Юридическая связь между земельным участком и возведённым на нём зданием

Научный руководитель – Тололаева Наталья Владимировна

Уткин Иван Юрьевич

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра гражданского права, Москва, Россия

E-mail: ivan.utkin.2005@mail.ru

Российское право признает возможность одновременной квалификации в качестве недвижимой вещи как земельного участка, так и возведенного на нём здания (статья 130 ГК).

Детерминант проблемы носит исторический характер. Как известно, советский правопорядок не признавал деление вещей на движимые и недвижимые, а земля находилась исключительно в государственной собственности [8]. В Российской Федерации введение частной собственности на землю было усложнено политическими мотивами. Субъекты гражданского права начали приватизировать и строить здания фактически на необоротоспособной земле. Лишь с принятием Земельного кодекса нормы ГК о частной собственности на земельные участки вступили в силу. Следовательно, возникла проблема соотношения объемов правомочий собственников зданий и собственников земельных участков [10].

Со времен римского права классический подход исходит из концепции **здания как составной части земельного участка** [14]. Эта конструкция свойственна странам континентального правопорядка, где реализуется принцип **единого объекта недвижимости**. Наш правопорядок, к сожалению, отходит от данного принципа.

Подобная двойственность в условиях оборота земли представляется **нецелесообразной**. Выделение зданий, возведенных на собственном земельном участке, в качестве отдельных вещей не только не предоставляет никаких новых юридических возможностей управомоченному, но ещё и не несет абсолютно никакой экономической выгоды.

Рассматриваемый подход создает проблемы в судебной практике. В известном деле Разиевского ВАС защищает концепцию *superficies solo cedit*, признавая за собственником принадлежащие земельному участку здания и сооружения [6]. С другой стороны, абз. 4 п. 38 Пленума ВС №25 напрямую относит возможность правомерно возведенного здания быть **самостоятельным** объектом недвижимости [5].

С целью предотвратить расхождение права собственности оборот здания и земельного участка регулируется на основе принципа **единства судьбы** таким образом, что связанные объекты выступают как единое целое [1]. Например, сделка, направленная на отчуждение здания отдельно от земельного участка, является ничтожной [4]. Такой вынужденный подход сужает автономию воли лиц к распоряжению правом собственности.

В случае регистрации здания на публичной земле в соответствии с п. 5 ст. 287.3 ГК собственник имеет право требовать передачу в собственность или во временное пользование, владение земельный участок в предусмотренном законом случае. Как отмечается некоторыми авторами, механизмы льготного выкупа земли маловостребованы в силу коррупциогенности и высокой кадастровой стоимости [7].

Наиболее проблемно выглядит ситуация, когда здание находится в собственности на чужом земельном участке. Стороны вынуждены пользоваться соглашением об аренде, имеющей непрочный обязательственный характер. Кроме того, собственнику здания предоставляется право пользования чужим земельный участком (ст. 271 ГК), срок которого, как

и его правовая природа вовсе неизвестны. В литературе отмечается лишь *субсидиарный (резервный)* характер *нормы* [10]. Напротив, в случае отсутствия соглашения между сторонами, в силу п.2 ст. 272 ГК собственник земельного участка вправе требовать по суду, чтобы собственник недвижимости освободил земельный участок и вернул его в первоначальное состояние. В рассматриваемых условиях крайне противоречивого регулирования предсказать исход судебного решения представляется затруднительным.

Ситуацию усложняет **отсутствие развитой системы ограниченных вещных прав**. Ещё в римском правопорядке в условиях абсолютизации публичной собственности и необходимости строительства частного жилья возник институт **superficio**. Предоставляемое наследственное и отчуждаемое право на застройку, в отличие от обязательственного найма, имело вещно-правовой эффект, напоминая о праве собственности земельного участка, и действовало в отношении как третьих лиц, так и самого собственника, обеспечивая стабильный баланс сторон [11].

В процессе рецепции римского права французские цивилисты стали понимать под правом застройки расслоенное по горизонтали право собственности [13]. Конструкция **bail à construction** предоставляет застройщику суперфициарное право собственности, имеющее срочный и производный характер от основного права собственности [12].

Традиционный пандектный подход понимает суперфиций как категорию ограниченного вещного права. Применяя метод юридической фикции, строение мыслится как часть отчуждаемого права застройки [15].

Немецкое регулирование представляется для российского правопорядка наиболее подходящим, поскольку ещё в дореволюционной литературе можно встретить критику концепции временного права собственности [3].

Авторитетные ученые уже много лет говорят о необходимости закрепления права застройки, выделяя перед арендой такие преимущественные качества как вещно-правовой эффект, долгосрочность, право на компенсацию и возможность распоряжения (в том числе залога) [9]. Подход приветствуется Концепцией развития гражданского законодательства [2].

Решение проблем сводится к восприятию концепции единого объекта недвижимости и введению комплексной системы ограниченных вещных прав. Именно так можно наилучшим образом разрешить проблему юридической связи земельного участка и возведенного на нем здания, а сомнительная конструкция аренды и принципа единства судьбы исчезнет.

Источники и литература

- 1) Бевзенко Р.С. Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем. С.8
- 2) Иванов А.А. О проекте Концепции развития законодательства о вещном праве. С.114-115
- 3) Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. 2002. С. 198
- 4) Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11. См. п.11
- 5) Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 №25
- 6) Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12
- 7) Сеницын С.А. Общие положения о вещном праве: сравнительно-правовое исследование. С.224
- 8) Стучка П.И. Курс советского гражданского права. Введение в теорию гражданского права. Том 1. 1927. С. 224-225

- 9) Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. 2024. С. 398-408
- 10) Суханов Е.А. О вещном праве собственности и недвижимости. С.9
- 11) Girard P.F. Manuel elementaire de droit romain. P. 382 - 384
- 12) Malaurie P., Aynès L. Droit des contrats speciaux. 2016. P. 367-368
- 13) Proudhon J.B.V. Traite' des droits d'usufruit, d'usage, d'habitation, et de superficie. P.111
- 14) Staedtler H. Cours de droit romain. P. 197-201
- 15) Wieling H.J. Sachenrecht. 5. Aufl. Springer, 2007. S. 383