

венник земельного участка, которому принадлежали соответствующие здания (как составные части его участка), вправе требовать признания за собой права собственности на них⁵⁰.

102 Упомянутые правовые позиции Президиума ВАС РФ, в принципе, свидетельствуют о том, что концепция единого объекта, т.е. квалификация совокупности земельного участка и здания как одной вещи, через практику высшей судебной инстанции начала складываться в современном российском праве.

103 Однако недавние правовые позиции ВС РФ насчет того, возможно ли правовое единство земельного участка и здания, уверенность в этом выводе на первый взгляд способны поколебать. Речь идет в первую очередь о положениях, содержащихся в п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 (далее – Постановление № 25). В нем сформулированы следующие идеи:

- (а) «...по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 ГК РФ)» (предложение второе абзаца третьего п. 38);
- (б) «Поэтому, в частности, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится» (абзац четвертый п. 38).

104 Как можно прокомментировать указанные выводы, сделанные ВС РФ из анализа положений ст. 130 Кодекса? На первый взгляд это отрицание как модели единого объекта, так и принципа, в соответствии с которым «горизонтальное разделение» земельного участка и здания происходит при

⁵⁰ В данном деле это не обсуждается, но у меня не вызывает никакого сомнения и то, что собственник участка вправе требовать восстановления положения, существовавшего до нарушения права (ст. 12 ГК РФ), т.е. аннулирования результатов «горизонтального разделения», или, иначе говоря, признания государственной регистрации прав на здания отсутствующей. В этом случае участок вернется в модель единого объекта, а незаконно зарегистрированные за третьим лицом здания вновь приобретут правовой режим составных частей земельного участка.

государственной регистрации права собственности на здание за собственником участка либо иным лицом, имеющим право на застройку участка и присвоение в свою имущественную сферу выстроенных объектов.

- 105 Однако, как мне представляется, это все же не совсем так. Далее я докажу, что, даже используя столь неудачные формулировки при описании своего взгляда на понятие недвижимой вещи, ВС РФ все же, кажется, не отверг (или не смог отвергнуть) идею земельного участка и здания как единого объекта недвижимости.
- 106 В чем смысл процитированного выше фрагмента? Во-первых, в нем речь идет о том, что государственная регистрация права на объект не является обязательным условием для признания вещи недвижимой. Это верный вывод, с точки зрения позитивного права с ним спорить невозможно. Например, есть так называемые ранее возникшие права (п. 1 ст. 69 Закона о регистрации 2015 г.), которые не внесены в реестр; объекты этих прав являются недвижимыми вещами и без всяких записей. Собственно, такой пример и приводится в тексте пункта (предложение первое абзаца четвертого). Более того, верен и обратный вывод: по действующему праву наличие государственной регистрации права на объект не создает неопровержимого вывода о том, что соответствующий объект является недвижимостью. Сам факт наличия практики по признанию зарегистрированных прав на объекты «недвижимости» отсутствующими подтверждает это.
- 107 Во-вторых, во втором предложении комментируемого абзаца содержится утверждение о том, что «правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится». Именно этот пассаж некоторые коллеги и восприняли как удар по концепции «здание как составная часть участка»⁵¹.
- 108 На мой же взгляд, повторяюсь, это совершенно не так. Почему? Обращает на себя внимание то, что в данном предложении употреблено выражение «в законном владении которого оно находится». Но почему же ВС РФ

⁵¹ См.: Вопросы недвижимости в Постановлении Пленума ВС РФ № 25. Стенограмма лекции А.В. Егорова // <http://www.arbitr-praktika.ru/article/1881-voprosy-nedvijimosti-v-postanovlenii-plenuma-vs-rf-25-uracademy>; *Найда* А. Как применять разъяснения Пленума Верховного Суда РФ о недвижимости в постановлении от 23.06.15 № 25 // https://zakon.ru/blog/2015/11/3/kak_primenyat_razyasneniya_plenuma_verhovnogo_suda_rf_o_nedvizhimosti_v_postanovlenii_ot_230615__25

не говорит, что она (недвижимость) находится в *собственности* у лица, возведшего ее (или собственника участка)? Ответ, видимо, такой: принцип обязательности записи для целей возникновения права (принцип внесения)⁵² в данном случае проявляет себя в отношении возникновения права на вновь построенное имущество (см. ст. 219 ГК РФ; кстати, именно в ней выражена довольно специфическая русская интерпретация принципа *superficies solo cedit*: право на регистрацию первичной собственности на возведенное здание имеет (по общему правилу) тот, кто имеет право собственности на земельный участок). Принцип внесения работает так: нет регистрации права собственности в реестре – нет права собственности вообще. Следовательно, здание, которое полностью построено (введено в эксплуатацию), по мнению ВС РФ, является *объектом недвижимости* (Суд не называет такое здание *вещью*, что, на мой взгляд, принципиально (см. далее)), который находится в *законном владении* какого-то лица. Но не в *собственности*, подчеркну это еще раз! Если же считать, что такое здание является *вещью*, то, выходит, с точки зрения ВС РФ, эта вещь должна быть... бесхозяйной! Ведь сам же Суд ведет речь о правовом режиме объекта «до регистрации права собственности».

- 109 Если бы ВС РФ считал, что право собственности на вновь построенную вещь возникает без (т.е. *до*) регистрации, то он бы недвусмысленно высказался по этому поводу, употребив выражение «в *собственности* которого она находится». Но он так не написал и, на мой взгляд, не мог написать. Принцип внесения, закрепленный в п. 2 ст. 8.1 и ст. 219 ГК РФ, является абсолютно фундаментальным и неоспоримым краеугольным камнем отечественного права недвижимости; отрицание его поставило бы под удар логичность и связь колоссального количества норм, регулирующих многочисленные вопросы права недвижимости. Предположить такую возможность такого «интерпретационного хулиганства» в отношении нашего крайне консервативного по своему духу и настрою ВС РФ я отказываюсь.
- 110 Идем далее в рассуждениях. Итак, ВС РФ крайне осторожно говорит о законном *владении* зданием, которое построено, но не зарегистрировано. При этом, еще раз обращаю внимание, он не называет его *вещью* (как он делает это в предыдущем предложении применительно к недвижимым вещам, в отношении которых существуют ранее возникшие права), а именует «*объектом недвижимости*».

⁵² См. подробнее: *Бевзенко Р.С.* Принципиальные положения статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации прав на имущество // Закон. 2015. № 4.

- 111 Мне кажется, что описанная в разбираемом пункте трактовка построенного, но не зарегистрированного здания как (i) объекта недвижимости и (ii) находящегося в законном владении некоего лица легко укладывается в концепцию «здание – составная часть земельного участка».
- 112 Во-первых, такое здание – не вещь. Собственно, мое особое внимание к этому пункту как раз и привлек тот факт, что ВС РФ и не называет его *недвижимой вещью*, именуя *объектом* недвижимости. Любопытно, что во французской юриспруденции (и, видимо, вслед за ней в отечественной дореволюционной юриспруденции⁵³) принято именовать здания, сооружения, неразрывно связанные с земельным участком и являющиеся поэтому его составной частью, «недвижимостью» (но не недвижимой вещью).
- 113 Достаточно обратиться к тексту *Code civil des Français*, который (помимо земельных участков) прямо относит к *недвижимости* (*les immeubles*), но не к недвижимым вещам (*les choses immobilières*⁵⁴) все то, что прикреплено к земельному участку, в частности урожай на корню, плоды деревьев (art. 520)⁵⁵, невырубленный лес (art. 521)⁵⁶, а также вещи, помещенные собственником на земельный участок для его обслуживания: сельскохозяйственные орудия, голубей в голубятнях, пчел в ульях, рыб

⁵³ Ср., например, проект Гражданского уложения Российской империи (ред. 1905 г.), в котором в соответствии со ст. 32 недвижимыми имуществами признавались «земли, а также строения и сооружения, неподвижно к земле прикрепленные, как то: дома, заводы, фабрики, мосты, плотины». Однако в соответствии со ст. 33 проекта недвижимое имущество, внесенное под одним номером в вотчинную книгу, называлось имением, а в соответствии со ст. 34 проекта к составу имений принадлежат *застроенные и незастроенные земельные участки*. Таким образом, несмотря на то что проект воспринял на первый взгляд французскую модель определения недвижимости, тем не менее сооружения и здания все же рассматривались в нем как часть одной недвижимой вещи, именуемой *имением* (см. в особенности комментарии разработчиков проекта в постатейных описаниях мотивов к этим статьям: «...наименование целой вотчинной единицы «имением» не препятствует называть как целое имение, так и составные его части «недвижимым имуществом...» (см.: Гражданское уложение. Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснениями, извлеченными из трудов Редакционной комиссии). Книга первая. Положения общие / Под ред. И.М. Тютрюмова; Сост. А.Л. Саатчиан. М., 2007. С. 94)).

⁵⁴ На это обращал внимание из русских юристов, например, Н.Л. Дювернуа (см.: *Дювернуа Н.Л.* Чтения по гражданскому праву. Том первый: Введение и часть общая (выпуск 1). СПб., 1898. С. 551 и далее).

⁵⁵ «Les récoltes pendantes par les racines et les fruits des arbres non encore recueillis sont pareillement immeubles.

Dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles. Si une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble».

⁵⁶ «Les coupes ordinaires des bois taillis ou de futaies mises en coupes réglées ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure que les arbres sont abattus».

в прудах, кроликов в садках и пр. (art. 524)⁵⁷. Даже статуи (!) объявляются *Code civil* недвижимыми вещами в случае, если «они размещены в нише, созданной специально для этих целей, хотя сама статуя может быть удалена без разрушения или повреждения» (абзац четвертый art. 525)⁵⁸. Однако все это языковое великолепие, вызывающее в памяти у читателя описание, скажем, Дюма поместья графа де Ла Фер из «Виконта де Бражелона», в действительности не означает, что французское право готово признать урожай, плоды деревьев, сами деревья и уж тем более пчел, голубей или рыб *самостоятельными* недвижимыми вещами. Все объекты, физически (*par nature*, например, неснятый урожай, несрубленные деревья, пруды) связанные с земельным участком, а также функционально (*par destination*, например, кролики в садках, рыбы в прудах и прочая живность), рассматриваются как одна (!) недвижимая вещь (ср. последний абзац art. 524, первый абзац art. 525⁵⁹ и в особенности art. 552 *Code civil*, устанавливающие, что право собственности на землю включает права на все, что находится под и над (!) землей⁶⁰. Французские юристы признают, что, несмотря на кажущееся отличие французского подхода к определению недвижимых вещей от германского подхода, прямо объявляющего земельный участок со зданиями на нем единой недвижимой вещью, все присоединенные *les immeubles* (*недвижимости* в том

⁵⁷ «Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination.

Les animaux que le propriétaire d'un fonds y a placés aux mêmes fins sont soumis au régime des immeubles par destination.

Ainsi, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds:

Les ustensiles aratoires;

Les semences données aux fermiers ou métayers;

Les ruches à miel;

Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes;

Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines;

Les pailles et engrais.

Sont aussi immeubles par destination tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure».

⁵⁸ «Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration»

⁵⁹ «Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou, lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés».

⁶⁰ «La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre «Des servitudes ou services fonciers».

<...>»