК РФ вымороченное имущество (земельный участок, а также расположенные на нем объекты недвижимости) в порядке наследования по закону переходит в собственность муниципального образования или города федерального значения.

Одной из проблем является регулирование вопросов составления завещания в отношении земельных участков и находящихся на них объектов недвижимого имущества. Как определено в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. № 9, зе-

мельные участки и расположенные на них объекты недвижимости выступают в качестве самостоятельных объектов гражданского оборота, поэтому завещатель вправе сделать в отношении них отдельные распоряжения. Однако при этом, по смыслу пп. 5 п. 1 ст. 1, п. 4 ст. 35 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. В данном случае можно применять также положения ст. 1182 ГК РФ. Например, если здание перешло к одному из наследников по завещанию, а земельный участок в порядке наследования по закону к данному лицу и иным наследникам, то регулирование отношений может складываться следующим образом. С учетом требований к минимальной площади земельных участков он может быть делимым и неделимым. В первом случае наследники могут произвести раздел участка с тем, чтобы наследнику, обладающему на праве собственности объектом недвижимости, принадлежал на праве собственности и земельный участок, на котором находится данный объект и который необходим для его использования соразмерно наследственной доли. Нужно учитывать и вид разрешенного использования участка (далее – ВРИ). Наследник, получивший образуемый участок без объекта недвижимости, должен иметь возможность использовать его в соответствии с ВРИ. Иначе он фактически не сможет пользоваться принадлежащим ему участком. Во втором случае при невозможности раздела участка указанная статья предусматривает учет преимущественных прав на получение в счет своей наследственной доли земельного участка. Остальным наследникам предоставляется компенсация. Наследник, к которому перешло право собственности на объект недвижимости при наличии данных условий или при невозможности использования образуемых участков в соответствии с ВРИ другими наследниками, может требовать в судебном порядке принудительного выкупа их наследственной доли земельного участка. В противном случае владение, пользование и распоряжение участком осуществляются наследниками на условиях общей долевой собственности.

Второе направление находит выражение в предпосылке действия рассматриваемого принципа, которая заключается в том, что одним из требований к застройке земельного участка является наличие на него прав у лица, которое будет возводить объект недвижимости. И в качестве одного из основных прав ст. 263 ГК РФ называет право собственности на земельный участок, а п. 2 указанной статьи говорит, что если иное не предусмотрено законом или договором, собственник участка приобретает право собственности и на возведенные им объекты. В соответствии со ст. 40 ФЗ № 218 государственная регистрация прав на созданные здания, сооружения предполагает наличие уже зарегистрированных прав на земельный участок, либо регистрация прав на объект недвижимости и на земельный участок осуществляется одновременно. В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 октября 2016 г.) была высказана следующая позиция. Если арендодатель по договору аренды с правом выкупа недвижимых объектов является собственником земельного участка, на котором расположены такие объекты, или стал им на момент внесения всех арендных (выкупных) платежей, к арендатору переходит право собственности не только на объекты недвижимости, но и на соответствующий земельный участок. При этом презюмируется, что в размер арендных (выкупных) платежей включена стоимость земельного участка, если договором прямо не предусмотрено иное. При существовании права собственности на объект недвижимости закрепляется и требование передачи в собственность именно этому лицу земельного участка в случае отчуждения последнего. Нормативно оно может закрепляться как преимущественное или исключительное право на приобретение участка. Например, в соответствии с п. 3 ст. 35 ЗК РФ собственник объекта недвижимости, находящегося на чужом земельном участке, имеет преимущественное право его покупки, если участок находится в частной собственности (по смыслу статьи). А в соответствии с п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ это право уже будет исключительным, если участок находится в государственной или муниципальной собственности. Таким образом, законодатель предусматривает механизм «соединения» титулов прав на объект недвижимости и земельный участок.

Такого же подхода законодатель придерживается и в ст. 3 ФЗ № 137. В п. 2.2 закреплено, что собственники объектов недвижимости могут приобрести в собственность находящиеся у них на праве аренды участки независимо от того, когда был заключен договор аренды – до или после вступления в силу ЗК РФ. Пунктом 4 закрепляется возможность приобрести бесплатно в собственность земельный участок, находящийся в фактическом пользовании, при расположении на нем жилого дома, право собственности на который у гражданина возникло до либо после введения в действие ЗК РФ, при условии, что право собственности на дом перешло к нему по наследству, а наследодатель зарегистрировал право собственности на дом до введения в действие ЗК РФ. Пунктом 9.1 предусмотрена возможность зарегистрировать право собственности на земельный участок, если к гражданину по наследству или другим основаниям перешло право собственности на объект недвижимости, находящийся на участке, принадлежавшем наследодателю на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, либо если в правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе не указано право на землю или невозможно определить вид этого права (наследодателю участок был предоставлен до введения в действие ЗК РФ). При этом участки являются государственными или муниципальными (по смыслу статьи).

Рассматриваемое направление прослеживается и в рамках института разграничения государственной собственности на землю. Так, в соответствии со ст. 3.1 ФЗ № 137 одним из критериев отнесения участка к федеральной, региональной или муниципальной собственности является право собственности на расположенный на нем объект недвижимости.

Возможность приобретения права собственности на земельный участок поставлена в зависимость от момента оформления права собственности на объекты недвижимости. В соответствии с п. 4 ст. 28 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ собственники частей объектов недвижимости, расположенных на участке, вправе приобрести в общую долевую собственность земельный участок только после приватизации ими всех частей объектов недвижимости. Данные положения необходимо

отграничивать от требования одновременной приватизации объектов недвижимости и земельных участков. Суд отклонил доводы о том, что приватизация здания, строения, сооружения без одновременной приватизации земельного участка, на котором они расположены, является невозможной, решение обосновал тем, что приватизация всех частей здания не проведена и соответственно включение в решение об условиях приватизации муниципального недвижимого имущества условия об одновременной приватизации доли в праве общей долевой собственности на земельный участок является неправомерным (см.: Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 23 декабря 2016 г. № Ф06-16464/2016 по делу № А72-218/2016). При этом объекты недвижимости должны находиться в частной собственности (см.: Постановление ФАС Поволжского округа от 9 августа 2013 г. по делу № А65-27496/2012).

Особенности реализации принципа единства определяются при ипотеке (залоге недвижимого имущества). В соответствии с позицией, определенной судами (см., например, Определение Верховного Суда РФ от 20 сентября 2016 г. № 18-КГ16-125), ипотека, являясь одним из способов обеспечения исполнения обязательства, не является сделкой по отчуждению имущества, являющегося объектом такой сделки, и не влечет его безусловного отчуждения. В соответствии со ст. 64 и 65 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимого имущества)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ при ипотеке участка право залога распространяется на находящиеся или строящиеся объекты недвижимости; на заложенном участке собственник вправе без согласия залогодержателя возводить объекты недвижимости, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. В этом случае ипотека распространяется на эти здания и сооружения.

Еще одним аспектом принципа единства, по нашему мнению, выступает регулирование правового режима земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости. В соответствии с ФЗ № 218 сведения о земельном участке включают информацию о категории и видах разрешенного использования. Последние устанавливаются в соответствии с классификатором ВРИ, утвержденным в 2014 году, и отражаются в градостроительных регламентах. В соответствии со ст. 85 ЗК РФ и ст. 36 Градостроительного кодекса РФ дан-

ные регламенты распространяются на земельные участки, а также на все, что находится над и под их поверхностью и используется в процессе застройки. Единство установления градостроительными регламентами правового режима участков и объектов недвижимости подтверждается п. 4 ст. 85 ЗК РФ. Из формулировок ВРИ и их описания можно сделать вывод о характере объектов недвижимости, которые могут быть возведены на соответствующем земельном участке. В соответствии со ст. 26 ФЗ № 218 основанием приостановления регистрационных действий и дальнейшего отказа является то, что созданный (создаваемый) объект недвижимости не соответствует ВРИ участка или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель участка вправе выбрать ВРИ этого участка без согласований и разрешений (в соответствии со ст. 7 ЗК РФ). Если же фактический характер объекта недвижимости не соответствует ВРИ участка, указанному в Едином государственном реестре недвижимости, то собственник должен обратиться с заявлением о внесении изменений в сведения о земельном участке. Характер объекта недвижимости может явиться основанием для перевода земельного участка в другую категорию, выступая в качестве его обоснования.

Указанный аспект также может иметь значение при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. По общему правилу, в связи с изменениями, внесенными в ЗК РФ в 2015 году, предоставление земельных участков осуществляется на торгах в форме аукциона. В п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ в качестве одного из оснований, по которым земельный участок не может быть предметом аукциона, выступает то, что на нем расположены объекты недвижимости, принадлежащие гражданам или юридическим лицам. Данное положение закреплено в развитие ст. 39.20 ЗК РФ и действует в отношении участка, на котором уже возведен объект недвижимости. Представляет интерес правовая позиция, выраженная в Постановлении Президиума ВАС РФ от 25 июня 2013 г. № 1756/13 по делу № А35-765/2012. Общество обратилось к Комитету об изменении ВРИ как к арендодателю, то есть в рамках гражданских правоотношений, возникших из договора. При таких обстоятельствах у Комитета отсутствует обязанность изменять ВРИ земельного участка по

требованию арендатора. Обращение Общества с требованием об изменении ВРИ участка с «эксплуатации временной автостоянки» на «строительство административно-офисного здания» по существу направлено на обход процедур, предусмотренных для предоставления земельных участков в целях строительства объектов недвижимости, в том числе процедуры торгов для участков, ранее сформированных и поставленных на кадастровый учет.

Можно обратить внимание и на положения п. 2 ст. 39.1 ЗК РФ, в соответствии с которыми не допускается продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с основным ВРИ которых предусмотрено строительство зданий, сооружений. В данном случае предусмотрено проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Исключение составляют земельные участки, предоставляемые для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства. Таким образом, в соответствии с ВРИ участка в зависимости от характера застройки может быть определен вид права, на котором предоставляется земельный участок тем или иным субъектам. Вместе с этим необходимо учитывать конкуренцию норм, указанных в п. 2 ст. 39.1 и п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ. На нее было обращено внимание в Определении Верховного Суда РФ от 3 августа 2016 г. № 18-КГ16-74: при наличии объекта недвижимости видом разрешенного использования земель участка исключительное право гражданина на

приобретение участка в собственность ограничено быть не может.

Применительно к принципу единства, как правило, рассматривается вопрос о праве собственности на земельный участок и объекты, находящиеся на земельном участке. Вместе с тем градостроительные регламенты распространяются и на объекты, находящиеся под поверхностью участков. В соответствии со ст. 19 Закона РФ «О недрах» от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 собственники участков в их границах могут осуществлять строительство подземных сооружений на глубину до пяти метров для собственных нужд в установленном порядке. Данные объекты будут находиться в собственности правообладателей земельных участков. Правовой режим таких объектов осложняется тем, что они располагаются в рамках участков недр, которые находятся в государственной собственности. При этом понятие «в границах участка» применимо, как правило, в отношении объектов, находящихся на земельном участке. Кадастровый инженер не определяет границы земельного участка в отношении подземных объектов. Законодательно практически не урегулирован вопрос о последствиях, когда собственник земельного участка при строительстве подземного объекта не нарушил требования к глубине, но вышел за границы своего участка, если их спроецировать «под» земельный участок. Таким образом, при рассмотрении содержания принципа единства необходимо учитывать как непосредственно вытекающие из его формулировки отношения, так и косвенно связанные с ним.

Лихолетова Светлана Вячеславовна – доцент кафедры предпринимательского, конкурентного и экологического права, Южно-Уральский государственный университет, г. Челябинск. E-mail: UnivChel@mail.ru.

Статья поступила в редакцию 15 марта 2019 г.

PRINCIPLE OF UNITY OF FATE OF THE LAND PLOTS AND STRONGLY RELATED OBJECTS

S. V. Likholetova

South Ural State University, Chelyabinsk, Russian Federation

Analyzed separate aspects of the principle of unity of fate of the land plots and strongly related objects. In the land and legal sphere this principle the content of this principle needs to be considered taking into account a legal regime of the land plot, its reference to one of categories of lands. The considered principle needs to be considered also when granting the land plots which are in the state or municipal ownership and also at differentiation of state ownership on the earth. Content of the principle is offered to be considered from two positions: first, transition of the property right to the land plot and real estate objects if they already belong to one person; secondly, emergence of the right for a real estate object at already arisen property right to the land plot and vice versa. Regulation of a legal regime of the land plots and the real estate objects which are on them acts as one more aspect of the principle of unity. The conclusion is drawn on need of accounting of the provisions regulating establishment of a type of the allowed use of the land plot and a legal regime of real estate objects. The question of the problems of realization of the considered principle taking into account construction of facilities which are under the Earth's surface is raised.

Keywords: *land plot, real estate objects, principle of unity of fate of the land plots and strongly related real estate objects, granting land plots, turn of the land plots*

Svetlana Vyacheslavovna Likholetova – Candidate of Sciences (Law), Associate Professor of Civil Law and Procedure Department, South Ural State University, Chelyabinsk, Russian Federation. E-mail: UnivChel@mail.ru.

Received 15 March 2019.

ОБРАЗЕЦ ЦИТИРОВАНИЯ

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. DOI: 10.14529/law190204.

FOR CITATION

Likholetova S. V. Principle of unity of fate of the land plots and strongly related objects. *Bulletin of the South Ural State University. Ser. Law*, 2019, vol. 19, no. 2, pp. 24–30. (in Russ.) DOI: 10.14529/law190204.