

Р.С. Бевзенко

**ПРИНЦИП ЕДИНСТВА СУДЬБЫ ПРАВ
НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
И НА СТРОЕНИЯ НА НЕМ**

ВВЕДЕНИЕ В РОССИЙСКОЕ ПРАВО НЕДВИЖИМОСТИ

ВЫПУСК 2

МЛОГОС

Р.С. Бевзенко

ПРИНЦИП ЕДИНСТВА СУДЬБЫ ПРАВ
НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
И НА СТРОЕНИЯ НА НЕМ

ВВЕДЕНИЕ В РОССИЙСКОЕ ПРАВО НЕДВИЖИМОСТИ

ВЫПУСК 2

М-Логос
2020

УДК 347.214.23
ББК 67.407.11
Б36

Бевзенко, Роман Сергеевич.

Б36 Введение в российское право недвижимости. Вып. 2 : Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем [Электронное издание] / Р. С. Бевзенко. — Москва : М-Логос, 2020. — 99 с.

ISBN 978-5-6043338-4-6

Настоящая публикация продолжает цикл работ, посвященных гражданско-правовому регулированию оборота недвижимости, начатый очерком о понятии земельного участка и построек на нем. В работе изучается содержание принципа единства судьбы прав на земельный участок и возведенные на нем строения. Анализируется реализация этого принципа при заключении договоров по поводу недвижимости, при составлении завещаний, при первоначальном возникновении прав на постройки и при прекращении прав на земельные участки.

Работа будет интересна судьям, нотариусам, практикующим юристам, участникам сделок с недвижимостью и всем интересующимся правом недвижимости.

УДК 347.214.23
ББК 67.407.11

ISBN 978-5-6043338-4-6

© Бевзенко Р. С., 2020
© М-Логос, 2020

Оглавление

I. Введение.....	6
II. Содержание регулирования	10
III. Толкование гражданско-правовых норм с учетом принципа единства судьбы	17
IV. Последствия нарушения принципа единства судьбы: ничтожность или оспоримость сделки?	21
V. Неприменение принципа в отсутствие прав на земельный участок	24
VI. Реализация принципа единства судьбы путем вовлечения в оборот части земельного участка	27
VII. Единство судьбы и учение о совокупности вещей	33
VIII. Собственник постройки обладает правом собственности на земельный участок	39
IX. Собственник постройки обладает в отношении участка правами из договора аренды или иной обязательственной сделки	47
X. Особенность строительной аренды.....	54
XI. Собственник постройки обладает правом постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.....	57
XII. Собственник постройки обладает правом пожизненного наследуемого владения земельным участком	60
XIII. Собственник постройки обладает сервитутом	61
XIV. Помещение в многоквартирном доме и принцип единства судьбы	65
XV. Переход прав на нежилое помещение в нежилом здании и принцип единства судьбы.....	67

XVI. «Обратное» применение принципа единства судьбы на основании норм ЗК РФ и Закона об ипотеке	71
XVII. Единство судьбы при первоначальном приобретении права собственности на постройку	73
XVIII. Последствия прекращения права собственности на земельный участок и принцип единства судьбы.....	76
XIX. Принцип единства судьбы в наследственном праве	80
XX. Заключение.....	84
Указатель нормативных актов	86
Указатель судебной практики.....	89
Предметный указатель.....	92
Библиография	94

...По всей земле владения вашего
дозволяйте выкуп земли.
Лев.25.24

I. Введение

1. Принцип единства судьбы прав на земельный участок и прав на строение, возведенное на нем или под ним, в целом не слишком сложен с содержательной точки зрения. Он основан на, кажется, довольно простой мысли о том, что тот, кто обладает правами на строение, непременно должен иметь какие-либо права на земельный участок, на котором или под которым¹ это строение расположено.

¹ На то, что проблема единства судьбы касается не только поверхностных, но и подземных объектов, редко обращается внимание в юридической литературе – авторы предпочитают обсуждать лишь ситуацию с размещением зданий и сооружений, соприкасающихся с *поверхностью* земельного участка. Возможно, это связано с тем, что отечественная правовая доктрина (в отличие от, скажем, западной правовой традиции (см. подробнее: *Бар К. фон. Для чего нужно понятие земельного участка (Grundstück) и что это такое? О сложностях установления содержания понятия «вещь» в европейском вещном праве / пер. с англ. Р.С. Бевзенко // Вестник гражданского права. 2018. № 5. С. 113–138*)) пока не пришла к единообразному пониманию земельного участка как трехмерного объема, воспринимая его просто как часть земной поверхности. Видимо, опорой для этого – довольно странного, на мой вкус, – взгляда является п. 3 ст. 6 ЗК, гласящий: «Земельный участок как объект права собственности и иных 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». Странность такого положения дел очевидна: осязаемый нами мир – трехмерный, так почему же мы отказываемся видеть те же три измерения при анализе того, что представляет собой с юридической точки зрения земельный участок?!

Более того, я убежден, что совокупность положений ГК (п. 3 ст. 261) об исключительном праве собственника земельного участка «использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка» и Закона РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» (ч. 1 ст. 19) о том, что «собственники земельных участков... имеют право осуществлять в границах данных земельных участков... использование для собственных нужд общераспространенных полезных ископаемых, имеющих в границах земельного участка и не числящихся на государственном балансе, подземных вод... а также строительство подземных сооружений на глубину до пяти метров», уже сейчас дает нам иной ответ на вопрос о том, что такое земельный участок. Я бы определил его таким образом: земельный участок – это описанная путем кадастрового учета трехмерная фигура (в идеале – параллелепипед, но участки могут быть и иной, неправильной формы), нижнее основание которого находится на глубине пяти метров от земной поверхности, а верхнее простирается до пределов возможного использования земельного участка. Подробнее о проблеме трехмерного земельного участка

2. Основанием для этой идеи является предположение о том, что в случае, если права на постройку и права на участок будут принадлежать разным лицам, то обладатель права на здание не сможет осуществлять нормальное пользование зданием, так как оно будет затруднено сопротивлением со стороны собственника земельного участка².
3. В некотором смысле принцип единства судьбы прав на участок и на постройку является продолжением принципиальной для нашего права недвижимости идеи: если некто является собственником здания или сооружения, расположенного на публичном земельном участке, он имеет исключительное право на приобретение этого земельного участка из собственности публичного образования в свою собственность либо на заключение договора аренды участка. Тем самым реализуется идея «стягивания» прав на участок и на постройку в одних руках³ (см. ст. 39.20 ЗК, ранее — знаменитую

по российскому праву см.: *Третьякова Д.В.* 3Д-кадастр и концепция единого объекта недвижимости // *Вестник гражданского права.* 2019. № 3. С. 53–95.

² Разумеется, можно представить себе ситуации, в которых пользование зданием будет возможно и тогда, когда у собственника здания будут вообще отсутствовать какие-либо права на земельный участок: например, здание построено строго по границе земельного участка, а вход в здание возможен непосредственно с публичной дороги. В этом случае собственник здания, входя в него, не сделает ни одного шага по чужому участку. Однако этот пример в некотором смысле является маргинальным.

³ Мне, разумеется, хотелось бы, чтобы такое «стягивание» осуществлялось энергичнее — например, путем признания того, что собственность на земельный участок в силу закона возникает у собственника здания, расположенного на изначально публичном земельном участке. Это было бы справедливо, так как практика предоставления публичными образованиями земельных участков под застройку (особенно ярко это было заметно в Москве) всегда сопровождалась установлением дополнительных — и весьма существенных по своему размеру — платежей в бюджет соответствующего публичного образования («плата за заключение договора аренды», «взнос в городской бюджет», «плата за долю города», «инвестиционный платеж», «первый арендный взнос» и пр.), которые в целом соответствовали рыночной стоимости земельного участка, передаваемого застройщику под застройку по договору аренды (а не купли-продажи); при этом арендные платежи, устанавливаемые в соответствии с законодательством о регулируемой плате по договорам аренды публичных земельных участков, всегда были более чем скромными. Нет никаких сомнений, что в таких случаях под «вывеской» аренды осуществлялось фактическое отчуждение земельного участка застройщику. Требовать от собственника здания впоследствии выкупить этот земельный участок по правилам ЗК означает фактически требовать внести второй раз выкупную цену земельного участка, которая в подавляющем большинстве случаев уже была внесена застройщиком в виде перечисленных выше специальных платежей, выходящих за рамки обычной регулируемой арендной платы.

ст. 36 этого же Кодекса). Причем одно время возможность такого «стягивания» могла быть осуществлена по льготной цене⁴.

4. Кроме того, принцип единства судьбы прав на участок и на строения на нем, кажется, неплохо решает вопрос о платности пользования земельным участком под зданием: собственник постройки несет те обязанности по оплате пользования участком (в случае если собственники постройки и участка не совпадают), которые первоначально согласилось принять на себя лицо, застроившее земельный участок. Проще говоря, если собственник передал земельный участок в аренду под строительство и последующую эксплуатацию арендатором возведенных им, скажем, складских сооружений под условием уплаты ежемесячного платежа в размере 100 тыс. руб., то в силу принципа единства судьбы и необходимости при каждом отчуждении сооружений передавать и право пользования земельным участком на изначально установленных его собственником условиях всякий новый собственник сооружений будет должен уплачивать собственнику участка ежемесячно эту денежную сумму.
5. Очевидно, что требование законодателя соблюдать принцип единства судьбы в случаях, когда отчуждателю принадлежит как право собственности на здание, так и право собственности на земельный участок под ним, представляет собой исключительно защиту интересов приобретателя права на здание. Требование же соблюдения этого принципа в случаях, когда право собственности на земельный участок принадлежит одному лицу, а право собственности на здание — другому, направлено не только на за-

⁴ Слава ст. 36 ЗК в том числе и печальная — количество злоупотреблений, порожденных этой нормой, чрезвычайно велико: это и выкуп значительных по площади земельных участков (гектары или даже десятки гектаров) со ссылкой на то, что выкупающее участок лицо является собственником постройки (как правило, занимающей площадь несоразмерно меньше площади выкупаемого участка), и регистрация в качестве недвижимых вещей различного рода составных частей земельного участка (типа асфальтового замощения, газонов, свайных полей и пр.) для того, чтобы приобрести формальное право выкупа участка.

Наблюдая эти и подобные истории в течение довольно длительного времени, я пришел к выводу о том, что законодатель ошибся, установив для собственников построек на публичной земле право выкупа участка или получения его в аренду. Намного более эффективным для формирования предпосылок к переходу к модели единого объекта недвижимости было бы бесплатное предоставление в собственность публичных участков, на которых расположены частные постройки.

щиту приобретателя здания, но и на защиту интереса собственника земельного участка⁵, заключающегося в том, чтобы условия пользования застроенным участком сохранились и в отношении нового собственника здания.

6. Есть еще одна цель введения принципа единства судьбы: если права собственности на здание и на участок находятся в разных руках, то реализация этого принципа в случае распоряжения земельным участком нацелена на то, чтобы наделить собственника земельного участка, не обладающего правом собственности на возведенные на участке постройки, возможностью приобрести право на постройки, «стянув» собственность на постройки и на участок в одни руки. Таким образом, принцип единства судьбы прав на земельный участок и прав на постройку, расположенную на нем, вводится отечественным законодателем как ради интересов обладателей прав на постройку, расположенную на чужой земле, так и в целях защиты интересов обладателей прав на земельные участки, застроенные третьими лицами.
7. Предлагаемый вниманию читателей очерк представляет собой попытку максимально детально разобрать реализацию принципа единства судьбы в действующем законодательстве и судебной практике. Вначале я проанализирую общие положения ГК и ЗК о принципе единства судьбы прав на участок и на постройку, расположенную на нем, рассмотрев в том числе последствия нарушения этого принципа в связи с изменением положений ст. 168 ГК. Далее я последовательно разберу применение этого принципа в ситуациях, когда право собственности и на постройку, и на участок принадлежит одному лицу, а также в случаях, когда эти права принадлежат разным лицам, обращаясь к различным правовым титулам, на основании которых собственнику постройки может принадлежать земельный участок. Я рассмотрю применение принципа единства судьбы не только в рамках заключения и исполнения договора купли-продажи недвижимости (в котором положения о принципе единства судьбы выражены наиболее объемно),

⁵ На это как на цель введения принципа единства судьбы прав на участок и на постройку указывает, в частности, один из разработчиков нашего ГК проф. В.В. Витрянский (см.: *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2000. С. 209).

но и применительно к иным сделкам, в которых он также имеет место: договорам мены, дарения, ренты, аренды недвижимости и особенно договору ипотеки, в котором в силу особенностей этой сделки (в частности, длительного срока существования договорных отношений между сторонами) принцип единства судьбы получает особое значение. Затем я перейду к анализу применения принципа единства судьбы при обороте не построен в целом, а их отдельных частей — помещений (как жилых, так и нежилых). Отдельным предметом моего анализа станет и «обратное» применение принципа единства: когда отчуждается не постройка, находящаяся на чужом земельном участке, а земельный участок, на котором расположена возведенная иным (чем собственник участка) лицом постройка. Наконец, я отдельно остановлюсь на вопросах реализации принципа единства судьбы при первоначальном приобретении права на постройку, прекращении прав на постройку, а также в наследственном праве. В заключение я изложу некоторые выводы, к которым я пришел в ходе исследования.

8. Наконец, я хотел бы выразить благодарность коллегам — М.А. Ероховой, А.О. Рыбалову, Е.А. Петрову, И.А. Ястржембскому, которые любезно согласились прочитать проект этого очерка и сделали ценные критические замечания, позволившие его улучшить. При этом, разумеется, все возможные ошибки и недостатки в изложенных в очерке рассуждениях принадлежат исключительно мне.

II. Содержание регулирования

9. Российское гражданское право демонстрирует яркий пример отклонения от классического подхода к понятию недвижимой вещи, который заключается в том, что в качестве таковой рассматривается исключительно земельный участок. Принцип *superficies solo cedit*, родившийся в раннем римском праве⁶ и означающий, что все, выстроенное на земельном участке, рассматривается как составная часть земельного участка (т.е. как нечто, не являющееся

⁶ По свидетельству романистов, остававшийся предельно жестким даже в те времена, когда в городской черте Рима обнаружился недостаток земли для строительства домов и римская застройка стала «расти» вверх (см.: *Zaera Garçna A. Superficies solo cedit // Anuario da Faculdade de Direito da Universidade da Coruca. 2008. № 12. P. 1012.*

самостоятельной вещью), настолько глубоко вошел в ткань современной западной цивилистической традиции⁷, что столь резкое отступление от него, которое мы наблюдаем в России, не может не вызывать не просто удивления, но и неприятия. По крайней мере именно такая реакция на признание за асфальтовыми замощениями, заборами, выгребными ямами и прочими аналогичными объектами качеств самостоятельных вещей должна быть у хоть сколько-нибудь образованного юриста...⁸

10. Итак, ст. 130 ГК устанавливает, что недвижимыми вещами являются не только земельные участки, но и все то, что неразрывно связано с ними, — здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Таким образом, наш Кодекс последовательно придерживается идеи дуплицитета⁹ недвижимых вещей: постройка и участок — это не одна вещь, а две. Причина такого решения лежит в исторических событиях, предшествовавших принятию Кодекса, и довольно хорошо известна: фактическое сопротивление представителей коммунистической партии, составлявших большинство в Государственной Думе в середине 1990-х гг., признанию земельных участков объектом частной собственности, которое выразилось в том, что гл. 17 Кодекса, регулирующая частноправовой оборот участков, была в момент его принятия фактически заблокирована и вступила в силу значительно позднее, одновременно с принятием Земельного кодекса¹⁰.
11. Однако капитализм невозможен без частной собственности на недвижимость: именно собственники недвижимости, являясь так

⁷ Главное отступление от него, которое можно наблюдать в некоторых юрисдикциях, — это признание *помещения* самостоятельной недвижимой вещью. Такое отступление от принципа *superficies solo cedit* кажется в некотором смысле естественным, так как чувственное восприятие помещения как самостоятельного объема пространства позволяет абстрактному мышлению юриста без особых проблем юридически «разделить» земельный участок и помещения. Однако дальше этого, кажется, юридическая мысль не пошла.

То, что в нашем праве мы осуществляем «юридическое разделение» земельного участка на собственно участок и здание на нем, с содержательной точки зрения уже очень далеко от признания помещения самостоятельной недвижимой вещью.

⁸ См. подробнее: *Бевзенко Р.С.* Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: Статут, 2017. § 45 и далее.

⁹ Там же. § 15, 40, 124, 139, 158, 163.

¹⁰ Там же. § 36.

называемым средним классом, представляют собой экономическую основу частноправового уклада. По всей видимости, именно в связи с этим в ст. 130 ГК и было включено указание на то, что здания и сооружения признаются самостоятельными недвижимыми вещами¹¹.

12. К сожалению, после вступления в силу гл. 17 ГК (последовавшей в связи с принятием в 2001 г. ЗК), которая фактически вовлекла земельные участки в оборот в качестве недвижимых вещей, которые могут принадлежать частным лицам на праве собственности, дублицитет недвижимых вещей не был устранен¹².
13. Итак, несмотря на то, что земельные участки по действующему российскому праву рассматриваются как недвижимые вещи и полноценно вовлечены в частноправовой оборот, здания и сооружения, расположенные на них, с момента государственной регистрации прав на них¹³ также являются недвижимыми вещами¹⁴.

¹¹ Примечательно в этом смысле замечание О.М. Козырь, являвшейся членом рабочей группы по подготовке ГК: «В дореволюционном русском праве недвижимостью не считались строения, воздвигнутые на чужой земле в силу какого-либо договорного отношения. В соответствии с действующим российским законодательством строения, возведенные на чужом участке на законном основании, права на которые соответствующим образом зарегистрированы, будут отнесены к недвижимости» (*Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // ГК России. Проблемы. Теория. Практика: сборник памяти С.А. Хохлова / отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Родос, 1998. С. 273*). Более пристальное изучение литературы дореволюционного периода показывает, что все было сложнее. Дореформенная (до 1864 г.) практика свидетельствовала о том, что дом, возведенный арендатором участка, рассматривался как временная недвижимая собственность. После судебной реформы суды склонились к тому, что такая постройка является движимостью (см.: *Кассо Л.А. Здания на чужой земле. М.: Изд. книжного магазина И.К. Голубева под фирмой «Правоведение», 1904. С. 41*). В качестве причины изменения подхода проф. Кассо называет стремление судов облегчить переход прав на постройки от одного арендатора земельного участка к другому.

¹² Хотя это было допустимо: например, одновременно со вступлением в силу ЗК и гл. 17 ГК можно было бы включить в ст. 130 ГК указание на то, что здание или сооружение является недвижимой вещью только в том случае, если оно возведено на земельном участке, принадлежащем публичному образованию.

¹³ См. подробнее: *Бевзенко Р.С. «Горизонтальное разделение» земельного участка. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 16.01.2018 № 305-ЭС17-14514 // Вестник экономического правосудия РФ. 2018. № 4. С. 4–9*.

¹⁴ Любопытно, что принцип единства судьбы также подчеркивает, что здание или сооружение является недвижимой вещью с момента государственной регистрации

Признав это, отечественный законодатель делает следующий шаг: он стремится к тому, чтобы права на эти два объекта «не разъехались», чтобы они, как лыжи у лыжника, всегда были вместе. При этом принцип единства судьбы занял весьма почетное место: в ст. 1 ЗК (подп. 5 п. 1) декларируется, что земельное законодательство основывается помимо прочего на принципе «единства 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».

14. Как реализуется идея единства судьбы в основных договорных конструкциях, известных российскому законодательству? Обзор действующих российских законов демонстрирует наличие следующих правил:

а) **регулирование застройки чужого участка в части первой ГК:**

- «Статья 271. Право пользования земельным участком собственником недвижимости

1. Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

2. При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком»;

- «Статья 273. Переход права на земельный участок при отчуждении находящихся на нем зданий или сооружений

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,

права на него. Иначе как можно выполнить требования Кодекса об одновременной передаче прав на земельный участок и прав на постройку?

занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом»;

b) договор купли-продажи:

- пункт 1 ст. 552 ГК: «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»;
- абзац 6 п. 4 ст. 35 ЗК: «Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу»;

c) договор ипотеки:

- пункт 2 ст. 64 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке): «При ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя»;
- абзац 2 ст. 69 Закона об ипотеке: «Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение»;

d) договор аренды:

- статья 652 ГК:
«Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения.
1. По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.
2. В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок»;

e) договор безвозмездного срочного пользования:

К договору безвозмездного срочного пользования подлежат применению многочисленные правила о договоре аренды

(ст. 689 ГК). Несмотря на то что положения ст. 652 ГК прямо не упомянуты в числе тех, которые применяются к договору безвозмездного пользования, нет никаких причин не применять их и в случае заключения договора ссуды;

f) **договор мены:**

В связи с тем, что в соответствии с п. 2 ст. 567 ГК к договору мены подлежат применению правила о купле-продаже, перенесенные выше правила распространяются и на мену недвижимых вещей. Указание Кодекса на то, что неприменение положений о купле-продаже к договору мены может следовать из существа мены, не может быть основанием для неприменения положений упомянутых выше норм ГК о принципе единства судьбы: ничто в природе договора мены не влечет за собой отказ от этого принципа;

g) **договор дарения:**

В отношении дарения правил о принципе единства судьбы в ГК нет, однако к нему следует по аналогии применять положения Кодекса о реализации принципа единства судьбы при купле-продаже;

h) **договор ренты:**

В силу п. 2 ст. 585 ГК к договору, предусматривающему передачу имущества под выплату ренты, подлежат применению правила о купле-продаже. Следовательно, нормы ст. 552 ГК также следует применять и к отношениям сторон договора ренты;

i) **договор доверительного управления имуществом:**

В отношении договора доверительного управления имуществом правил о единстве судьбы не установлено. Вместе с тем возможно применение по аналогии ст. 652 ГК. Это будет предполагать, что доверительный управляющий зданиями или сооружениями должен иметь возможность пользоваться земельным участком под этими постройками;

j) **приватизационные сделки:**

- пункт 1 ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»: «Приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением

лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом».

Кроме того, в соответствии с п. 7 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» «со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе зданий, строений, сооружений промышленного назначения, без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте»;

к) **наследование:**

В п. 2 ст. 1151 ГК предусмотрено следующее: «В порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо городского округа переходит следующее выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории: ...земельный участок, а также расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества».

Любопытно, что это единственное упоминание принципа единства судьбы прав на земельный участок и на постройки на нем в наследственном праве — в нормах об особенностях наследования отдельных видов имущества нет ни слова о том, как этот принцип реализуется, например, при наследовании по завещанию;

л) **законодательство о государственной регистрации недвижимости:**

В ст. 57 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о государственной регистрации недвижимости) предусмотрено следующее: «1. При государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение или другое недвижимое имущество одновременно на основании заявления осуществляется государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок, занятый таким недвижимым имуществом и принадлежавший

предшествующему собственнику такого недвижимого имущества на праве собственности...

4. В случае государственной регистрации перехода права собственности на сооружение, созданное на земельном участке на основании публичного сервитута, орган регистрации прав вносит изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости об обладателе публичного сервитута».

III. Толкование гражданско-правовых норм с учетом принципа единства судьбы

15. Как я уже упоминал выше, принцип единства судьбы прав на земельный участок и на постройки на нем был закреплен в ст. 1 ЗК в качестве фундаментального начала регулирования отношений, связанных с земельными участками. В судебной практике принято в целом довольно прохладно относиться к нормам-принципам, что, по всей видимости, связано с традицией написания российскими судьями кратких и не слишком содержательных судебных актов. Обращение же к нормам-принципам требует многословных рассуждений, объясняющих, почему и как судья применил правовой принцип при разрешении спора.
16. Однако принципу единства судьбы прав на земельный участок и на постройки на нем в некотором смысле повезло: на его основе Президиумом ВАС РФ было разрешено довольно сложное и интересное дело, причем именно толкование норм с учетом принципа единства судьбы стало решающим для формулирования высшей судебной инстанцией итогового правового вывода по делу.
17. Обстоятельства дела «Востокморсервис против Департамента земельных отношений Приморского края» таковы. На основании договора купли-продажи недвижимого имущества и акта приема-передачи общество приобрело сооружение — причал, зарегистрировав в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним право собственности на указанное сооружение. В ответ на заявление общества о предоставлении ему в собственность земельного участка под указанным сооружением уполномоченный государственный орган отказал в предоставле-

нии участка. Общество оспорило данный отказ в арбитражном суде.

18. Окружной суд, истолковав норму ч. 4 ст. 28 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о морских портах) и ст. 1 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», пришел к выводу, что общество не имело права на приобретение испрашиваемого земельного участка в собственность, поскольку не являлось инвестором, понесшим затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение гидротехнических сооружений, расположенных в границах территории порта. При этом только указанные лица – инвесторы в портовые сооружения имели право на приватизацию участков на территории порта.
19. Однако Президиум ВАС РФ не согласился с таким подходом. Из ч. 4 ст. 28 Закона о морских портах следует, что «земельные участки в границах территории морского порта, занятые портовыми гидротехническими сооружениями, созданными или приобретенными за счет средств инвесторов (индивидуальных предпринимателей или юридических лиц), а также земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для осуществления деятельности в морском порту и принадлежащими на праве собственности индивидуальным предпринимателям или юридическим лицам, могут находиться в их собственности».
20. Президиум ВАС РФ признал, что «смысл названной нормы Закона о морских портах заключается в предоставлении права любому лицу, являющемуся собственником искусственных объектов недвижимости – портовых гидротехнических сооружений, зданий, строений, сооружений, используемых для осуществления деятельности в морском порту, – приобрести в собственность земельный участок, на котором расположен соответствующий объект». И далее: «Соединение у одного лица прав на земельный участок и на расположенный на нем объект недвижимости является

одной из важнейших задач регулирования отношений, связанных с предоставлением земельных участков. Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов выражен в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 и в статье 36 Земельного кодекса, поэтому именно он должен рассматриваться судами как определяющий смысл нормы части 4 статьи 28 Закона о морских портах». Полагая, что, «ограничительно истолковав положения части 4 статьи 28 Закона о морских портах, суд существенно сузил возможность реализации этого принципа», Президиум ВАС РФ отменил постановление окружного суда и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции¹⁵.

21. Правовой вопрос, который обсуждался в этом деле, таков: Закон о морских портах устанавливает, что правом на приобретение земельных участков в собственность обладают лица, инвестировавшие в портовые сооружения («инвесторы»). Окружной суд считал, что покупатель сооружения не являлся инвестором. Президиум ВАС РФ предложил следующий аргумент: для того чтобы реализовать принцип единства судьбы прав на земельный участок и на сооружения на нем, термин «инвестор», употребленный в ст. 28 Закона о морских портах, следует понимать как обозначающий любого возмездного приобретателя сооружения на территории порта¹⁶.
22. Таким образом, принцип единства судьбы в данном деле послужил основой для расширительного толкования нормы Закона о мор-

¹⁵ Постановление Президиума ВАС РФ от 2 июля 2013 г. № 1039/13 по делу № А51-11274/2012.

¹⁶ В постановлении ВАС РФ есть еще один аргумент, который заслуживает того, чтобы быть процитированным полностью: «Термины “инвестиции”, “инвестиционная деятельность”, “инвестиционный договор” не имеют своего собственного строгого юридического содержания и обычно используются в законодательстве в качестве общего обозначения для целой группы различных гражданско-правовых сделок, имеющих своей целью приобретение имущественных прав на возмездной основе. Из пунктов 4–7, 11 постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54 следует, что экономическим понятием «инвестиционные сделки» обозначаются, например, договоры купли-продажи, договоры участия в долевом строительстве, договоры подряда, договоры простого товарищества. Однако суды при разрешении споров, возникающих из договоров, поименованных сторонами как «инвестиционные», должны устанавливать их правовую природу и применять положения Гражданского кодекса Российской Федерации о соответствующих договорах».

ских портах о лицах, имеющих право на приобретение в собственность земельных участков под расположенными на них зданиями или сооружениями. Представляется, что такой подход — толкование двусмысленных положений законов в пользу соединения в одних руках прав на участки и на постройки на них — следует всячески приветствовать.

23. Например, одна из актуальных проблем применения норм о единстве судьбы прав — это возможность приобретения в собственность земельных участков, расположенных под постройками, находящимися во второй и третьей зонах санитарной охраны водного объекта. Так, в соответствии с подп. 14 п. 5 ст. 27 ЗК указанные земельные участки относятся к числу ограниченных в обороте. Из абз. 2 п. 2 этой же статьи следует, что «ограниченные в обороте земельные участки не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, предусмотренных законом». Из положений нормативных актов, регулирующих разрешенную деятельность в зонах охраны водных объектов, следует, что во второй зоне охраны в принципе возможно строительство зданий и сооружений (за некоторыми исключениями, такими как кладбища и скотомогильники). Следовательно, возникает вопрос: могут ли собственники этих построек приобрести земельные участки под ними по правилам ст. 39.20 ЗК?
24. Текущая судебная практика исходит из того, что раз в законе прямо не предусмотрено, что соответствующий выкуп возможен для участков второй зоны охраны водных объектов, то он не допускается¹⁷. Однако такое толкование нормы абз. 2 п. 2 ст. 27 ЗК противоречит принципу толкования, который был сформулирован Президиумом ВАС РФ: все сомнения толкуются в пользу принципа единства судьбы. Иными словами, раз режим ограниченной оборотоспособности земельных участков допускает, что в «предусмотренных в законе случаях» они могут быть приобретены частными лицами, то в качестве такого случая следует понимать не специальное предписание закона о возможности выкупа именно таких участков (таковое отсутствует), а общее положение ЗК (ст. 39.20) о возможности выкупа земельного уча-

¹⁷ См., например, постановление АС Московского округа от 30 сентября 2019 г. № Ф05-14555/2019 по делу № А41-63626/2018.

стка собственником постройки¹⁸. Это и есть толкование в пользу принципа единства судьбы.

IV. Последствия нарушения принципа единства судьбы: ничтожность или оспоримость сделки?

25. Актуальный вопрос, который возникает в связи с применением принципа единства судьбы, таков: в случае если заключенный договор будет нарушать принцип единства судьбы, то каково будет последствие нарушения – ничтожность (п. 2 ст. 168 ГК) или оспоримость сделки (п. 1 ст. 168 Кодекса)?
26. Проблема связана, разумеется, с новой редакцией¹⁹ ст. 168 ГК, устанавливающей оспоримость сделки в качестве общего последствия нарушения при ее совершении императивной нормы закона. Напомню, что регулирование, содержащееся ныне в ст. 168 Кодекса, таково: в случае если нарушающая императивное предписание закона сделка затрагивает интересы третьих лиц

¹⁸ Любопытно, что ст. 39.20 ЗК начинается фразой: «Если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках». Возможно и такое толкование: «иное, предусмотренное законом» и не допускающее выкупа участка под постройкой – это как раз положения абз. 2 п. 2 ст. 27 ЗК, не допускающие (по общему правилу) нахождение ограниченных в обороте земельных участков в собственности частных лиц. Однако эта интерпретация должна быть отвергнута со ссылкой на принцип толкования неясностей законов в пользу принципа единства судьбы.

¹⁹ Согласно прежней редакции ст. 168 ГК сделки, нарушающие принцип единства судьбы прав на земельный участок и на постройку на нем, признавались ничтожными. Высший Арбитражный Суд РФ в постановлении Пленума от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее – Постановление Пленума ВАС РФ № 11) в п. 11 установил следующую правовую позицию: «Согласно пункту 4 статьи 35 ЗК РФ... отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается. Поэтому 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».

либо публичный интерес, то такая сделка является ничтожной (п. 2); во всех иных случаях сделка является оспоримой (п. 1).

27. Разумеется, нет никаких сомнений в том, что предписания законов, в которых выражается принцип единства прав на земельный участок и на постройку на нем, являются императивными нормами, так как в них выражено существо законодательного регулирования оборота недвижимого имущества²⁰.
28. На первый взгляд нарушение императивного правила о единстве судьбы затрагивает лишь правовое положение сторон соответствующего договора (купли-продажи, ипотеки и пр.). Например, при нарушении этого принципа покупатель приобретает право собственности на здание, но не становится собственником земельного участка под зданием; это вредит лишь ему одному, не затрагивая при этом каких-либо третьих лиц. Тем более было бы неверным утверждать, что нарушение принципа единства судьбы затрагивает публичные интересы (т.е. интересы общества в целом).
29. Оспоримость (т.е. действительность при условии отсутствия успешного оспаривания) сделок, нарушающих принцип единства судьбы, привела бы к негативным последствиям для оборота: права на участки и на постройки «разъехались» бы, а лица, приобретшие постройки без одновременного приобретения прав на участки под ними, оказались бы в юридическом тупике: без права пользования участками осуществлять нормальное пользование зданиями невозможно²¹. Кроме того, важно и то, что оспоримость сделки, нарушающей принцип единства судьбы, означала бы невозможность для органа по регистрации недвижимости отказать

²⁰ Отметим, что согласно абз. 1 п. 3 постановления Пленума ВАС РФ от 14 марта 2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах» императивность нормы может вытекать из «существа законодательного регулирования данного вида договора». В разбираемых случаях (например, в ст. 552 ГК) императивность нормы должна обосновываться не столько существом законодательного регулирования конкретного вида договора, сколько существом законодательного регулирования недвижимого имущества в России.

²¹ Причины, по которым стороны сделок нарушают принцип единства судьбы, могут быть самыми разными: начиная с банальной юридической неграмотности и заканчивая нежеланием размежевывать большой земельный участок, на котором находится постройка, в отношении которой совершается сделка.

в осуществлении регистрационных действий (см. п. 13 ч. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации недвижимости, который связывает такое право с ничтожностью сделки). Таким образом, с содержательной точки зрения сделки, нарушающие принцип единства судьбы, никак не могут рассматриваться как оспори- мые – они должны квалифицироваться как ничтожные.

30. Формально же к этому выводу можно прийти с опорой на прав- вую позицию, сформулированную ВС РФ в постановлении Пленума от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами неко- торых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (абз. 2 п. 74): «Договор, условия кото- рого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифи- цирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность».
31. Как легко заметить, формулировка п. 74 упомянутого Поста- новления весьма близка к тем, что были использованы ВАС РФ в Постановлении Пленума от 14 марта 2014 г. № 16: и ВАС РФ (определяя императивность нормы), и ВС РФ (констатируя нич- тожность договора, нарушающего императивную норму) ведут речь о существовании законодательного регулирования. Таким образом, если принцип единства судьбы прав на участок и на застройку на нем является выражением существа законодательного регу- лирования оборота недвижимости, то сделки, его нарушающие, должны квалифицироваться как ничтожные²².
32. Разумеется, в случае если в сделке по отчуждению постройки стороны не выражали волю на передачу прав на земельный уча- сток, но в соответствии с предписаниями закона право на участок перейдет к новому собственнику постройки (о случаях, когда это возможно, см. ниже), то оснований для того, чтобы объяв- лять сделку ничтожной, быть не может. Ведь цель установле-

²² По этому пути идет и судебная практика. Примечательно, что суды вообще не ана- лизируют возможность применения к сделке, нарушающей принцип единства судь- бы, п. 1 ст. 168 ГК (см., например, постановление АС Западно-Сибирского округа от 27 августа 2019 г. № Ф04-3405/2019 по делу № А45-8707/2016).

ния принципа единства судьбы в этом случае достигается пусть и не за счет волеизъявления частных лиц, а путем перехода права на участок в силу закона.

V. Неприменение принципа в отсутствие прав на земельный участок

33. При введении принципа единства судьбы в середине 1990-х гг. встал вопрос: как следует применять нормы о необходимости одновременного оборота построек и прав на земельный участок под постройками в случаях, когда у собственника постройки вообще нет прав на участок? Например, некто приватизировал в начале 1990-х гг. нежилое здание, при этом он не являлся ни собственником, ни арендатором земельного участка, на котором оно расположено. В случае если собственник здания заключит договор его купли-продажи, то как в этом случае должны толковаться правила об обязательной передаче прав на земельный участок, занятый этим зданием?
34. Первый же приходящий на ум ответ таков: никак, ведь раз у собственника здания нет никаких прав на землю, то и принцип единства судьбы применению не подлежит, поскольку «второй объект» (обращение которого должно быть синхронизировано с обращением постройки) попросту отсутствует! Кроме того, ситуацию отчасти спасает и предписание п. 1 ст. 271 ГК, который ввел для всякого собственника постройки на чужом земельном участке, не обладающего каким-либо правом на участок, право пользоваться участком для эксплуатации постройки²³.
35. Однако все-таки существует и второй вариант ответа: раз у собственника здания нет права на земельный участок, то выполнить императивно установленную обязанность отчуждения не только здания, но и прав на земельный участок под ним продавец здания не может. Следовательно, это может означать и невозможность отчуждения одной лишь постройки.

²³ См. также: Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.: Статут, 2004. С. 33 и далее.

36. Такой подход кажется, с одной стороны, излишне жестким и излишне ограничивающим право собственности собственника здания. Но, с другой стороны, он бы послужил хорошим стимулом для того, чтобы собственники построек, возведенных на чужом земельном участке, договаривались с собственниками участков (в первую очередь с публичными образованиями) об установлении каких-либо прав на них (например, заключали бы договоры аренды или выкупали участки в собственность). Не исключено, что именно такой подход в целом может быть полезен для отечественного правопорядка, пусть и с «воспитательной» точки зрения: он бы привил участникам оборота мысль о том, что полноценная собственность на здания без права на земельный участок под ним невозможна²⁴.
37. Однако судебная практика все же пошла по первому пути. Анализируемая проблема была решена высшими судами еще в 1996 г. в постановлении Пленума ВС РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 1 июля 1996 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». В п. 45 этого Постановления содержится следующая идея:

²⁴ Любопытно, что нечто похожее произошло в части регулирования ипотеки в 2012 г. в связи с принятием Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 405-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество». До реформы Закон об ипотеке в п. 1 ст. 64 допускал возможность залога земельного участка без расположенных на нем зданий. Это объяснялось, в частности, тем, что зачастую на одном земельном участке могло быть расположено несколько зданий и часть из них залогодатель мог не пожелать передавать в залог. Однако с 7 марта 2012 г. законодатель отказался от этого отступления от принципа единства судьбы, фактически введя для случая множественности зданий на одном земельном участке, часть из которых закладывается, а часть не закладывается, обязательность раздела участка на два новых участка: на тот, на котором расположены закладываемые здания, и тот, на котором находятся незакладываемые здания. Такое решение, быть может, не очень удобно для залогодателей, но явно направлено на то, чтобы привить залогодателям и залогодержателям привычку соединять права на закладываемые земельные участки и здания. Более того, это было второе за десятилетие «принуждение к соблюдению принципа единства судьбы». До 2004 г. правило п. 1 ст. 64 было иным: при залоге земельного участка право залога не распространялось на здания, расположенные на нем (см. подробнее прекрасное исследование проблемы единства судьбы прав на земельный участок и здание А.А. Маковской: *Маковская А.А. Противоречие в регулировании ипотеки земельного участка и расположенных на нем зданий и сооружений, принадлежащих одному лицу // Гражданское право современной России / сост. О.М. Козырь, А.Л. Маковский. М.: Статут, 2008. С. 87–102.*

«При разрешении споров необходимо иметь в виду, что данное правило (об обязательном залоге здания и прав на земельный участок под ним. — *Р.Б.*) подлежит применению в случаях, когда лицо, выступающее в роли залогодателя здания или сооружения, является собственником или арендатором соответствующего земельного участка... В остальных случаях, когда залогодатель здания или сооружения не является собственником или арендатором земельного участка, договор ипотеки не может считаться не соответствующим законодательству...»

38. Мне не удалось найти дела, в которых эта правовая позиция, высказанная высшими судами применительно к залому недвижимости, была бы применена в отношении иных сделок с недвижимостью, совершение которых также требует формального соблюдения принципа единства судьбы (в первую очередь купли-продажи недвижимости)²⁵. Однако нет никаких сомнений, что этот вывод подлежит применению также и к ним²⁶.

²⁵ Впрочем, имеются дела, в которых окружные суды применяют эту позицию, не ссылаясь на Постановление Пленума ВС РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 1 июля 1996 г. Например, в постановлении от 7 августа 2014 г. № Ф05-8221/2014 по делу № А40-63740/13 АС Московского округа признал следующее: «Суды установили, что заявитель — продавец отчуждаемого объекта недвижимости не являлся правообладателем земельного участка, на котором расположен спорный объект недвижимости, а распоряжение объектом недвижимости, исходя из принципа единства, производится вместе с земельным участком в пределах границ занятого отчуждаемым строением и необходимым для его использования, в связи с чем правомерно отклонили ссылку регистрирующего органа на ст. 25.5 Закона о государственной регистрации. Суды правильно указали, что, поскольку заявитель не являлся правообладателем земельного участка, на котором расположен отчуждаемый объект недвижимости, данное обстоятельство свидетельствует об отсутствии необходимости представления документов, подтверждающих переход права на земельный участок, так как покупатель приобретает право на использование земельного участка, который занят этой недвижимостью и необходим для его использования». Аналогичный вывод был сделан в постановлении Шестнадцатого ААС от 8 мая 2015 г. № 16АП-1161/2015 по делу № А63-12721/2014.

²⁶ Любопытно, что я встретил одно дело ФАС Московского округа, в котором суд занял противоположную позицию: в связи с тем, что у продавца недвижимой вещи — сооружения не было прав на земельный участок под сооружением, в регистрации перехода права собственности на сооружение было отказано (постановление ФАС Московского округа от 23 октября 2013 г. № А40-132191/12-157-1259). Однако я бы не стал делать из этого постановления каких-либо далеко идущих выводов, так как вполне возможно, что подлинным мотивом судей, воспрепятствовавших регистрации перехода права, было то, что это сооружение представляло собой асфальтовое покрытие. А негативное отношение судов к регистрационной практике, допускаявшей в свое

39. Профессор М.И. Брагинский отмечает, что данное в упомянутом Постановлении толкование нормы о принципе единства судьбы вытекает «из смысла» соответствующего нормативного предписания²⁷, не объясняя, впрочем, в чем заключается этот смысл. Кажется, выбор, сделанный высшими судами, все-таки основывается не на «смысле» предписания о принципе единства судьбы, а на выборе одной из ценностей: защиты интереса собственника здания, не имеющего прав на участок, в свободном распоряжении зданием и защиты чистоты юридической конструкции, возникновение которой вызвано дефектным регулированием понятия недвижимой вещи. То, что высшие суды выбрали первую из них, легко объяснимо взглядом на право как на один из приемов социальной инженерии, а не как на свод омертвевших догматических правил.

VI. Реализация принципа единства судьбы путем вовлечения в оборот части земельного участка

40. На раннем этапе развития современного российского частного права принцип единства судьбы прав на постройку и на земельный участок под ней зачастую формулировался законодателем следующим образом: за постройкой следует участок, занятый постройкой, либо *его часть*. Типичным примером такого рода предписаний являются следующие нормы:
- а) пункт 2 ст. 271 ГК (в первоначальной редакции): «При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости»;

время государственную регистрацию прав на асфальтовые замещения, общеизвестно. Вполне может быть, что ФАС Московского округа, склонившись к интерпретации норм о единстве судьбы, которая противоречила недвусмысленным позициям высшей судебной инстанции, просто хотел не допустить в оборот в качестве недвижимой вещи то, что таковой в действительности не является.

²⁷ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: общие положения. М.: Статут, 1997. С. 114.

- b) абзац 2 ст. 273 ГК (в первоначальной редакции): «Если иное не предусмотрено договором об отчуждении здания или сооружения, к приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования»;
- c) пункт 3 ст. 340 ГК (в первоначальной редакции): «Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части»²⁸;
- d) статья 552 ГК (в первоначальной редакции): «1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.
2. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.
Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования»;
- e) статья 553 ГК (в первоначальной редакции): «В случаях, когда земельный участок, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, про-

²⁸ При этом положения п. 4 ст. 340 Кодекса содержали правило, отрицающее принцип единства судьбы: «При ипотеке земельного участка право залога не распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие. При отсутствии в договоре такого условия залогодатель в случае обращения взыскания на заложенный земельный участок сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той его частью, которая необходима для использования здания или сооружения в соответствии с его назначением».

дается без передачи в собственность покупателя этой недвижимости, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, определяемых договором продажи.

Если условия пользования соответствующей частью земельного участка договором его продажи не определены, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением»;

- f) абзац 2 п. 1 ст. 64 Закона об ипотеке (в первоначальной редакции): «При отсутствии в договоре условия, предусматривающего, что находящееся или возводимое на земельном участке здание или сооружение, принадлежащее залогодателю, заложено тому же залогодержателю, залогодатель при обращении взыскания на земельный участок сохраняет право на это здание или сооружение и приобретает право ограниченного пользования (сервитут) той частью участка, которая необходима для использования здания или сооружения в соответствии с его назначением. Условия пользования этой частью участка определяются соглашением между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора — судом»;
- g) абзац 2 ст. 69 Закона об ипотеке (в первоначальной редакции): «Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части».

- 41. Все перечисленные нормы отражают следующую идею: в случае если постройка находится на земельном участке, принадлежащем другому лицу, при совершении сделки с постройкой у контрагента должно возникнуть право на ту часть участка, которая занята постройкой.
- 42. На первый взгляд определенная логика в таком решении есть. Если у собственника здания, намеревающегося распорядиться

им, имеется право на участок, площадь которого существенно больше той, которая необходима для обычной эксплуатации здания, то разумно вовлечь в оборот не весь участок, а только ту его часть, которая необходима для эксплуатации здания.

43. Однако верность этого решения только кажущаяся. Эта идея совершенно точно является ошибочной для ситуации, когда у собственника здания имеется вещное право на земельный участок (в первую очередь право собственности). Это связано с тем, что вещное право на часть вещи существовать не может, следовательно, приобретатель постройки не сможет стать обладателем вещного права на *часть* земельного участка²⁹.
44. Кажется, мыслимо другое возможное решение – вступление нового собственника постройки в вещное право на участок, принадлежащее предыдущему собственнику, в доле, которая соответствовала бы используемой им части площади участка к общей площади всего участка. Однако против этого решения есть два возражения. Во-первых, это очевидно не то, о чем говорит закон (в процитированных выше нормах речь совершенно явно идет о части вещи, а не о доле в вещном праве). Во-вторых, умножение общностей в праве вряд ли полезно, так как множественность правообладателей затрудняет как пользование имуществом, так и его оборот.
45. В 2003 г. при разработке Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе было признано, что законодательные решения, основанные на идее о том, что часть земельного участка может быть вовлечена в оборот для достижения принципа единства судьбы, являются неверными. Разработ-

²⁹ См.: *Козырь О.М., Маковская А.А.* «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества (реальность и перспективы) // Вестник ВАС РФ. 2003. № 2. С. 95–114. Объяснение этой идеи довольно простое: вещное право наделяет своего обладателя властью над объектом права. Для того чтобы понять, где физически заканчивается эта власть, необходимо определение границы объекта права. А это и есть вещь. В проекте реформы вещного права есть одно отступление от этого правила: в абз. 2 п. 2 ст. 302.1 проекта устанавливается, что узупрукт (называемый в проекте правом личного пользования) может быть установлен на «жилое помещение, а также на не являющуюся недвижимой вещью часть в обремененном пользованием жилым помещением – одну или несколько комнат в квартире или жилом доме». Такое отступление обоснованно, так как стены комнат в достаточной степени обозначают сферу господства узупруктуария.

чики этой Концепции исходили из того, что земельный участок может быть объектом вещного права только в целом, его части не могут принадлежать новому собственнику постройки на том же вещном праве, что было у прежнего. Соответствующие положения о частях земельного участка были исключены из гражданского законодательства (Гражданского и Земельного кодексов, Закона об ипотеке). Отдельные оставшиеся положения, которые задействуют часть земельного участка для соблюдения принципа единства судьбы, следует толковать с учетом указанного выше догматического ограничения: вещного права на часть земельного участка быть не может.

46. Например, в действующей в настоящее время ст. 35 ЗК установлено следующее правило (п. 1): «При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник».
47. Обращает на себя внимание, что в этой норме речь идет о ситуации, когда у собственника постройки нет права собственности на участок³⁰. Это может быть ситуация, когда у собственника постройки в отношении участка могут иметься права по договору аренды, а также ограниченные вещные права: право пожизненного наследуемого владения или право постоянного пользования участком.
48. В связи с изложенным выше взглядом на объект вещного права следует признать, что для передачи права собственности на постройку, расположенную на значительном по площади земельном участке (при условии, разумеется, что отчуждатель здания не желает расставаться с «излишками» земельного участка), собственник постройки, обладающий ограниченным вещным правом на участок, должен произвести его раздел: на тот участок, который вместе с постройкой перейдет к покупателю здания, и участок, который останется у отчуждателя.

³⁰ Этот случай урегулирован в п. 4 ст. 35 ЗК уже без упоминания части участка: «Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком».

49. Аналогичным образом должен разрешаться и казус с ипотекой. В случае если площадь участка значительна и на нем расположено несколько зданий, часть из которых закладывается, а часть — нет, и при этом у залогодателя имеется вещное право на участок, то для установления ипотеки в отношении части построек следует осуществить раздел земельного участка, сформировав участок, который необходим для эксплуатации закладываемых зданий. Ипотека, будучи вещным правом, не может быть установлена в отношении части земельного участка — она может быть установлена исключительно в отношении всей вещи в целом.
50. Для того чтобы закрепить эту идею, законодатель в 2011 г.³¹ изменил п. 1 ст. 64 Закона об ипотеке, исключив из него указание на то, что возможен залог не всех, а только части зданий, расположенных на одном земельном участке³². В случае же если у отчуждателя постройки имеют обязательственные права, на основании которых он может осуществлять пользование участком (например, права арендатора по договору аренды), то проблемы части участка как объекта не возникает.
51. Судебная практика пришла к выводу о том, что для обязательственных сделок, цель которых заключается в наделении одного лица правом использовать имущество другого лица, вещь как объект не нужна — объектом сделки может быть и часть вещи³³. Следовательно, толкование п. 1 ст. 35 ЗК применительно к ситуации, когда собственник арендует значительный по площади

³¹ Второй этап реформы залогового права (Федеральный закон от 6 декабря 2011 г. № 405-ФЗ).

³² Норма звучала таким образом: «При наличии в договоре условия, предусматривающего, что находящиеся или строящиеся на земельном участке и принадлежащие залогодателю здание или сооружение не заложены тому же залогодержателю, залогодатель при обращении взыскания на земельный участок сохраняет право на такие здание или сооружение и приобретает право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая необходима для использования такого здания или сооружения в соответствии с их назначением. Условия пользования указанной частью земельного участка определяются соглашением между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора — судом».

³³ Ср. п. 9 постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее — Постановление Пленума ВАС РФ № 73); *Бевзенко Р.С.* Аренда части вещи // Журнал РШЧП. 2018. Июль — август. № 1. URL: <https://privlaw-journal.com/arenda-chasti-veshhi/>.

земельный участок, на котором расположено отчуждаемое здание, должно быть следующим: новый собственник здания становится арендатором той части земельного участка, которая необходима для эксплуатации здания. Прежний же собственник будет пользоваться правами арендатора в отношении оставшейся части земельного участка. При этом, разумеется, установления границ соответствующих частей земельного участка при помощи межевания не требуется — стороны вправе обозначить местоположение соответствующих частей участка самостоятельно.

52. Так же это должно работать и применительно к ипотеке здания, расположенного на значительном по площади земельном участке. В залоге будут здание и права арендатора в части пользования соответствующей частью земельного участка. В случае если будет обращено взыскание на здание и права арендатора, покупатель здания станет арендатором части земельного участка, занятого зданием и необходимого для его использования, по правилам, изложенным выше применительно к обычной купле-продаже.
53. Таким образом, в настоящее время в целом вопрос о таком специфическом приеме, как вовлечение в оборот части земельного участка для соблюдения принципа единства судьбы, можно считать актуальным только для случаев пользования участками под постройками на основании обязательственных договоров (договоры аренды и безвозмездного пользования). Если же на участок имеются вещные права, достижение эффекта единства судьбы при помощи вовлечения в оборот частей земельного участка невозможно.

VII. Единство судьбы и учение о совокупности вещей

54. Раз постройка и участок являются двумя самостоятельными вещами, обращающимися вместе, то возникает резонный вопрос о правовой квалификации этой общности. Традиционно совокупность из нескольких самостоятельных вещей, обращающихся вместе, именуют *сложной вещью*. Сложная вещь вопреки своему названию не является вещью (объектом вещного права в смысле

ст. 128 ГК). Это специфический правовой режим, предполагающий, что имеется некоторая «совокупность различных вещей, объединенных общим хозяйственным назначением и являющихся предметом сделок»^{34, 35}.

55. Особенность правового режима сложных вещей заключается в том, что это понятие необходимо в большей степени для решения вопросов не вещного права³⁶, а теории волеизъявления (что является предметом волеизъявления, каково содержание обязательств, возникших из сделки, и пр.)³⁷. Классические примеры сложных вещей (состоящих из движимых вещей) — это библиотека, стадо, мебельный гарнитур, кофейный сервиз, коллекция оружия и пр.
56. Чуть более затруднительным будет обнаружить сложную вещь, состоящую из недвижимых вещей. В уже упомянутом деле Президиума ВАС РФ № 2620/10 в качестве таковой фигурирует совокупность из 11 нежилых зданий³⁸. В более ранней практике Президиума ВАС РФ также могут быть обнаружены многочисленные примеры применения положений о сложных вещах к совокупно-

³⁴ Гражданское право: учебник. В 4 т. Т. 1: Общая часть / под ред. Е.А. Суханова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2019. С. 346.

³⁵ В римском праве такие совокупности назывались *corpus ex distantibus* (единство, состоящее из раздельного). Позднее в их отношении стали использовать термин «*universitates facti*» (см.: *Дернбург Г.* Пандекты. Т. 1: Общая часть. М.: Унив. тип., 1906. С. 185).

³⁶ Признание постройки составной частью земельного участка означает применение к нему правового режима *составной* вещи (ст. 133 ГК). А это уже поднимает серьезные пласты вещного права (см.: *Бевзенко Р.С.* Земельный участок с постройками на нем. § 24 и далее).

³⁷ Например, неожиданно трудным для практики оказался вопрос о том, считается ли соблюденным существенное условие договора (например, о цене), если стороны сформулировали его применительно ко всей совокупности имущества, а не к каждой вещи, входящей в совокупность. Например, при продаже трех зданий (жилого дома, бани и гаража) указали цену недвижимости не три раза (применительно к каждой постройке), а один раз в отношении трех построек в целом. Суды были склонны полагать, что существенное условие должно быть сформулировано в отношении каждой вещи; высшая же судебная инстанция признала, что достаточно договориться о существенном условии в отношении всей совокупности (см. постановление Президиума ВАС РФ от 1 июня 2010 г. № 2620/10 по делу № А38-5402/2008).

³⁸ Хотя, строго говоря, Президиум ВАС РФ уклонился от того, чтобы прямо назвать совокупность из 11 зданий, заложенных по одному (!) договору ипотеки, сложной вещью.

стям, состоящим из недвижимых вещей, причем в основном это споры, связанные с договорными отношениями³⁹.

57. Таким образом, сложная вещь — это правовой режим, устанавливающий одинаковые правовые последствия для совокупности вещей в случае совершения сделок с этой совокупностью. Смысл этого режима таков: стороны (или сторона в случае, если сделка односторонняя) могут одним волеизъявлением изменить принадлежность двух и более вещей (ст. 134 ГК: «...действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи»).
58. Кажется, что именно сделка, т.е. воля частных лиц, создает в отношении некоторой совокупности вещей правовой режим сложной вещи. Н.Н. Аверченко, рассуждая о том, что же является «искрой», создающей эффект сложной вещи, называет ее новое, целостное качество, отсутствующее у компонентов сложной вещи, но появляющееся у общности⁴⁰. Мне представляется, что это рассуждение излишне абстрактно. Полное собрание сочинений Ф.М. Достоевского состоит из 35 томов, качество данной совокупности в том, что эти книги вмещают в себя все творчество писателя. Но 34 тома из этого собрания также могут быть признаны сложной вещью для целей совершения сделки (допустим, кто-то готов купить собрание сочинений Достоевского и в отсутствие 35-го тома). Иначе говоря, «искрой», создающей сложную вещь, все-таки является воля частного лица. Именно она «объединяет» различные вещи в сложную.
59. В литературе могут быть обнаружены точки зрения, в соответствии с которыми здание и земельный участок под ним могут быть квалифицированы как сложная вещь⁴¹. Впрочем, не исключено,

³⁹ См. подробнее: Практика применения Гражданского кодекса Российской Федерации части первой / под ред. В.А. Белова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2011. С. 199 и далее.

⁴⁰ *Аверченко Н.Н.* Сложная вещь как объект вещного права // Вещные права: постановка проблемы и ее решение: сборник статей / под ред. М.А. Рожковой. М.: Статут, 2011. С. 83 и далее.

⁴¹ См.: *Аверченко Н.Н.* Указ. соч. С. 98; *Степанов С.А.* Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004; *Кузьмина И.Д.* Понятие правового режима зданий, сооружений как объектов недвижимости // Цивилистические исследования: сборник

что при этом некоторые авторы допускают смешение понятий сложной вещи и составной вещи. Так, например, явно не сложную, а составную вещь имеет в виду М.В. Бочаров, описывая преимущества квалификации здания и земельного участка в качестве «одной сложной недвижимой вещи»⁴².

60. Однако такой подход вряд ли является верным. Как я уже отмечал выше, сложная вещь как правовой режим проявляет себя не в статике, а в динамике при изъявлении воли лица на совершение сделок: стороны могут договориться заключить один договор о продаже 11 зданий, образующих производственную базу, а могут заключить 11 договоров о продаже этих же зданий. В первом случае к сделке будут применяться правила ст. 134 ГК, во втором — нет. Но раз решение вопроса о фактическом распространении на некоторую совокупность вещей режима сложной вещи зависит от частной воли, то ответ на вопрос о том, допустимо ли постройку и земельный участок под ней квалифицировать как сложную вещь, может быть только отрицательным. Юридическая связь между постройкой и участком установлена законом как императивная, она не может быть разорвана частным усмотрением.
61. Любопытно, что при этом главная проблема, которая могла бы быть устранена применением режима сложной вещи, — распространение условий сделки на все вещи, входящие в режим сложной вещи, прямо решена для продажи недвижимости: в соответствии со ст. 555 ГК цена в договоре купли-продажи постройки по умолчанию включает в себя цену земельного участка⁴³ (или права пользования земельным участком). Эту норму можно по аналогии применять и к иным сделкам, в которых применяется принцип единства судьбы.

научных трудов памяти профессора И.Н. Федорова. Вып. 1 / под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. М.: Статут, 2004. С. 204; Чаплин Н.Ю. Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве // Журнал российского права. 2019. № 1. С. 150–158.

⁴² Бочаров М. Особенности кадастрового учета и регистрации прав на сложные недвижимые вещи // Правовые вопросы строительства. 2009. № 2. С. 3–6.

⁴³ Гражданский кодекс неудачно говорит о «передаваемой с этим недвижимым имуществом части земельного участка», что представляет собой серьезный промах, — см. выше.

62. Чуть более сложным будет вопрос о том, допустимо ли применение к отчуждению постройки, возведенной на участке, принадлежащем собственнику постройки на ином праве, чем собственность, еще одного правового режима, регулирующего совокупности вещей, — главная вещь и принадлежность⁴⁴. В некотором смысле этот режим является разновидностью режима сложных вещей. Различие между ними состоит в следующем: для того чтобы в отношении юридической судьбы совокупности вещей применялся режим сложной вещи, необходимо, чтобы лицо (или лица), совершающее сделку, либо поименовало в сделке совокупность⁴⁵, либо (в случае недвижимости это обязательное условие) поименовало в сделке все вещи, в отношении которых совершается сделка. Для применения режима главной вещи и принадлежности в волеизъявлении достаточно упомянуть лишь главную вещь⁴⁶, подчиненная вещь — принадлежность будет следовать ее судьбе автоматически.
63. Как уже упоминалось выше, в случае если постройка находится на участке, принадлежащем на праве собственности собственнику постройки, то волеизъявление должно быть совершено в отношении каждой из вещей, — это означает, что квалификация ситуации как главной вещи и принадлежности отпадает⁴⁷. В случае же если у собственника постройки на участок имеется не право собственности, а иное право, то регулирование оборота таких объектов в рамках принципа единства судьбы становится вполне похожим на оборот главной вещи и ее принадлежности: в сделке может быть упомянута постройка, а право на земельный участок (например, права по договору аренды) перейдет к новому собственнику земельного участка автоматически, в силу закона⁴⁸. Более подробно я планирую разобрать эту ситуацию ниже. Здесь я лишь

⁴⁴ Статья 135 ГК.

⁴⁵ «Продается библиотека», «продается кофейный сервис».

⁴⁶ «Продается телевизор», при этом пульт к нему будет автоматически следовать судьбе телевизора.

⁴⁷ Это не учитывает В.В. Чубаров, который квалифицирует выполнение принципа единства судьбы при наличии у собственника здания права собственности на участок как режим главной вещи и принадлежности (см.: *Чубаров В.В.* Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006).

⁴⁸ См., например, абз. 2 п. 3 ст. 552 ГК: «При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости».

замечу, что в связи с уже упоминавшейся выше ст. 555 Кодекса, установившей презумпцию включения в цену сделки и любых прав на участок, имевшихся у продавца, особой практической потребности в применении положений ст. 135 ГК к обороту постройки и прав на участок не имеется.

64. Хороший аргумент против самой идеи применения к принципу единства судьбы правового режима главной вещи и принадлежности выдвинули О.М. Козырь и А.А. Маковская⁴⁹: для достижения цели единства судьбы неважно, на что направлена воля отчуждателя — на передачу постройки или на передачу земельного участка: принцип предполагает, что симметричное волеизъявление должно быть сделано в отношении «второго» объекта (соответственно участка или постройки). Это довольно резко расходится с существом режима главной вещи и принадлежности⁵⁰: действительно, нелепо обсуждать саму ситуацию, когда бы продавался пульт от телевизора, а телевизор следовал бы за пультом!
65. Кроме того, надо затронуть следующую проблему: ст. 135 Кодекса устанавливает режим главной вещи и принадлежности в отношении *вещей*, т.е. материальных объектов. Но описанная выше ситуация предполагает, что «второй» объект — право на застроенный участок — это не вещь, а бестелесное имущество. Впрочем, нет особых препятствий для того, чтобы рассматривать бестелесное благо (имущественное право) в качестве принадлежности вещи⁵¹, так как этот режим необходим (как и режим сложных вещей) не для применения доктрин вещного права, а для целей определения последствий волеизъявлений частных лиц. Следовательно, критерий телесности для принадлежности не является ключевым.
- На этом общие теоретические вопросы концепции единства судьбы исчерпаны, и далее я перейду к анализу отдельных практических случаев реализации этого принципа. Я буду разбирать ситуации,
- 66.

⁴⁹ Козырь О.М., Маковская А.А. Указ. соч.

⁵⁰ Авторы приходят к такому выводу: следует в принципе оставить попытки обнаружить, что в связке «постройка — участок» является главной вещью, а что — принадлежностью. Я горячо поддерживаю этот тезис!

⁵¹ Например, сервитут может быть принадлежностью земельного участка (см.: Богослов Н.П. Учебник истории римского права / под ред., с предисл. В.А. Томсинова. М.: Зерцало, 2004. С. 32).

в которых у собственника постройки имеются различные права на земельный участок под постройкой (право собственности, право постоянного бессрочного пользования, права из договора аренды и пр.). Кроме того, я отдельно проанализирую, как принцип единства судьбы должен работать при первоначальном приобретении права собственности на постройку, при утрате права на постройку, а также в наследственном праве.

VIII. Собственник постройки обладает правом собственности на земельный участок

67. Пожалуй, это самый простой случай для выполнения требования единства судьбы прав на постройку и прав на участок под ней⁵²: право собственности – это максимально оборотоспособное право, поэтому никаких юридических затруднений с тем, чтобы передать право на участок новому собственнику постройки, ее отчуждатель встретить не должен. Как быть в случае, если на одном земельном участке имеются две постройки, а их собственник, отчуждающий одну из них, желает сохранить вторую за собой? В этом случае земельный участок должен быть разделен таким образом, чтобы один из вновь образованных участков включал в свои границы отчуждаемое здание.
68. Другой способ соблюсти принцип единства судьбы в анализируемой ситуации – это принятие покупателя второй постройки в долевую собственность на земельный участок⁵³. Это предложение поднимает трудноразрешимую с точки зрения действующего закона проблему: возможно ли установление общей долевой собственности в отношении вещи, которая принадлежит на праве собственности одному лицу? Иначе можно сформулировать так:

⁵² На это обращают внимание О.М. Козырь и А.А. Маковская: «Не случайно в Земельном кодексе принцип “единой судьбы”, провозглашенный как общий принцип правового регулирования оборота земельных участков и расположенных на них зданий, реальное и вполне законченное воплощение получил лишь в части регулирования сделок по отчуждению этих объектов, если они принадлежат одному собственнику» (*Козырь О.М., Маковская А.А. Указ. соч.*).

⁵³ Кажется, к допустимости такого решения склоняются О.М. Козырь и А.А. Маковская (см. там же). Этот подход поддерживается и другими авторами (см., например: *Семьянова А. Продажа части земельного участка // Право и экономика. 2004. № 12.*

возможно ли принятие второго лица (которому передается право на постройку) в собственность на земельный участок? Есть известный аргумент о том, что с точки зрения ст. 244 ГК (основания возникновения общей долевой собственности), кажется, это невозможно. Кодекс исходит из того, что общая долевая собственность на неделимую вещь образуется только в случаях, предусмотренных законом. Раз закон не предусматривает такой возможности, то установление долевой собственности невозможно. Однако если этот подход является формально допустимым для квартир и зданий (которые являются неделимыми вещами)⁵⁴, то в отношении земельных участков он работает: норма абз. 2 п. 4 ст. 244 Кодекса устанавливает, что на делимые вещи общая собственность возникает в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон. Иными словами, соглашение о принятии в собственность на делимую вещь прямо допускается законом. Земельный же участок, несомненно, по общему правилу должен квалифицироваться как вещь делимая⁵⁵. Таким образом,

⁵⁴ Хотя, как пишет К.И. Скловский, формальный подход, не допускающий принятия в собственность другого лица, испытывает колоссальное давление со стороны практики, которая требует допущения возможности «создать право собственности себе и другому лицу» (*Скловский К.И.* Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М.: Статут, 2010. С. 275). Есть известный аргумент С.В. Сарбаша в пользу допущения принятия в собственность: единоличный собственник может учредить юридическое лицо, внести в капитал земельный участок, затем провести отчуждение другому лицу части корпоративных прав и совместно с ним принять решение о ликвидации юридического лица. При этом земельный участок как ликвидационный остаток поступит в собственность бывших участников корпорации. С.В. Сарбаш задается вопросом: если установление общей собственности на вещь, бывшую в единоличной собственности лица, в принципе возможно, пусть и таким «тернистым» путем, то разумно ли запрещать ее установление более легким путем — посредством простого волеизъявления собственника, направленного на принятие другого лица в собственность на вещь? Еще более легкий путь к установлению долевой собственности из унитарной предлагает А.О. Рыбалов: собственник может продать одну вещь двум лицам в долевую собственность, а впоследствии один из них передает долю обратно отчуждателю. Правда, нельзя не обратить внимание на то, что если исходить из принципиально запретительного характера нормы абз. 1 п. 4 ст. 244 ГК, то тогда обсуждаемые приемы образования долевой собственности из унитарной, кажется, могут быть квалифицированы как обход закона, который запрещен п. 3 ст. 10 ГК.

⁵⁵ См. также: *Ери А.В.* Земельный участок как объект гражданских прав // *Хозяйство и право.* 2006. № 4. С. 40. Неделимым участок будет лишь в том случае, если из него нельзя будет образовать два участка, равных или превышающих по площади минимальный размер земельного участка.

формального препятствия для того, чтобы допустить принятие в сособственники делимого земельного участка, нет.

69. Однако, несомненно, остается намного более сильный содержательный аргумент против намеренного образования общей долевой собственности, который великолепно обосновывается К.И. Скловским: общая собственность – это зло, так как она существенно ограничивает оборот вещей и затрудняет пользование ими по частному произволу. Поэтому право мирится со случайным образованием общей собственности (например, в результате смешения вещей нескольких лиц или перехода вещи по наследству к двум и более лицам), но сопротивляется намеренному образованию общей собственности из индивидуальной⁵⁶.
70. Совершенно очевидно, что установление долевой собственности на участок при продаже одной из построек, расположенных на участке, не способствует нормальному и эффективному пользованию участком. Разумеется, часть участка (занятая проданной постройкой) не идентична доле в праве на участок, сособственникам следует заключить соглашение о порядке пользования участком. Это соглашение по действующему праву не имеет связывающего эффекта для потенциальных новых собственников зданий, расположенных на таком участке. Кроме того, режим общей долевой собственности на участок поставит сложный вопрос о реализации преимущественного права покупки доли при желании одного из собственников построек распорядиться ею и долей в земельном участке. Таким образом, с точки зрения желаемого регулирования такой способ соблюдения принципа единства судьбы, как установление общей долевой собственности на участок при отчуждении одной из построек на нем, не должен допускаться.
71. Можно ли обосновать это решение по действующему праву? Кажется, да: с учетом того, что положения п. 2 ст. 552 ГК императивны, они *предписывают* продавцу постройки, являющемуся при этом собственником участка, на котором она расположена, передать в собственность покупателю именно земельный участок, причем сформированный таким образом, чтобы он имел границы, необходимые для использования именно проданной постройкой:

⁵⁶ Скловский К.И. Указ. соч. С. 274 и далее.

«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». Таким образом, императивный характер нормы исключает возможность наделения покупателя постройки долей в земельном участке.

Купля-продажа

72. Единственный содержательно сложный вопрос, который возникает при обсуждении реализации принципа единства судьбы в случае наличия у продавца права собственности на земельный участок, таков: не следует ли считать, что право продавца на участок автоматически переходит к новому собственнику здания? Именно в таком ключе разбираемая ситуация урегулирована в ст. 273 Кодекса: «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».
73. Формальный ответ на этот вопрос должен быть отрицательным. Это связано с текстом нормы п. 2 ст. 552 Кодекса, которая говорит: «...покупателю *передается* (не “переходит”, не “считается переданным” или “считается перешедшим”. — *Р.Б.*) право собственности на земельный участок». При этом ст. 552 ГК является специальной по отношению к ст. 273 Кодекса, поэтому о применении предусмотренных ею положений об автоматическом переходе прав на участок применительно к купле-продаже речь вести нельзя.
74. В пользу вывода о необходимости волеизъявления продавца на передачу права на участок также говорят положения п. 4 ст. 35 ЗК: «*Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком*». Комментируя эту норму, ВАС РФ приходит к выводу о том, что «сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующей»

шего 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»⁵⁷.

75. Содержательный аргумент против идеи автоматического перехода права собственности на участок таков: регистрационная система в сфере недвижимости построена на заявительном принципе, предполагающем, что записи в реестр об изменении принадлежности недвижимого имущества вносятся на основании заявлений заинтересованных лиц⁵⁸. Регистрация перехода права на недвижимое имущество по инициативе регистрирующего органа — это исключение, которое возможно в случае, если заинтересованное лицо по каким-то причинам не может обратиться за совершением регистрационного действия либо такое обращение нецелесообразно. Анализируемый случай к их числу явно не относится. Кроме того, Закон о государственной регистрации недвижимости в ч. 1 ст. 57 ясно говорит о том, что при государственной регистрации перехода права собственности на сооружение должен быть зарегистрирован переход права собственности на земельный участок под зданием. Однако законодательство о регистрации не знает такого случая инициативного внесения записи в реестр о переходе права, как переход права собственности на здание, под которым расположен соответствующий участок. Следовательно, требуется заявление продавца и покупателя о переходе права на участок; это в свою очередь означает, что в договоре купли-продажи постройки должна быть выражена воля о передаче права на участок⁵⁹.
76. Судебная практика также в основном придерживается подхода, исключающего какой-либо автоматизм в переходе права собственности на участок от продавца постройки к покупателю⁶⁰.

⁵⁷ Абзац 2 п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ № 11.

⁵⁸ См. подробнее: *Бевзенко П.С.* Комментарий к статье 8.1 ГК РФ // Вестник экономического правосудия РФ. 2019. № 12. С. 90 и далее.

⁵⁹ Наше регистрационное законодательство основано на идее каузального волеизъявления, обращенного к государственному органу, о распоряжении недвижимым имуществом. Абстрактное распоряжение («зарегистрируй переход права, потому что я хочу передать право») по нашему закону невозможно.

⁶⁰ См., например, определение СКЭС ВС РФ от 31 марта 2016 г. по делу № 303-ЭС15-13807, А51-27514/2013.

Иные сделки об отчуждении (мена, дарение, рента)

77. В случае с меной в силу указания ст. 567 ГК к отношениям сторон подлежат применению все нормы о купле-продаже. Следовательно, все изложенные выше рассуждения будут справедливы по отношению к мене недвижимого имущества.
78. Что касается дарения и ренты, то Кодекс не знает специальных правил о единстве судьбы и главный вопрос сводится к следующему: право собственности на участок будет автоматически следовать за постройкой или отчуждатель должен совершить специальное волеизъявление о его передаче приобретателю? Кажется, здесь налицо будет конфликт двух уже упоминавшихся норм: ст. 273 ГК (автоматический переход) и п. 4 ст. 35 ЗК (необходимость волеизъявления). С учетом того, что в самой ст. 273 ГК содержится оговорка о том, что иное (т.е. не автоматический переход) может быть предусмотрено законом, есть все формальные основания полагать, что волеизъявление дарителя на передачу не только постройки, но и участка все же требуется. Такой же вывод в отношении получателя ренты подкрепляется положением ст. 585 ГК о том, что к отношениям по передаче имущества в ренту применяются правила о купле-продаже.

Ипотека

79. Закон об ипотеке устанавливает следующее правило (абз. 2 ст. 69): ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение. Эта норма также свидетельствует в пользу необходимости недвусмысленного волеизъявления собственника закладываемой постройки относительно установления ипотеки в отношении принадлежащего ему земельного участка. В отсутствие такого волеизъявления договор ипотеки будет ничтожен по ст. 168 ГК.
80. Довольно сложным является следующий казус: собственник постройки заложил ее, причем в момент установления ипотеки он не обладал каким-либо правом на земельный участок под ней и потому ипотека постройки была зарегистрирована. Однако впоследствии залогодатель выкупил земельный участок под заложеной постройкой. Примечательно, что ни в Законе об ипотеке,

ни в ГК нет нормы, в силу которой можно было бы распространить ипотеку, установленную в отношении здания, на земельный участок под этим зданием⁶¹. Спрашивается, как будет реализовываться принцип единства судьбы в данном случае?

81. Возможны несколько вариантов ответа на этот вопрос. Отказ в обращении взыскания в связи с отсутствием права залога в отношении участка является неприемлемым по экономическим соображениям; кроме того, такое решение противоречит здравому правовому чувству. Допустить обращение взыскания на здание и на участок в порядке, установленном для обращения взыскания на предмет залога, также было бы неверным, так как залог на земельный участок отсутствует.
82. Выход из положения, найденный в свое время ВАС РФ, представляется оптимальным: взыскание обращается только на предмет залога, однако его реализация (т.е. продажа) осуществляется вместе с земельным участком по правилам ст. 552 ГК. При этом кредитор-залогодержатель не будет иметь преимущественного права удовлетворения своих требований, обеспеченных ипотекой нежилого помещения, из денежной суммы, вырученной от продажи земельного участка, не являющегося предметом ипотеки. Размер этой суммы в общей сумме, вырученной от продажи здания и земельного участка, должен определяться исходя из соотношения начальной продажной цены здания, установленной судом, и начальной продажной цены земельного участка, определенной судебным приставом-исполнителем⁶².
83. Пример может быть усложнен. Залогодатель заложил кредитору три здания из пяти, принадлежащих ему на праве собственности. Никаких прав на участок он в момент установления ипотеки не имел. Впоследствии он выкупил земельный участок, на котором расположены все пять зданий. Как обращать взыскание на заложенные здания, соблюдая при этом принцип единства судьбы?

⁶¹ В отличие от обратной ситуации, когда ипотека, установленная в отношении земельного участка, распространяется на все находящееся или выстроенное впоследствии на участке (ст. 64 Закона об ипотеке).

⁶² См. п. 17 информационного письма Президиума ВАС РФ от 28 января 2005 г. № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке».

84. Кажется, что в этой ситуации алгоритм усложняется тем, что необходимость продажи земельного участка при реализации предмета залога (трех зданий) «потянет» за собой необходимость продажи оставшихся незаложенными двух зданий. Это представляется нецелесообразным, если единый земельный участок может быть размежеван (например, в рамках землеустроительной экспертизы, проведенной в судебном процессе по иску об обращении взыскания) на два: под заложенными и незаложенными зданиями.

Аренда

85. В случае если собственник постройки, обладающий правом собственности на земельный участок, на котором она расположена, сдает постройку в аренду, арендатору «предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок» (абз. 1 п. 2 ст. 652 ГК).
86. Из этой нормы можно сделать два вывода. Во-первых, о том, что стороны в договоре аренды недвижимости должны прямо разрешить вопрос относительно того, будет ли устанавливаться аренда в отношении земельного участка под арендуемой постройкой. Во-вторых, участок может быть предоставлен арендатору постройки не только в аренду, но и «на ином праве». Кажется, что таким иным основанием может быть лишь договор безвозмездного пользования.
87. Права арендатора постройки пользоваться (в качестве арендатора или ссудополучателя) участком могут быть ограничены частью участка. При этом к отношениям сторон подлежат применению правовые позиции, выработанные судебной практикой относительно аренды части недвижимой вещи (отсутствие необходимости осуществлять кадастровый учет части участка, возможность графического или текстуального определения предмета пользования и пр.)⁶³.
88. Примечательно, что в отличие от довольно строгого регулирования разбираемой ситуации, предусмотренного ГК для купли-

⁶³ См. п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ № 73. См. также: *Бевзенко Р.С.* Аренда части вещи.

продажи, в случае с арендой отсутствие договоренности сторон о реализации принципа единства судьбы не приводит к ничтожности сделки. Кодекс содержит любопытное восполняющее регулирование (абз. 2 п. 2 ст. 652): «Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением».

89. Не очень понятно, почему это право пользоваться участком *переходит* к арендатору постройки, ведь в анализируемой ситуации арендодатель – собственник участка. Идея о том, что правомочие пользования, имеющееся у собственника участка, переходит к арендатору постройки, «попахивает» схоластикой из разряда «временно отчуждаемых другим лицам правомочий собственника» и не может быть поддержана⁶⁴. Речь скорее должна идти о том, что у арендатора возникает право пользоваться участком. Очевидно, имеется в виду безвозмездное⁶⁵ пользование участком, тождественное пользованию на основании договора ссуды.

IX. Собственник постройки обладает в отношении участка правами из договора аренды или иной обязательственной сделки

90. Пожалуй, это самый распространенный в настоящее время случай: отчуждатель постройки, будучи ее собственником, не имеет

⁶⁴ Поэтому я не поддерживаю концепцию вычленения правомочий из права собственности как концептуальной основы для конструирования содержания ограниченных вещных прав; мне намного ближе модель отражения, предполагающая создание ограниченного вещного права параллельно с существующими (но ограниченными этим параллельно существующим правом) правомочиями собственника. См. подробнее об этом: Рыбалов А. О. Право собственности (комментарий к ст. 209 ГК РФ). М.: М-Логос, 2017. С. 83 и далее.

⁶⁵ Я полагаю, что в данном случае принцип презюмируемой возмездности (ст. 424 ГК) не подлежит применению. Во-первых, здесь нет договора о пользовании участком, наделение правом пользования осуществляется в соответствии с законом. Во-вторых, есть серьезные основания полагать, что плата за пользование постройкой включает в себя и плату за пользование принадлежащим арендодателю участком под постройкой.

в отношении земельного участка права собственности, а является его арендатором. Популярность владения земельным участком под постройками на основании договора аренды, как мне представляется, стала следствием «родовой травмы» нашего права недвижимости, о которой я упоминал в начале очерка: во второй половине 1990-х гг. состоялась довольно быстрая приватизация зданий, но по причине фактического блокирования оборота земельных участков последние предоставлялись собственникам зданий в аренду. В дальнейшем выкуп земельных участков под зданиями оказался затруднен по экономическим причинам: в крупных городах земельные участки, продающиеся по кадастровой стоимости, являются достаточно дорогими, собственники построек, понимая, что их право на постройку более-менее гарантировано, не видят необходимости тратить деньги на выкуп участков, пользуясь относительно недорогим механизмом аренды⁶⁶.

91. Кроме того, зачастую местные власти всячески препятствуют приобретению участков в городах в собственность при помощи различных незаконных или недобросовестных практик. Приведем в пример известный факт: бывший мэр г. Москвы Ю.М. Лужков занимал принципиальную отрицательную позицию относительно допущения массового выкупа участков в Москве собственниками построек, полагая, что наличие частных земельных участков в черте города будет препятствовать градостроительным мероприятиям (строительству дорог, эстакад и иных протяженных инфраструктурных объектов)⁶⁷. С учетом того, что московские суды всегда демонстрировали повышенную лояльность к местной мэрии, широкой практики выкупа земельных участков в столице так и не сложилось — подавляющее большинство собственников построек в Москве пользуются участками на основании договоров аренды.
92. Я не могу не отметить, что договор аренды для целей эксплуатации здания по своей природе мало чем напоминает классический договор аренды. В соответствии со ст. 606 ГК по договору аренды арендодатель предоставляет вещь для пользования, а арендатор

⁶⁶ Это, разумеется, грубая ошибка.

⁶⁷ Кроме того, нельзя забывать и о том, что администрировать арендные доходы намного проще, чем поступления земельного налога, который платят собственники участков.

по истечении срока аренды должен вернуть вещь обратно с учетом естественного износа. Понятно, что никакого «естественного износа» и «возвращения обратно по истечении срока» не происходит: договоры аренды участка под постройками заключаются в лучшем случае на 49 лет, что явно меньше сроков нормальной эксплуатации современных зданий, которые могут составлять несколько сотен лет.

93. Есть все основания полагать, что такая аренда является чем-то вроде недоразвитого вещного права застройки. Это означает, что к ней не следовало бы применять положения ГК об аренде. Более того, внимательное изучение норм гл. 34 Кодекса позволяет сделать вывод о том, что подавляющая их часть просто неприменима к аренде застроенного участка. Однако, увы, судебная практика по пути отказа от субсидиарного применения норм Кодекса о договоре к аренде не пошла⁶⁸.

Купля-продажа

94. Регулирование соблюдения принципа единства судьбы при продаже постройки, находящейся на арендованном земельном участке, содержится в п. 3 ст. 552 ГК: «При продаже такой недвижимости (расположенной на участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности. — *Р.Б.*) покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости».
95. Таким образом, соблюдение принципа единства судьбы достигается в анализируемой ситуации следующим образом: покупатель приобретает право собственности на постройку, а также становится новым арендатором по договору аренды земельного участка, на котором она расположена.

⁶⁸ Например, в одном из дел перед Президиумом ВАС РФ был поставлен вопрос о возможности расторжения бессрочного договора аренды земельного участка под зданием. Коллегия судей, передавшая дело в надзорную инстанцию, предлагала сформировать позицию о том, что расторжение такого договора невозможно в связи с тем, что у арендатора есть исключительное право на заключение нового договора аренды, а поэтому бессмысленно расторгать договор аренды (например, вследствие просрочки платежей арендатором) земельного участка под постройкой. Однако, увы, Президиум ВАС РФ эту позицию не поддержал (см. постановление от 15 февраля 2011 г. № 14381/10 по делу № А40-161960/09-150-1092).

96. Здесь также (как и в предыдущем казусе с продавцом — собственником участка) возникает вопрос: происходит ли переход права на участок автоматически или для этого требуется отдельное волеизъявление продавца и покупателя? Разница между регулированием случаев, когда продавец является собственником участка или же его арендатором, очевидна. В первом случае ГК говорит о том, что покупателю «передается право собственности на участок», во втором — что покупатель «приобретает право пользования участком, которое было у продавца». Во втором случае речь явно идет об автоматическом переходе прав по договору аренды к покупателю.
97. Такое решение кажется предпочтительным. Во-первых, оно лучше защищает сделки от возможных споров об их недействительности в связи с нарушением принципа единства судьбы. Представим себе, что по каким-то причинам продавец и покупатель постройки не урегулировали в договоре вопрос о переходе прав арендатора земельного участка к покупателю. В случае если признать, что право арендатора перешло к покупателю автоматически, нарушения принципа единства судьбы нет и сделка является действительной. Если же придерживаться взгляда о том, что для перехода прав арендатора необходимо специальное волеизъявление (а оно отсутствует), то тогда сделка нарушает принцип единства судьбы и должна быть признана ничтожной по ст. 168 ГК.
98. Кроме того, переход прав арендатора в силу закона технически проще: нет необходимости готовить довольно сложное с содержательной точки зрения соглашение о перенайме, снимается острая проблема необходимости получения согласия арендодателя.
99. Поэтому решение законодателя, поддержавшего автоматический переход прав арендатора, является интуитивно верным. Судебная практика поддержала такое решение, также признав, что «покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды

между покупателем недвижимости и собственником земельного участка»⁶⁹. Из этой правовой позиции позже был сделан следующий вывод: «При отчуждении объекта недвижимого имущества его покупатель приобретает право пользования земельным участком, занятым объектом недвижимости, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник, в силу прямого указания закона, принимая тем самым права и обязанности арендатора земельного участка, прежний собственник объекта недвижимости выбывает из обязательства по аренде данного земельного участка»⁷⁰.

100. Однако для случаев, когда договор аренды земельного участка был зарегистрирован, реализация принципа единства судьбы путем автоматического перехода прав арендатора может быть затруднительна в связи с уже описанными выше особенностями регистрационной системы. Представим, что отчуждается здание, собственник которого является арендатором по долгосрочному и зарегистрированному в реестре договору аренды. В договоре купли-продажи здания нет ни слова о судьбе прав продавца в отношении участка. Стороны обращаются в Росреестр с заявлением о регистрации перехода права на постройку. Регистратор из записей реестра видит, что у продавца есть право на земельный участок (зарегистрирован договор аренды), следовательно, требуется соблюсти принцип единства судьбы прав на здание и прав на участок.
101. Регистратор не вправе самостоятельно внести запись об изменении арендатора земельного участка под продаваемым зданием, так как его правомочия по внесению регистрационных записей ограничены только предусмотренными в законе случаями. Обсуждаемый случай закон не регулирует. Следовательно, регистратор потребует от заявителей (продавца и покупателя) указать в заявлении на государственную регистрацию перехода прав арендатора. Однако сделать это можно только в том случае, если из договора купли-продажи здания будет следовать воля на передачу прав

⁶⁹ Пункт 14 Постановления Пленума ВАС РФ № 11.

⁷⁰ Постановление Президиума ВАС РФ от 27 октября 2009 г. № 8611/09 по делу № А35-7422/08-СЗ. См. также определение СКЭС ВС РФ от 26 марта 2019 г. № 305-ЭС18-22413, А41-80395/2017.

арендатора⁷¹. Таким образом, получается, что круг замкнулся и благая идея об автоматическом переходе прав арендатора в довольно большом числе случаев оказывается не вполне рабочим инструментом. По всей видимости, лучшим решением в такой ситуации будет следующее: регистратор не вправе отказать в регистрации перехода права на постройку в связи с тем, что стороны не выразили волю относительно судьбы прав арендатора участка, запись о собственности покупателя должна быть внесена в реестр без изменения записей о принадлежности прав арендатора земельного участка; при этом покупатель в силу закона должен рассматриваться арендодателем как новый арендатор участка. Разумеется, впоследствии покупатель имеет право обратиться в Росреестр (видимо, предварительно подписав соглашение с арендодателем о замене стороны в договоре аренды) с заявлением о внесении изменений в регистрационную запись о договоре аренды.

102. Другая важная проблема — это ситуация, когда у продавца здания, являющегося арендатором участка, имеются и иные расположенные на этом участке здания, не отчуждаемые по договору купли-продажи. Очевидное решение — раздел арендуемого участка на два и передача прав арендатора в отношении одного из них покупателю здания. Однако это решение может не устраивать собственника участка — арендодателя. По всей видимости, в этом случае может быть реализована идея о передаче новому собственнику здания права аренды в отношении части участка, тем более что допустимость аренды части вещи в настоящее время является общепризнанной. В этом случае у участка будут иметься две части, каждая из которых будет арендована собственниками построек. Косвенным подтверждением правильности такого подхода является указание в п. 1 ст. 35 ЗК на возможность перехода к покупателю постройки права пользования частью земельного участка.

Иные сделки об отчуждении (мена, дарение, рента)

103. В случае совершения иных сделок, направленных на отчуждение постройки, к отношениям ее собственника (арендатора участка)

⁷¹ В связи с уже упоминавшимся принципом каузальности заявления о регистрации перехода права на недвижимость оно должно основываться на содержании правоустанавливающих документов, поданных в регистрирующий орган.

и приобретателя постройки будет применяться п. 1 ст. 35 ЗК, который содержательно весьма близок к проанализированным выше положениям п. 3 ст. 552 ГК.

Ипотека

104. Закон об ипотеке специально не регулирует вопрос о том, как соблюсти принцип единства судьбы при залоге постройки, расположенной на земельном участке. Возможно, это было связано с тем, что соответствующее предписание – закладывать одновременно с постройкой и права арендатора земельного участка, на котором она расположена, было недвусмысленно предусмотрено в ст. 340 ГК (в настоящее время эта норма исключена из Кодекса).
105. В 2011 г. в ст. 69 Закона об ипотеке было добавлено правило о том, что «если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, при ипотеке находящихся на данном земельном участке зданий или сооружений заложенным считается право аренды земельного участка» (абз. 3 ст. 69). Выражение «право аренды считается заложенным» контрастирует с разобранной выше нормой абз. 2 этой же статьи, который предусматривает, что собственник постройки, одновременно являющийся собственником участка, обязан заложить земельный участок.
106. Таким образом, и в случае с ипотекой мы видим такую же проблему противостояния идеи автоматического залога прав арендатора и необходимости специального волеизъявления для залога земельного участка, на котором находится закладываемая постройка. Следовательно, все описанное выше для купли-продажи будет актуально и для ипотеки. Особенностью ипотеки станет следующее: в случае если договор аренды участка под закладываемой постройкой не был зарегистрирован, то залог прав по такому договору осуществляется не по правилам Закона об ипотеке, а по правилам о залоге обязательственных прав⁷².

Аренда

107. В соответствии с п. 1 ст. 652 ГК по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав вла-

⁷² См. п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 28 января 2005 г. № 90.

дения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования. Таким образом, если собственник постройки, расположенной на арендуемом им участке, передаст постройку в аренду, он должен будет передать арендатору постройку (в порядке перенайма) свои права арендатора участка. Это также может быть передача права аренды в отношении части земельного участка (в случае если на арендуемом участке находится несколько зданий, принадлежащих одному лицу на праве собственности, но в аренду он сдает только одно из них).

Х. Особенность строительной аренды

108. Договор аренды земельного участка для целей строительства еще сильнее отклоняется от модели классической аренды, чем договор аренды земельного участка для целей эксплуатации постройки. Он совершенно точно не предполагает возвращения предмета аренды арендодателю (с учетом естественного износа). Застроенный участок фактически никогда не может быть возвращен собственнику после истечения срока аренды (который — в теории — должен быть равным сроку строительства), ведь на нем уже будет находиться постройка, принадлежащая после регистрации права собственности арендатору. После возникновения права собственности у арендатора — бывшего застройщика возникнет право либо выкупить земельный участок, либо взять его в аренду для целей эксплуатации постройки.
109. Строительная аренда, таким образом, в еще большей степени похожа на недоразвитое право застройки. Теоретически если бы ЗК исходил из того, что существует один договор аренды земельного участка — для целей строительства и последующей эксплуатации здания на участке⁷³, то можно было бы вести речь о том, что российское право практически вплотную подошло к возвращению в нашу правовую систему права застройки.

⁷³ В настоящее время имеется лишь один пример такой договорной конструкции — договор аренды земельного участка для целей строительства и эксплуатации наемного дома (п. 2.4 ст. 30 ЗК).

110. Специфика применения принципа единства судьбы именно в случае, когда у собственника постройки имеются действующие права из договора аренды для целей строительства, замечательно проявила себя в деле ВС РФ № 305-ЭС15-16772⁷⁴. Фабула дела такова. Между публичным образованием и застройщиком был заключен договор аренды для целей строительства. Впоследствии участок был разделен на два: на одном был возведен многоквартирный жилой дом, на втором — нежилое здание кафе с торговыми площадями. Помещения в обоих объектах продавались покупателям на основании договоров участия в долевом строительстве. По договору аренды второго участка у арендатора образовалась задолженность, и арендодатель обратился в суд с иском о взыскании долга. Суды сочли, что с момента государственной регистрации права собственности на нежилое помещение в нежилом здании соответствующий земельный участок относится к общему имуществу собственников помещений в нежилом здании кафе и выбыл из распоряжения арендодателя. На этом основании в иске было отказано.
111. Однако судебная коллегия ВС РФ с выводами судов не согласилась, посчитав, что в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности и предоставленных застройщику в аренду для строительства нежилых объектов, подлежит применению иной правовой подход. Логика коллегии такова: в случае если имевшееся у застройщика (продавца) право аренды земельного участка перешло к нескольким лицам в связи с приобретением ими в собственность нежилых помещений в том числе во вновь построенном нежилом здании, с момента государственной регистрации права собственности на помещения на стороне арендатора возникает множественность лиц в арендных правоотношениях, существующих между застройщиком и собственником земельного участка. Такой подход не лишает арендатора (арендаторов) права требовать расторжения действующего договора аренды, по которому земельный участок был предоставлен для строительства, и заключения нового договора аренды для целей эксплуатации построенного объекта недвижимости. При этом подлежит определению площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации нежилого здания, кото-

⁷⁴ Определение СКЭС ВС РФ от 29 марта 2016 г. № 305-ЭС15-16772, А41-58990/2014.

рая может не совпадать с площадью участка, предоставленного для строительства этого объекта недвижимости.

112. Таким образом, судебная коллегия признала возможность применения принципа единства судьбы к правам из договора строительной аренды. До этого правовые позиции высшей судебной инстанции были сформулированы довольно абстрактно: в них шла речь об аренде вообще⁷⁵. Специфика же именно строительной аренды (в частности, ее целевой характер) позволяла подвергнуть серьезным сомнениям идею о том, что права по такому договору переходят к лицу, не являющемуся застройщиком. Описанное дело эти сомнения устранило. Кроме того, обращает на себя внимание и то, что коллегия фактически применила принцип автоматического перехода прав арендатора от продавца недвижимости к покупателю.
113. При этом важно помнить, что принцип единства судьбы применительно к строительной аренде не будет применяться, если на арендованном земельном участке застройщиком-арендатором был возведен многоквартирный жилой дом. Это связано с тем, что в этом случае принцип единства судьбы соблюдается иным образом: земельный участок переходит в состав общего имущества многоквартирного дома, а собственники помещений в нем будут обладать долями в том числе и в земельном участке, на котором расположен дом⁷⁶.

⁷⁵ Например, в п. 25 Постановления Пленума ВАС РФ № 73 сказано: «По смыслу статей 552 ГК РФ, 35 ЗК РФ и статьи 25.5 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, к покупателю этой недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на нее переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды). Переход такого права при отчуждении одного или нескольких объектов недвижимости из принадлежащего продавцу множества таких объектов означает возникновение множественности лиц в правоотношении, которым связан продавец таких объектов с собственником земельного участка.

В частности, лица, приобретшие в собственность помещения во вновь возведенных нежилых зданиях, с момента государственной регистрации перехода права собственности на помещения приобретают право на земельный участок, которое принадлежало продавцу помещений в здании».

⁷⁶ См. п. 26 Постановления Пленума ВАС РФ № 73.

114. Из возможных проблем, которые могут возникнуть вследствие применения обсуждаемого подхода, на поверхности лежит следующая: представим себе, что в казусе, аналогичном рассмотренному судебной коллегией, раздела участка не было. Как должен был быть применен принцип единства судьбы в этом случае? По всей видимости, покупатель нежилой недвижимости должен стать соарендатором (с застройщиком) по договору аренды земельного участка для целей строительства в доле, соответствующей доле площади его помещения в общей площади застройки.

XI. Собственник постройки обладает правом постоянного (бессрочного) пользования земельным участком

115. Право постоянного (бессрочного) пользования долгое время было достаточно популярным основанием для владения земельным участком, так как раннее земельное законодательство признавало, что такое право на участок может быть предоставлено любому юридическому лицу⁷⁷. Особенно часто это право на участок встречалось у юридических лиц, созданных в порядке приватизации государственных предприятий (либо правопреемников таких лиц).
116. В настоящее время ЗК сильно ограничил сферу применения этого права, сузив ее до государственных органов, государственных и муниципальных учреждений, казенных предприятий и центров исторического наследия президентов России (ст. 39.9 ЗК). С точки зрения классического учения о вещных правах отнесение права постоянного (бессрочного) пользования к этой категории частных прав сомнительно. Прежде всего это связано с тем, что оно существует для того, чтобы тесно связанные с государством юридические лица имели возможность использовать государ-

⁷⁷ См. ст. 12 ЗК РСФСР 1991 г.: «В бессрочное (постоянное) пользование земельные участки предоставляются колхозам, сельскохозяйственным кооперативам, акционерным обществам (если в них не введена собственность на землю), совхозам, другим государственным сельскохозяйственным предприятиям, а также предприятиям, учреждениям и организациям, включая юридические лица союзных республик и совместные предприятия, независимо от формы собственности и сферы их деятельности».

ственное же имущество, и поэтому право постоянного (бессрочного) пользования не оборотоспособно (п. 3 ст. 269 ГК)⁷⁸.

Купля-продажа

117. Распространение в недавнем прошлом этого права на земельные участки поставило перед судебной практикой следующую проблему: как соблюдать принцип единства судьбы в случае, если у обладателя права постоянного (бессрочного) пользования имеется право собственности на постройку (например, возведенную им на таком участке, — см. второе предложение п. 2 ст. 269 ГК) и он желает продать ее другому лицу?
118. Выход был найден в п. 13 Постановления Пленума ВАС РФ № 11: «Если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно статье 20 ЗК РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (пункт 2 статьи 268, пункт 1 статьи 271 ГК РФ), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ».
119. Эта правовая позиция была отражена Президиумом ВАС РФ в следующем деле: общество приобрело у артели несколько зданий, переход права собственности на них был зарегистрирован в реестре. В отношении земельного участка, на котором располагались здания, у артели было право постоянного (бессрочного) пользования. Оно было прекращено решением органа местного самоуправления, а затем участок был продан в собственность обществу. Встал вопрос: должно ли общество осуществить какие-либо платежи в адрес публичного образования за период с момента вынесения решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования и до момента приобретения обще-

⁷⁸ В этом смысле оно является еще большим «недоправом», чем хозяйственное ведение или оперативное управление.

ством права собственности на участок? Суды взыскали в пользу муниципалитета с общества суммы неосновательно сбереженных платежей, подсчитанных по ставкам арендной платы. Однако Президиум ВАС РФ не согласился с таким подходом, посчитав, что к обществу с момента государственной регистрации перехода права собственности на здания перешло право постоянного (бессрочного) пользования участком⁷⁹. В связи с этим у общества как обладателя данного права была обязанность уплачивать земельный налог, но при рассмотрении дела было установлено, что земельный налог за спорный период был уплачен артелью. В итоге Президиум ВАС РФ признал, что неосновательного сбережения за счет муниципалитета не было, и в иске отказал⁸⁰.

120. В другом деле ЗАО, являющееся собственником объекта незавершенного строительства, обратилось с иском к муниципалитету с требованием о выкупе земельного участка под этим объектом. Суды в иске отказали, сославшись на то, что земельное законодательство допускает выкуп в собственность участков только под зданиями и сооружениями, но не под объектами незавершенного строительства. Президиум ВАС РФ отменил судебные акты и удовлетворил иск. Высшая судебная инстанция признала, что ЗАО, которое приобрело объект незавершенного строительства у АО «АвтоВАЗ», обладавшего (по-видимому, с начала 1990-х гг.) правом постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, в силу указания закона (ст. 552 ГК) также должно считаться обладателем этого права. Президиум ВАС РФ счел, что к отношениям сторон спора должны применяться не правила о выкупе участка под недвижимой вещью, а положения земельного законодательства о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования путем выкупа участка в собственность⁸¹.
121. С описанным подходом Президиума ВАС РФ следует согласиться. Несмотря на то что законодатель ограничил круг лиц, которым могут предоставляться участки на праве постоянного (бес-

⁷⁹ Причем перешло без внесения об этом записи в реестр недвижимости, как исключение из принципа внесения (см. п. 2 ст. 8.1 ГК).

⁸⁰ Постановление Президиума ВАС РФ от 23 марта 2010 г. № 11401/09 по делу № А73-13932/2008.

⁸¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 11 мая 2010 г. № 82/09 по делу № А55-1164/2008.

срочного) пользования, Президиум ВАС РФ счел, что единство судьбы является более сильным правовым принципом, который должен быть соблюден и в анализируемой ситуации. При этом идея о том, что право постоянного (бессрочного) пользования может переходить в силу закона (т.е. не в результате волеизъявления правообладателя), не противоречит предписанию нормы ЗК об ограниченном круге лиц, которым предоставляются (т.е. в отношении которых это право устанавливается впервые!) участки на этом праве.

122. В случае если на одном участке находятся несколько зданий, принадлежащих обладателю права постоянного (бессрочного) пользования на праве собственности, и он отчуждает лишь часть из них, сохраняя оставшиеся за собой, то приобретатель зданий должен рассматриваться как сообладатель права постоянного (бессрочного) пользования в соответствующей доле.

Ипотека

123. Вопрос об ипотеке постройки, расположенной на участке, находящемся у залогодателя на праве постоянного (бессрочного) пользования, прямо решен в Законе об ипотеке (абз. 4 ст. 69): «На принадлежащее залогодателя право постоянного пользования земельным участком, на котором находится предприятие, здание или сооружение, право залога не распространяется. При обращении взыскания на такое предприятие, здание или сооружение лицо, которое приобретает это имущество в собственность, приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник (залогодатель) недвижимого имущества».

ХII. Собственник постройки обладает правом пожизненного наследуемого владения земельным участком

124. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком — такой же пережиток советского права, как и право постоянного (бессрочного) пользования. Содержательной разницы между этими институтами нет, разве что в субъекте этого права:

на праве пожизненного наследуемого владения земельными участками могут владеть только граждане. Это право также не-оборотоспособно (ст. 265 ГК), исключение — передача по наследству. Оно дает возможность своему обладателю возводить на участке постройки и приобретать право собственности на них, осуществляя тем самым горизонтальное разделение участка и постройки (п. 2 ст. 266 Кодекса).

125. Несмотря на то что в настоящее время предоставление публичными образованиями гражданам земельных участков на указанном праве не осуществляется, никаких сроков для переоформления сохранившихся прав пожизненного наследуемого владения не существует. Представляется, что реализация принципа единства судьбы в этом случае должна осуществляться по тем же алгоритмам, что и в разобранный выше случае с правом постоянного (бессрочного) пользования: при продаже здания, расположенного на таком участке, к новому собственнику в силу закона перейдет право пожизненного наследуемого владения участком без внесения соответствующих записей в реестр недвижимости (как исключение из принципа внесения). Именно такой подход поддерживается и судебной практикой⁸².

ХIII. Собственник постройки обладает сервитутом

126. Строительство на чужом земельном участке, осуществляемое сервитуарием, только на первый взгляд кажется делом, решительно немыслимым для сервитутного права. Если углубиться в историю сервитутов, то можно легко обнаружить случаи, когда собственник господствующего участка осуществлял строительство, так или иначе вторгаясь в пространство служащего земельного участка. Наверное, три самых известных примера — это городской сервитут, позволяющий собственнику господствующего участка возвести постройку на своем участке, но с тем, чтобы ее часть (этаж, балкон, галерея, выступы крыши и пр.) нависала над служащим участком (*servitutis protegendi et projicendi*); городской сервитут,

⁸² См., например, определение ВС РФ от 30 октября 2012 г. № 18-КГ12-53.

позволяющий опереть постройку, возводимую собственником господствующего участка, на постройку, расположенную на служащем участке, путем встраивания балок в стену этой постройки (*servitutis tigni immitemdi*); сельский сервитут, позволяющий провести через чужой участок водопровод, в том числе каменный (*servitutis aqueductus*)⁸³. Таким образом, строительное вторжение в служащий земельный участок со стороны сервитуария не является с точки зрения истории развития института чем-то небывалым.

127. Перенесемся сразу в наше сервитутное право. Гражданский кодекс изначально допускал (ст. 274) использование сервитута для прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации. В 2014 г. в эту норму были внесены изменения, прямо допускающие строительство сервитуарием линейных объектов на чужом участке. Таким образом, вопрос о том, возможно ли появление построек, принадлежащих на праве собственности лицу, имеющему сервитут в отношении чужого участка, решен положительно. Более того, в принятой в 2018 г. гл. V.7 ЗК, регулирующей сервитуты, устанавливаемые по решению публичной власти в пользу частных лиц (и ошибочно называемые публичными сервитутами⁸⁴), также прямо признано, что сервитуарий имеет право возводить сооружения на участке, обремененном в его пользу публичным сервитутом.
128. Как должен применяться принцип единства судьбы в случае, если на участке, обремененном сервитутом, имеется постройка, принадлежащая на праве собственности сервитуарию? Представим, что это будет нефтепровод, зарегистрированный в реестре недвижимости как сооружение, проходящий через 50 земельных участков, в отношении каждого из которых у собственника нефтепровода имеется сервитут. Примечательно, что классический сервитут немыслим без господствующего участка. Это означает, что для того, чтобы добровольные или принудительные (судебные

⁸³ См.: *Дернбург Г.* Пандекты. Т. 1. Ч. 2: Вещное право. 6-е изд., испр. СПб.: Гос. тип., 1905. § 243–244.

⁸⁴ А.О. Рыбалов в целом довольно точно называет их административными сервитутами (см.: *Рыбалов А.О.* Легальный сервитут в российском праве // Вестник гражданского права. 2010. № 5. С. 4–12).

или публичные) сервитуты могли быть установлены для целей строительства нефтепровода, у будущего собственника нефтепровода (пусть это будет нефтяная компания) должен иметься в собственности какой-то объект недвижимости (например, земельный участок), в пользу которого будут устанавливаться сервитуты. Представим себе, что таким участком является земельный участок, принадлежащий нефтяной компании на праве собственности. Далее, установив сервитуты в пользу господствующей вещи (т.е. зарегистрировав их как обременения участков, по которым пройдет труба, в пользу участка, откуда «выходит» труба), нефтяная компания приступает к строительству. Завершив строительство, нефтяная компания регистрирует право собственности на нефтепровод⁸⁵. Таким образом, в реестре недвижимости есть запись о праве собственности нефтяной компании на сооружение, а также 50 записей об обременении сервитутами земельных участков, по которым проходит трубопровод.

Купля-продажа

129. Представим себе, что нефтяная компания желает продать нефтепровод⁸⁶. Следуя положениям ст. 552 ГК, она должна одновременно с продажей нефтепровода передать покупателю права сервитуария. Но они в таком порядке переданы быть не могут, так как сервитуты принадлежат не лицу, а господствующему земельному участку и оборачиваются только вместе с ним: «Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен» (п. 2 ст. 275 ГК).
130. Таким образом, собственник трубопровода для выполнения требования единства судьбы должен передать покупателю трубы земельный участок, к которому «прикреплены» сервитуты. В моем примере это кажется вполне логичным, так как этот участок является «нулевым», из него «выходит» нефтепровод;

⁸⁵ В случае реализации модели единого объекта можно было бы признать, что трубопровод является элементом сервитутных прав, поэтому осуществлять горизонтальное разделение в этом случае не нужно.

⁸⁶ Мне сейчас это особенно легко сделать, наблюдая коллапс нефтяных цен.

очевидно, что в жизни все может быть намного сложнее и продавец просто не сможет по каким-то причинам распоряжаться «нулевым» участком. По всей видимости, в последнем случае оборот объекта без передачи сервитутных прав (посредством передачи «нулевого» участка) будет просто невозможен.

131. То, что я описал выше, — это модель классического сервитута, регулируемого ГК. Однако положения гл. V.7 ЗК, регулирующей некоторые виды сервитутов, довольно туманны с точки зрения ответа на вопрос о том, требуется для установления такого сервитута господствующая недвижимость или нет. Например, Т.С. Краснова, анализируя некоторые положения смежного (градостроительного) законодательства, приходит к выводу о том, что не требуется⁸⁷.
132. Если это действительно так, то выполнение принципа единства судьбы будет под угрозой: оборачиваемость сервитутов сама по себе прямо запрещена ГК. По всей видимости, выходом будет признание трубопровода, который был возведен в отсутствие «нулевого» участка, той самой господствующей вещью, ради которой устанавливались сервитуты⁸⁸. Тогда передача трубопровода и повлечет передачу сервитутных прав, которые были установлены для его строительства и эксплуатации.
133. Таким образом, на основании соответствующих волеизъявлений в реестр будут внесены записи о переходе права собственности на трубопровод, господствующую вещь (если она существует

⁸⁷ Краснова Т.С. Публичный сервитут для размещения линейного объекта: комментарий к новеллам Земельного кодекса РФ // Вестник экономического правосудия РФ. 2019. № 3. С. 124–144.

⁸⁸ Примечательно, что техника регистрационных действий, связанных с регистрацией^В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) сервитутов, совершенно не учитывает тот факт, что сервитут устанавливается в пользу не лица, а господствующей вещи. Из п. 120–122 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости (утв. приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943) следует, что запись о сервитуте вносится только в раздел ЕГРН, открытый на обременяемый (служащий) участок. Никаких записей в раздел, открытый на господствующий участок, о том, что в пользу этого участка установлен сервитут, не вносится. В п. 121 Порядка предписывается вносить в отношении служащего участка запись о лице, в пользу которого был установлен сервитут. Это совершенно ошибочное решение, так как сервитут устанавливается не в пользу лица, а в пользу господствующего участка. Было бы замечательно, если бы в будущем оно было изменено.

отдельно, в частности в виде «нулевого» участка), а также будут изменены записи о принадлежности сервитутных прав, зарегистрированных в качестве обременений служащего участка.

Ипотека

134. По всей видимости, техника установления ипотеки на служащий примером нефтепровод ничем не будет отличаться от обычного установления этого обременения, если будет иметься «нулевой» земельный участок, выступающий в качестве господствующей вещи и принадлежащий собственнику трубопровода на праве собственности. Эти две недвижимые вещи будут обременены ипотекой. В случае обращения взыскания и реализации предмета залога и трубопровод, и «нулевой» участок будут проданы и их новый собственник в силу закона (ст. 275 ГК) станет новым сервитутарием.
135. В случае если господствующей вещью является сам трубопровод, то ипотека будет обременять лишь его (напомню, что сервитутные права сами по себе не могут быть предметом залога). Обращение взыскания и реализация трубопровода приведут к тому, что обслуживающие сервитутные права перейдут к новому собственнику в силу закона.

Аренда

136. Если господствующей вещью окажется «нулевой» земельный участок, то в аренду должны быть переданы и трубопровод, и этот участок. При этом арендатор участка получит возможность пользоваться сервитутными правами, установленными в пользу участка. Если же господствующей вещью является сам трубопровод, то достаточно передать в аренду лишь его. Это будет означать, что арендатор трубопровода получит возможность использовать сервитутные права, установленные в пользу трубопровода.

XIV. Помещение в многоквартирном доме и принцип единства судьбы

137. Наверное, это самый простой и наиболее эффективно урегулированный случай из всех, в которых требуется соблюдение

принципа единства судьбы. Юридически многоквартирный дом представляет собой следующую конструкцию: недвижимой вещью является помещение в доме (как жилое, так и нежилое). Внешние стены, крыши, фундаменты, подвалы, чердаки, лифтовые шахты и прочие элементы, обслуживающие здание, представляют собой особый объект, называемый общим имуществом здания. Земельный участок в силу прямого указания закона входит в состав общего имущества многоквартирного дома (ст. 36 ЖК).

138. Каждый собственник помещения (не только жилого, как это установлено в ст. 290 ГК, но и нежилого — см. п. 1 ст. 36 ЖК) имеет право на долю в общем имуществе дома, а следовательно, и в земельном участке. В силу указания закона (п. 1 ст. 38 ЖК) всякий новый собственник жилого помещения считается приобретшим долю в общем имуществе и соответственно в земельном участке под домом. Таким образом, никакого специального волеизъявления относительно общего имущества при совершении сделки с помещением (как направленной на отчуждение помещения либо его ипотеку⁸⁹, так и при передаче его в пользование) не требуется — эта доля автоматически следует за квартирой⁹⁰. Кроме того, п. 2 ст. 290 ГК запрещает отдельное отчуждение доли в общем имуществе многоквартирного дома отдельно от отчуждения помещения. Тем самым способ соблюдения принципа единства судьбы, изложенный выше, фактически становится непреодолимым частными волеизъявлениями.
139. В случае если жилое помещение возводилось в рамках законодательства об участии в долевом строительстве, то в силу положений п. 5 ст. 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

⁸⁹ См. ст. 75 Закона об ипотеке: «При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого в соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом».

⁹⁰ Однако она не представляет собой принадлежность квартиры, так как принадлежность может быть продана отдельно от господствующей вещи, а доля в общем имуществе — нет.

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»⁹¹ у собственника помещения, зарегистрировавшего свое право собственности на него в реестре, возникает право на долю в общем имуществе, т.е. в том числе и на земельный участок. При этом все права застройщика на участок прекращаются. Тем самым разрешается довольно сложный вопрос о том, как при производном⁹² приобретении права собственности на помещение (дольщиком от застройщика) исключить переход к дольщику прав на земельный участок в том виде, в каком эти права были у застройщика (например, у застройщика были права арендатора для целей строительства; после первой регистрации права собственности на помещение в доме они должны прекратиться, а земельный участок — попасть в состав общего имущества здания⁹³).

XV. Переход прав на нежилое помещение в нежилом здании и принцип единства судьбы

140. Намного более сложной является техника реализации принципа единства судьбы в случае с помещениями в нежилых зданиях. Это связано с тем, что ГК хотя и упоминает нежилые помещения как недвижимые вещи, но при этом не содержит регулирования

⁹¹ Норма Закона гласит: «У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество».

По всей видимости, в норме допущена опечатка, и законодатель имел в виду, что «у участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество...». Впрочем, именно в этом смысле эта норма и понимается в судебной практике (см., например, постановление Президиума ВАС РФ от 24 января 2012 г. № 11642/11 по делу № А55-17896/2010).

⁹² Поскольку договор участия в долевом строительстве представляет собой специальную разновидность договора купли-продажи будущей вещи, то дольщик приобретает право собственности на помещение производным способом, а не первоначальным способом.

⁹³ См. п. 26 Постановления Пленума ВАС РФ № 73.

общего имущества нежилых зданий, разделенных на помещения. Создавать этот режим пришлось судебной практике⁹⁴. Прорывным для разрешения вопросов об общем имуществе в таких нежилых зданиях в свое время стало постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».

141. Однако особенность данного Постановления состоит в том, что в отличие от регулирования общего имущества многоквартирных домов в п. 2 этого Постановления, в котором подробно перечисляются элементы общего имущества, земельный участок вообще не упомянут. По всей видимости, это было сделано по принципиальным соображениям: если признать, что земельный участок по умолчанию входит в состав общего имущества нежилого здания, то это означало бы, что ВАС РФ фактически расширительным толкованием лишил бы собственников участков, предоставивших их (например, в аренду) для застройки, их права собственности. Кроме того, к моменту принятия этого Постановления уже долгое время действовали положения ЗК о договоре аренды земельного участка, на котором находится нежилое здание, разделенное на помещения, со множественностью лиц на стороне арендатора. Иначе говоря, ВАС РФ считал, что умолчание законодателя относительно перехода участка в долевую собственность собственников нежилых помещений в нежилом здании может быть квалифицировано как намеренное, так как им же (законодателем) для решения вопроса о праве на участок для таких лиц была разработана особая конструкция.
142. Так или иначе, революции в этой части регулирования общего имущества нежилых зданий не состоялось, и они по своему режиму не были полностью приравнены к многоквартирным домам. Это означает, что реализация принципа единства судьбы при обороте нежилых помещений в нежилых зданиях будет подчиняться иным принципам, чем реализация этого же принципа при обороте помещений в многоквартирных домах.

⁹⁴ См. подробнее: *Егоров А.В., Церковников М.А.* Права на пространство в здании // Вестник ВАС РФ. 2010. № 2. С. 48–97.

Купля-продажа

143. Прекрасный пример того, как должен соблюдаться принцип единства судьбы при обороте нежилых помещений, — дело № 307-КГ15-14692 от 3 марта 2016 г., рассмотренное СКЭС ВС РФ. Собственник помещения, расположенного в нежилом здании, обратился в Росреестр с заявлением о регистрации права долевой собственности на земельный участок под зданием. Он полагал, что в связи с тем, что он приобрел это помещение от застройщика (а последний в свою очередь был собственником участка), то он также приобрел и право долевой собственности на земельный участок, на котором располагалось нежилое здание, в котором находилось помещение. Примечательно, что застройщик (продавец) и покупатель предусмотрели соответствующие положения в договоре о приобретении помещения.
144. Росреестр отказал в регистрации долевой собственности на участок, указав, что к нежилым зданиям положения ст. 36 ЖК об общем имуществе и о праве собственника помещения на долю в земельном участке не применяются. Отказ Росреестра был обжалован в суде, первая и апелляционная инстанции признали отказ незаконным. Окружной суд поддержал Росреестр, однако судебная коллегия не согласилась с ранее вынесенными судебными актами и отменила их. Коллегия пришла к выводу о том, что земельный участок не входит в состав общего имущества нежилого здания. Но из положений ст. 552 ГК следует, что при продаже застройщиком будущей вещи — помещения в строящемся нежилом здании (договор был заключен на стадии строительства) доля в праве собственности на земельный участок должна быть также отчуждена покупателю. В связи с этим Росреестр был обязан зарегистрировать переход права на долю в земельном участке к собственнику нежилого помещения. Вывод из этого дела таков: если застройщик, возводящий нежилое здание, имеет право собственности на земельный участок, то он должен быть в долях передан собственникам помещений в здании.
145. Точно так же принцип единства судьбы будет применяться в том случае, если застройщик обладает правами строительного арендатора (см. выше гл. X и определение СКЭС РФ от 29 марта 2016 г. по делу № 305-ЭС15-16772, А41-58990/2014).

Ипотека

146. Залог нежилого помещения в ситуации, когда исходя из разобранного выше дела у его собственника имеется также доля в земельном участке под нежилым зданием либо зарегистрированное право соарендатора (ст. 39.20 ЗК), не представляет трудностей и прямо урегулирован в Законе об ипотеке (абз. 5 ст. 69): «При ипотеке нежилого помещения заложенными наряду с нежилым помещением считаются принадлежащие залогодателью доля в праве собственности на общее имущество в здании и доля в праве собственности на земельный участок (права соарендатора данного земельного участка)»⁹⁵.
147. Чуть более сложным будет решение вопроса о единстве судьбы, когда у залогодателя имелись права по договору аренды, но по каким-то причинам они не были заложены (например, не были зарегистрированы в реестре и по этой причине залогодержатель не знал о них).
148. Рассматривая один из споров, Президиум ВАС РФ признал, что даже если стороны договора ипотеки нежилого помещения не выразили прямо волю на залог прав по договору аренды со множественностью лиц на стороне арендатора (а собственник заложенного помещения был стороной такого договора), то это не влечет за собой ничтожность договора ипотеки, так как права арендатора считаются заложенными автоматически в силу закона⁹⁶.
149. Любопытна обнаружившаяся разница: в отличие от купли-продажи (ст. 552 ГК) при ипотеке нежилых помещений как доля в праве собственности, так и право аренды обращаются автоматически, т.е. без необходимости совершения специальных волеизъявлений о судьбе прав на земельный участок. При купле-продаже нежилых помещений в отношении собственности на землю продавец и покупатель должны сделать соответствующее волеизъявление в договоре.

⁹⁵ Эта норма была первоначально выработана судебной практикой (см. п. 3 Информационного письма ВАС РФ от 28 января 2005 г. № 90).

⁹⁶ Постановление Президиума ВАС РФ от 9 декабря 2010 г. № 10438/10 по делу № А40-53940/09-125-332.

XVI. «Обратное» применение принципа единства судьбы на основании норм ЗК РФ и Закона об ипотеке

150. Под обратным применением принципа я понимаю случай, когда основным предметом сделки является не постройка, а земельный участок. Например, имеется земельный участок площадью 10 га. На нем расположено ветхое нежилое здание, площадь застройки которого составляет незначительную часть от площади участка (скажем, 500 м²). Целью покупателя является приобретение не нежилого здания, а именно земельного участка. Однако и в этом случае требуется соблюсти принцип единства судьбы.
151. В соответствии с положениями абз. 6 п. 4 ст. 35 ЗК не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. Таким образом, в приведенном примере необходимость продать постройку обусловлена тем, что собственник желает распорядиться земельным участком. Следовательно, все рассуждения, изложенные выше (гл. VIII), о ситуации наличия права собственности и на постройку, и на участок должны быть применимы и к анализируемой ситуации⁹⁷.
152. В случае же если права собственности на земельный участок и на постройку не совпадают, принцип единства судьбы будет проявляться в «стягивании» постройки и участка в одних руках: п. 3 ст. 35 ЗК наделяет собственника постройки преимущественным правом выкупить земельный участок.
153. Более сложными будут правила об ипотеке. Ситуация, когда предметом ипотеки является земельный участок, на котором имеются или будут возведены здания, регулируется положениями ст. 64 Закона об ипотеке. В соответствии с п. 1 этой статьи при ипотеке земельного участка право залога распространяется

⁹⁷ Очень легко заметить, что в случае с применением концепции единого объекта (здание — это составная часть земельного участка) ситуация предельно упрощается. Вместо двух вещей, оборот которых должен быть синхронизирован при помощи принципа единства судьбы, мы будем иметь только одну вещь — земельный участок с составными частями.

также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя. Обращает на себя внимание то, что в отличие от разобранных ранее ситуаций (когда главным предметом ипотеки является постройка) в этом случае специального волеизъявления сторон сделки, направленного на обременение ипотекой зданий, расположенных на закладываемой земле, не требуется.

154. Я снова подчеркну здесь, что заявительный характер отечественной регистрационной системы позволит регистратору самостоятельно совершить действие по обременению ипотекой построек, расположенных на закладываемом участке, в отсутствие заявления стороны договора ипотеки или даже при наличии заявления, но в отсутствие упоминания об ипотеке здания в договоре ипотеки земельного участка.
155. Однако норма ст. 64 Закона об ипотеке крайне полезна в ином случае: когда собственник возводит здание на заложенном (и ранее не застроенном) участке. Это здание до момента государственной регистрации права собственности не является недвижимой вещью, а рассматривается как составная часть земельного участка⁹⁸. При осуществлении государственной регистрации права на постройку (горизонтальном разделении участка) происходит возникновение недвижимой вещи — постройки, и при совершении этого регистрационного действия регистратор обязан самостоятельно обременить постройку записью об ипотеке, основанием для которой является ипотека земельного участка⁹⁹. Такая технология внесения записей позволит залогодержателю быстро обратиться за взысканием на все заложен-

⁹⁸ См. п. 7 информационного письма Президиума ВАС РФ от 15 января 2013 г. № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения». Попытка ВС РФ провести иное решение (см. п. 38 Постановления Пленума от 23 июня 2015 г. № 25), т.е. признать построенное, но не зарегистрированное здание недвижимой вещью, выглядит явно неубедительной (см. подробнее: *Бевзенко Р.С.* Земельный участок с постройками на нем. § 103 и далее). Что примечательно, эта позиция не разделяется даже самим ВС РФ при рассмотрении конкретных дел (см., например, определение СКЭС ВС РФ от 14 августа 2017 г. по делу № 306-ЭС17-3016(2), А12-12549/2015).

⁹⁹ Например, именно такая инициативная регистрация ипотеки в отношении «возникающих» в силу принципа эластичности дополнительных предметов залога (при разделе земельного участка, разделе нежилого здания на помещения и пр.) может

ные вещи (в противном случае потребуется предъявление иска к залогодателю о регистрации права залога в отношении вновь возведенного здания, что явно неэффективно).

XVII. Единство судьбы при первоначальном приобретении права собственности на постройку

156. Реализация единства судьбы прав на постройку и на участок при первоначальном приобретении права собственности на постройку органично вытекает из принципа *superficies solo cedit*, о котором шла речь в начале этой статьи.
157. Основной способ первоначального приобретения права собственности на постройку — это строительство. Повторюсь, что в соответствии со ст. 219 ГК право собственности на вновь возведенную постройку возникает с момента государственной регистрации права; собственно, это со всей неизбежностью означает, что и сама постройка как недвижимая вещь возникает с момента открытия на нее раздела в ЕГРН и внесения записи о первом праве собственности на нее¹⁰⁰.
158. Но обязательным требованием для возникновения этого права является наличие у лица, обратившегося за регистрацией права на постройку, прав на земельный участок¹⁰¹. Например, из положений ч. 10 ст. 40 Закона о государственной регистрации недвижимости следует, что государственная регистрация перво-

быть обнаружена в п. 10 постановления Пленума ВАС РФ от 17 февраля 2011 г. № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге».

¹⁰⁰ См. подробнее: *Бевзенко Р.С.* Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество: комментарий к статье 219 ГК РФ // Вестник гражданского права. 2019. № 3. С. 137–153.

Кстати, примечательно, что самовольная постройка, т.е. объект, в отношении которого невозможно осуществить горизонтальное разделение и зарегистрировать право, недвижимой вещью не является (см. п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25, в котором подчеркивается, что недвижимой вещью может быть только правомерно возведенная постройка).

¹⁰¹ В том числе права на участок необходимы и в случае такого специфического способа приобретения права собственности на постройку, как легализация самовольно возведенного строения (ст. 222 ГК).

начального права собственности на вновь возведенное здание осуществляется на основании разрешения на строительство соответствующего объекта и правоустанавливающего документа о праве на земельный участок, которое предполагает право лица осуществлять застройку участка. Таким правом является право собственности; сюда также относятся права арендатора по договору аренды земельного участка, заключенному для целей строительства, право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, а также сервитут (ст. 39.23 ЗК).

159. Таким образом, по общему правилу первоначальное возникновение права собственности на постройку в отсутствие прав на участок исключается. Если же постройка физически создана, но у возведшего ее лица права на участок отсутствуют, то такая постройка является самовольной (ст. 222 ГК), а застройщик не сможет зарегистрировать право на нее, т.е. осуществить горизонтальное разделение.
160. Однако из этого правила есть исключения, связанные с особенностями российской практики заключения договора аренды только для строительства (а не сразу для строительства и эксплуатации) постройки. Например, как быть в случае, если к моменту обращения за государственной регистрацией вновь построенного здания (либо объекта незавершенного строительства, если стройка остановилась) срок действия договора аренды истек? С опорой на нормы Закона о государственной регистрации недвижимости регистратору следует отказать в регистрации права собственности на постройку. Но это приведет застройщика в замкнутый круг: зарегистрировать право собственности на постройку, чтобы получить земельный участок в аренду или собственность по ст. 39.20 ЗК, он не сможет, как и получить земельный участок для строительства в аренду (ведь строительство завершено)!
161. Острота проблемы была снята практикой ВАС РФ, который в п. 24 Постановления Пленума № 73 разъяснил, что отсутствие действующего договора аренды не препятствует государственной регистрации права собственности на созданный в период действия договора аренды объект незавершенного строительства,

если к моменту подачи заявления о государственной регистрации срок аренды истек. Таким образом, в этом случае единство судьбы будет восстановлено лишь после обращения собственника зарегистрированной постройки за предоставлением ему участка под постройкой в порядке ст. 39.20 ЗК¹⁰².

162. Иные случаи первоначального приобретения права собственности на постройку особых затруднений в связи с реализацией принципа единства судьбы, кажется, не вызывают.
163. В случае с приобретательной давностью (ст. 234 ГК), по всей видимости, есть основания полагать, что давностный владелец приобретет права собственности на постройку и на земельный участок под ней. Впрочем, вполне возможны ситуации, когда по давности будет приобретено лишь право на постройку, потому что давностный владелец будет располагать информацией относительно действительного собственника земельного участка (т.е. окажется недобросовестным). Если этим собственником будет публичное образование, то у давностного владельца, приобретшего право собственности на постройку, открываются возможности, предоставленные ст. 39.20 ЗК. Если собственником участка станет частное лицо, то пользование участком будет осуществляться в рамках *права пользования земельным участком*, которое гарантировано собственнику постройки ст. 271 ГК.
164. В случае же с приобретением публичным образованием права собственности на постройку как на бесхозяйную вещь, кажется, никаких проблем с единством судьбы вообще быть не должно: участок или уже находится в собственности публичного образования, или может быть изъят в собственность публичного

¹⁰² Впрочем, следует также учитывать положения ст. 239.1 ГК, устанавливающие право собственника земельного участка, на котором располагается зарегистрированный объект незавершенного строительства, собственник которого не продлил действие договора строительной аренды, потребовать организации публичных торгов для целей продажи этого объекта. Любопытно, что положения ст. 239.1 Кодекса никак не регулируют вопрос реализации принципа единства судьбы при проведении таких торгов. С учетом того, что объект незавершенного строительства не изымается предварительно в государственную собственность, а продолжает оставаться собственностью бывшего арендатора участка, положения ст. 552 ГК применению не подлежат. Следовательно, никаких прав на земельный участок при покупке на таких торгах новый собственник этого объекта не приобретет.

образования в связи с его неиспользованием по назначению (ст. 284285 ГК).

XVIII. Последствия прекращения права собственности на земельный участок и принцип единства судьбы

165. Принцип единства судьбы проявляет себя и в случае, если лицо, обладающее правом на земельный участок и одновременно являющееся собственником постройки, утрачивает право на участок. Таких ситуаций может быть две: во-первых, когда лицо утратило право собственности на участок и, во-вторых, когда оно утратило иное право, на основании которого пользовалось земельным участком.
166. Разберем первую ситуацию. Если отбросить те случаи отчуждения земельного участка, которые были проанализированы выше, то интерес представляют три случая: а) когда земельный участок изымается у собственника; б) когда участок принудительно выкупается в связи с тем, что он не может принадлежать конкретному лицу; в) когда участок был конфискован либо реквизирован.

а) Изъятие участка

167. В случае изъятия земельного участка для публичных нужд реализация принципа единства судьбы детально урегулирована в п. 2 ст. 239.2 ГК: «В случае, если собственнику земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, или лицу, которому такой земельный участок принадлежит на ином праве, принадлежат расположенные на таком земельном участке объекты недвижимого имущества, изъятие такого земельного участка и отчуждение таких объектов в соответствии с настоящей статьей осуществляются одновременно».
168. Если речь идет об иных основаниях для изъятия участка (в связи с его неиспользованием или использованием не по назначению), то сам участок и расположенные на нем постройки реализуются с публичных торгов, на которых отчуждение участка и построек

должно осуществляться одновременно по правилам ст. 35 ЗК. В пользу того, что и в этих ситуациях необходимо соблюдение принципа единства судьбы, говорят нормы ст. 239 ГК, устанавливающие необходимость принудительного отчуждения участка и построек на нем в порядке, установленном ст. 284–286 Кодекса.

б) Принудительный выкуп

169. При принудительном отчуждении земельного участка в связи с тем, что он не принадлежит определенному лицу (ст. 238 ГК), какого-либо регулирования принципа единства судьбы не установлено, что также означает, что подлежат применению правила ст. 35 ЗК. Однако относительно одного из случаев, когда эта норма подлежит применению (при принудительном отчуждении земельного участка, принадлежащего иностранному гражданину или юридическому лицу, если участок расположен в административном районе, примыкающем к государственной границе России (п. 3 ст. 15 ЗК)), КС РФ высказался в том духе, что принудительная продажа участка не должна повлечь за собой принудительную продажу постройки, которая расположена на этом участке и тоже принадлежит иностранному лицу¹⁰³.

¹⁰³ Определение КС РФ от 12 ноября 2019 г. № 2970-О. Аргумент, который привел КС РФ, таков: ограничительные нормы должны быть формально-определенными, четкими, не допускающими расширительного толкования, а значит, и произвольного их применения. Государство при этом должно использовать не чрезмерные, а только строго обусловленные конституционно одобряемыми целями меры, чтобы исключить несоразмерное ограничение прав и свобод человека и гражданина в конкретной правоприменительной ситуации.

Эта аргументация наводит на следующие размышления: смысл нормы ЗК РФ, запрещающей иностранцам приобретать в собственность земельные участки в приграничных районах, заключается в том, чтобы избежать ситуации, когда на таких территориях сложатся инонациональные анклав. Их вредность очевидна для любого читателя, который более или менее знаком с историей приграничных конфликтов, порожденных желанием жителей анклава выйти из состава одного и войти в состав другого государства.

Отечественный законодатель довольно мягко (не используя прямой запрет иностранцам проживать на определенных территориях, который явно выглядел бы как нарушение фундаментальных прав человека) пытается исключить появление самой возможности массового компактного проживания иностранцев в соответствующих областях. Конституционный Суд РФ, признав, что принудительному отчуждению подлежит только земельный участок, но не дом, тем самым фактически дезавуировал значение этой нормы в том виде, в каком она была задумана законодателем. Последовательное применение принципа единства судьбы (принудительная продажа

с) Конфискация и реквизиция участка

170. В случае если в отношении участка осуществляется процедура конфискации или реквизиции, то эту же процедуру следует применять и в отношении построек, расположенных на участке (разумеется, при условии, что и участок, и постройка принадлежат одному лицу). Это следует из общего предписания ст. 35 ЗК об обязательном совместном обороте участков и построек на них¹⁰⁴.
171. Перейдем ко второй ситуации. Базовое регулирование случаев, связанных с прекращением иных (чем собственность) прав на участок и действием принципа единства судьбы, заложено в ст. 272 ГК. Кодекс исходит из того, что права на постройку, находящуюся¹⁰⁵ на земельном участке, должны быть определены соглашением между собственником участка и собственником постройки. По всей видимости, это соглашение может заключаться как в выплате какого-либо возмещения собственнику постройки, так и в предоставлении ему права выкупить участок¹⁰⁶.

не только участка, но и жилого дома), напротив, способствовало бы применению нормы в соответствии с ее смыслом. Возможно, можно и нужно спорить с эффективностью самого ограничения.

Представим себе, как будет развиваться ситуация на основе подхода КС РФ. Земельный участок будет выставлен на торги, однако в ситуации, когда на участке имеется чужая постройка, его ценность будет равняться нулю и его просто никто не приобретет, и он останется в собственности иностранного лица. Значит, замысел законодателя, заложенный в норме об ограничении возможности владеть земельным участком на праве собственности в приграничном районе России, останется нереализованным.

¹⁰⁴ Разумеется, могут иметь место какие-то уникальные случаи, в которых потребуются более тонкое решение. Например, будет установлено, что земельный участок был приобретен лицом на средства, добытые преступным путем, а дом, стоимость которого многократно превышает стоимость участка, был построен на легально полученные денежные средства. При этом, видимо, нужно будет просто взыскать с собственника стоимость незастроенного земельного участка.

¹⁰⁵ В норме п. 1 ст. 272 ГК использовано слово «оставленную», что подсказывает следующую ситуацию: собственник постройки, понимая, что его право на участок закончилось (например, истек срок действия договора аренды), покидает постройку и участок, надеясь на то, что его переговоры с собственником участка принесут какой-то положительный экономический эффект. Однако мой жизненный опыт подсказывает, что такого случиться не может. Если уж и договариваться о судьбе постройки при прекращении права на участок, то делать это надо заранее, т.е. до ее возведения.

¹⁰⁶ Примечательно, что дела, в которых судами была бы применена норма п. 1 ст. 272 Кодекса, отсутствуют. Это свидетельствует о том, что законодательное решение оказалось неудачным, оно не востребовано на практике.

172. Если соглашения достичь не удалось, то последствия прекращения права пользования участком определяет суд. Собственник участка вправе требовать по суду, чтобы собственник недвижимости после прекращения права пользования участком освободил его от недвижимости и привел участок в первоначальное состояние. Это базовое решение конфликта, которое устраняет саму почву для обсуждения единства судьбы.
173. Однако от этого базового сценария суд может отступить (в случаях, когда снос здания или сооружения, находящегося на земельном участке, запрещен в соответствии с законом и иными правовыми актами или когда имеется явное превышение стоимости постройки по сравнению со стоимостью отведенной под нее земли). При этом у суда (с учетом оснований прекращения права пользования земельным участком и при предъявлении соответствующих требований сторонами) есть три возможности: признать право собственника недвижимости на приобретение в собственность земельного участка, на котором находится эта недвижимость, или право собственника земельного участка на приобретение оставшейся на нем недвижимости либо установить условия пользования земельным участком собственником недвижимости на новый срок.
174. Судебная практика применения этих положений отсутствует: нет ни одного дела, рассмотренного высшей судебной инстанцией, в котором применялись бы нормы п. 2 ст. 272 ГК. По всей видимости, это означает, что самих случаев, которые подпадали бы под действие обсуждаемого положения закона, просто не бывает. Я думаю, это связано с тем, что для публичных земельных участков (самый частый случай расхождения права на участок и права на здание) применение этой нормы неактуально (так как имеются предписания ст. 39.20 ЗК), а частные собственники земельных участков и застройщики просто не имеют подходящего надежного инструмента для того, чтобы структурировать свои отношения по застройке чужой земли, и поэтому вообще не связываются с арендой частных земельных участков для целей строительства¹⁰⁷.

¹⁰⁷ См. подробнее: *Бевзенко Р.С.* О целесообразности и желательности введения права застройки в российское право // Закон. 2016. № 6. С. 53–57.

ХІХ. Принцип единства судьбы в наследственном праве

175. В завершение исследования принципа единства судьбы прав на постройку и на участок следует обратиться к реализации этого принципа в наследственном праве. Разумеется, для целей нашего исследования основной интерес представляет наследование земельных участков с постройками по завещанию, так как именно неправильно выраженная воля может привести к нарушению единства судьбы постройки и участка.
176. К сожалению, в ст. 1181 ГК, которая посвящена наследованию земельных участков, нет ни слова про единство судьбы¹⁰⁸. В идеале в ней следовало бы написать, что завещания в отношении земельного участка и построек на нем должны подчиняться принципу единства судьбы. Однако, даже несмотря на молчание части третьей ГК, вывести необходимость подчинения завещаний принципу единства судьбы несложно. Она вытекает из совокупности положений п. 4 ст. 35 ЗК (о том, что отчуждение участка возможно только вместе со зданиями) и ст. 273 ГК (о том, что переход права на здание влечет переход права на участок).
- Таким образом, соблюдение принципа единства судьбы для завещателя будет означать следующее:
- 177.
- а) если предметом завещания является постройка, то завещатель должен выразить волю и относительно земельного участка, равным образом как и при завещании участка должна быть выражена воля относительно построек на нем;
 - б) не допускается завещание постройки одному лицу, а земельного участка — другому¹⁰⁹;

¹⁰⁸ Хотя ее содержание является блестящим подтверждением идеи о том, что у земельного участка могут быть составные части (в норме упоминаются почвенный слой, поверхностные водные объекты и растения).

¹⁰⁹ Если земельный участок по площади существенно больше «пятна», занятого постройкой, и завещатель желает, чтобы собственником постройки и участка под ней стало одно лицо, а собственником незанятого постройкой участка — другое, то, завещая и участок, и постройку первому лицу, завещатель может возложить на него завещательный отказ, состоящий в обязанности разделить участок на два участка и передать в собственность второго лица свободный от построек участок.

- с) если завещатель завещает доли в постройке нескольким лицам, то доли в земельном участке должны быть пропорциональны долям в постройке;
 - д) если на одном участке имеется несколько построек (например, два жилых дома) и они завещаются разным лицам, то земельный участок должен быть завещан в пропорциональных долях;
 - е) если земельный участок, на котором находятся постройки, завещан нескольким лицам, то постройки могут быть также завещаны в тех же пропорциях тем же наследникам.
178. Теперь обратимся к судебной практике. Наиболее четко позиции ВС РФ относительно соблюдения единства судьбы выражены в п. 79 постановления Пленума от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании». В первом же предложении указанного пункта Пленум резко отказывается от принципа единства судьбы: «Земельные участки и расположенные на них здания, строения, сооружения выступают в качестве самостоятельных объектов гражданского оборота (статья 130 ГК РФ), поэтому завещатель вправе сделать в отношении их отдельные распоряжения, в том числе распорядиться только принадлежащим ему строением или только земельным участком (правом пожизненного наследуемого владения земельным участком)».
179. Этот подход приводит к странным и нелепым последствиям. Допустим, что завещатель по завещанию передал наследнику постройку, но участок не завещал. Это означает, что участок будет наследоваться по закону и его собственниками могут стать наряду с наследником по завещанию и иные лица (причем может так оказаться, что наследник по завещанию, унаследовавший дом, вообще не окажется в числе собственников участка)¹¹⁰. Очевидно, что такое решение приведет лишь к спорам о порядке пользования соответствующей постройкой. Никаких догматических или правно-политических резонансов отступать от принципа единства судьбы в этой ситуации я не вижу. Рассуждение же о том, что

¹¹⁰ См., например, определения СКГД ВС РФ от 1 августа 2017 г. № 18-КГ17-116, от 6 февраля 2018 г. № 87-КГ17-14.

- «земельные участки и здания выступают¹¹¹ в качестве самостоятельных объектов», никакой содержательной аргументации не добавляет. Это действительно так, и для устранения проблем, порожаемых указанным положением дел, отечественный законодатель и изобрел принцип единства судьбы!
180. Но далее в этом же пункте происходит резкая смена парадигмы: «Однако при этом, по смыслу подпункта 5 пункта 1 статьи 1, а также пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, 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».
181. К этому фрагменту есть серьезная догматическая претензия. «Часть земельного участка» не может быть завещана, так как в результате распоряжения наследодателя переходят вещные права, а часть земельного участка вещью (и, стало быть, объектом вещных прав) не является. Если попытаться реконструировать то, что имелось в виду в приведенном разъяснении, то, полагаю, ВС РФ хотел указать, что постройка и участок не могут быть завещаны отдельно друг от друга, т.е. разным лицам.
182. В литературе, посвященной наследственному праву, подход ВС РФ подвергся резкой критике. Е.Ю. Петров, даже не затрагивая принципа единства судьбы, комментирует возможность составления завещания в отношении постройки без определения в нем судьбы участка следующим образом: «Следуя этой (ВС РФ. — *Р.Б.*) логике, нахождение в составе наследников по закону третьих лиц ведет к возникновению доли в праве собственности у лиц, не назначенных наследниками строения. Следует указать, что подобный подход означает толкование завещания против последней воли умершего». По всей видимости, основной мишенью критики являются положения ГК о толковании завещаний (ст. 1132), которые воспринимаются (в первую очередь ВС РФ) как запрещающие реконструкцию последней воли

¹¹¹ Непонятно, как объект может «выступать». Обычно выступать может только тот, кто обладает волей.

завещателя, предпочитающие грамматическое толкование всем остальным приемам толкования волеизъявлений. Если не следовать этому приему толкования, а признать допустимость реконструкции воли завещателя, то это будет означать следующее: завещание постройки определенному лицу дает серьезные основания предполагать, что завещатель хотел бы, чтобы и земельный участок под постройкой также перешел к этому лицу. Однако для этого следует, как я уже упомянул, отказаться от грамматического толкования завещания как главного (и фактически единственного) интерпретационного приема распознавания последней воли умершего.

183. Впрочем, справедливости ради надо отметить, что ВС РФ попытался хоть как-то разрешить созданный им же самим конфликт между различными лицами — собственниками построек и участка. В абз. 3 п. 79 упомянутого Постановления Пленума содержится следующая рекомендация: «В случае возникновения спора между собственником недвижимости, расположенной на земельном участке, и собственником этого участка суд может признать право собственника недвижимости на приобретение в собственность земельного участка, на котором находится эта недвижимость, или право собственника земельного участка на приобретение оставшейся на нем недвижимости либо установить условия пользования земельным участком собственником недвижимости на новый срок». Легко заметить, что этот текст дословно копирует норму п. 2 ст. 272 ГК, разрешающую ситуацию, когда у собственника постройки, не являющегося собственником участка, прекратилось право пользования им¹¹².
184. В целом же, комментируя данные правовые позиции, можно лишь пожалеть, что проблема в виде разъединения прав на постройку и на участок была создана практикой буквально из ничего, на пустом месте. Но тем не менее неудачность предложенных ВС РФ решений легко сгладить, если придерживаться при составлении и удостоверении завещаний принципов, изложенных

¹¹² Поэтому совершенно непонятно, зачем авторы этого разъяснения скопировали дословно выражение «на новый срок», ведь никакого «старого срока» пользования участком у собственника постройки не было!

мною выше и основанных на следовании идее единства судьбы постройки и участка под ней.

XX. Заключение

185. Итак, по результатам анализа норм действующих законов относительно принципа единства судьбы прав на постройку и на земельный участок, расположенный под постройкой, можно прийти к следующим выводам.
186. Во-первых, фундаментальная проблема, которая до сих не решена единообразно ни в законах, ни в доктрине, — это проблема автоматического перехода «второго объекта» к новому собственнику «первого объекта». В некоторых случаях законодатель, кажется, намекает, что это возможно, в других случаях закон требует совершения специального волеизъявления относительно «второго объекта». По всей видимости, особенность устройства нашей регистрационной системы такова, что она скорее препятствует автоматическому переходу «второго объекта». Однако в случае если право на «второй объект» не зарегистрировано (чаще всего это будет право на земельный участок), то, как показывает судебная практика, никаких проблем с тем, чтобы считать, что оно автоматически перешло к обладателю «первого объекта», не возникает. Я думаю, что именно по этому критерию — есть ли зарегистрированное право или же оно по каким-то причинам существует вне реестра (например, договор аренды не зарегистрирован, право постоянного (бессрочного) пользования возникло до введения регистрационной системы) и соответственно следует реализовывать подход, основанный на необходимости специального волеизъявления для передачи обоих объектов, или подход, предполагающий автоматический переход «второго объекта» к новому собственнику «первого объекта».
187. Во-вторых, обнаружилось, что есть сферы, в которых проблема единства судьбы либо не решена вообще, либо решена крайне неудовлетворительно. В первую очередь это наследственное право (правовые позиции ВС РФ по интересующим вопросам кажутся лишь создающими проблемы, а не решающими их).

Кроме того, серьезная проблема реализации единства судьбы выявилась в ситуации принудительной продажи участка и его конфискации.

188. В-третьих, следует признать крайне неудачным и не способствующим упрочению идеи единства судьбы нынешнее положение дел с предоставлением земельных участков в аренду для строительства и для эксплуатации постройки. То, что нынешняя практика исходит из двухстадийного оформления этих отношений (сначала заключается договор аренды для целей строительства, а после завершения строительства и регистрации права на постройку — договор аренды для ее эксплуатации), — большая ошибка. Причем, кажется, такая практика не основана на каком-то императивном предписании закона. Ничто не запрещает публичному образованию предоставить земельный участок в аренду, скажем, на 49 лет (а еще лучше — на 199) для целей строительства и последующей эксплуатации постройки. Я уверен, что это уменьшило бы риски застройщика, в том числе связанные с возможной коррупцией госслужащих при заключении договоров аренды.
189. В-четвертых, анализ показал явный недостаток правовых инструментов для застройки чужих земельных участков, основанных на доктрине ограниченных вещных прав. Прежде всего, конечно же, речь идет о праве застройки, которое имеет многочисленные преимущества по сравнению с обычным договором аренды.
190. Наконец, в-пятых, анализ выявил, что наиболее эффективно функционирующий механизм соблюдения принципа единства судьбы — это единство права на помещение в многоквартирном доме и на долю в земельном участке под этим домом. К большому сожалению, в отношении очень похожих объектов (помещений в нежилых зданиях) такой механизм законом не предусмотрен, а судебная практика не рискнула, применив аналогию закона, признать земельные участки, застроенные нежилыми зданиями, разделенными на помещения, элементом общего имущества таких зданий. По всей видимости, это и есть задача для законодателя в ближайшее время.

Указатель нормативных актов

Гражданский кодекс Российской Федерации:

- глава 17 – § 10, 12, сн. 13, § 132;
- глава 34 – § 93;
- статья 8.1 – сн. 79;
- статья 10 – сн. 54;
- статья 128 – § 54;
- статья 130 – § 10, 11, сн. 13, § 178;
- статья 133 – сн. 36;
- статья 134 – § 57, 60;
- статья 135 – сн. 44, § 63, 65;
- статья 168 – § 7, 25, 26, сн. 18, 22, § 79, 97;
- статья 219 – § 157;
- статья 222 – сн. 101, § 159;
- статья 234 – § 163;
- статья 238 – § 169;
- статья 239 – § 168;
- статья 239.1 – сн. 102;
- статья 239.2 – § 167;
- статья 244 – § 68, сн. 54;
- статья 261 – сн. 1;
- статья 265 – § 124;
- статья 266 – § 124;
- статья 268 – § 118;
- статья 269 – § 116, 117, 121;
- статья 271 – § 14 (a), 34, 40 (a), 118, 163;
- статья 272 – § 171, сн. 105, 106, § 174, 183;
- статья 273 – § 14 (a), 40 (b), 72, 73, 78, 176;
- статья 274 – § 127;
- статья 275 – § 129, 134;

статья 284 – § 164, 168;
статья 285 – § 164, 168;
статья 286 – § 168;
статья 290 – § 138;
статья 302.1 (проект реформы вещного права) – сн. 29;
статья 340 – § 40 (с), 104;
статья 424 – сн. 65;
статья 552 – § 14 (b), 14 (h), сн. 20, 40 (d), 48, § 71, 73, 94, 103, сн. 75,
§ 120, 129, 144, 149, сн. 102;
статья 553 – § 40 (е);
статья 555 – § 61, 63;
статья 567 – § 14 (f), 77;
статья 585 – § 14 (h), 78;
статья 606 – § 92;
статья 652 – § 14 (d), 14 (e), 14 (i), 85, 88, 107;
статья 689 – § 14 (е);
статья 1132 – § 182;
статья 1151 – § 14 (k);
статья 1181 – § 176.

Земельный кодекс Российской Федерации:

ЗК РФ в целом – § 10, 12, 109;
глава V.7 – § 127, 131;
статья 1 – § 13, 15, 180;
статья 6 – сн. 1;
статья 15 – § 169;
статья 20 – § 118;
статья 27 – § 23, 24, сн. 18;
статья 30 – § 73;
статья 35 – § 14 (b), сн. 18, § 46, сн. 30, § 51, 74, 78, 102, 103, сн. 75,
§ 151, 152, 169, 170, 176, 180;
статья 36 – § 3, сн. 4, § 20;
статья 39.9 – § 116;
статья 39.20 – § 3, 23, 24, сн. 18, § 146, 161, 163, 174;
статья 39.23 – § 158.

Жилищный кодекс Российской Федерации:

статья 36 – § 138;

статья 38 – § 138.

Земельный кодекс РСФСР 1991 г.:

статья 12 – сн. 77.

Закон о введении в действие ЗК РФ:

статья 3 – § 14 (j), 118.

Закон о недрах:

статья 19 – сн. 1.

Закон об ипотеке:

статья 64 – § 14 (с), сн. 24, 40 (f), § 50, сн. 61, § 153, 155;

статья 69 – § 14 (с), 40 (g), 79, 105, 123, 146;

статья 75 – сн. 89, 91.

Закон о приватизации государственного и муниципального имущества:

статья 28 – § 14 (j).

Закон о государственной регистрации недвижимости:

статья 26 – § 29;

статья 40 – § 158;

статья 57 – § 14 (l), 75.

Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

статья 25.5 – сн. 75.

Закон о морских портах:

статья 28 – § 18, 20, 21.

Закон об инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений:

статья 1 – § 18.

Закон об участии в долевом строительстве:

статья 16 – § 139.

Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости (утв. приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943):

пункты 120–122 – сн. 88.

Указатель судебной практики

а) Разъяснения высших судов:

постановление Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 23 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» – § 30, 31, сн. 98, 100;

постановление Пленума ВАС РФ от 14 марта 2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах» – сн. 20, § 31;

постановление Пленума ВАС РФ от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» – § 178, 180, 183, 184;

постановление Пленума ВАС РФ от 17 февраля 2011 г. № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» – сн. 99;

постановление Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» – сн. 16;

постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» – сн. 33, 63, 75, 76, 93, § 161;

постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» – § 140–142;

постановление Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» – сн. 19, § 74, сн. 69, § 118;

постановление Пленума ВС РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 1 июля 1996 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» – § 37, сн. 25;

информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15 января 2013 г. № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты

прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» – сн. 98;

информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28 января 2005 г. № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» – сн. 62, 72, 95.

в) Практика высших судов по отдельным делам:

определение КС РФ от 12 ноября 2019 г. № 2970-О – сн. 103;

постановление Президиума ВАС РФ от 2 июля 2013 г. № 1039/13 – § 16–22;

постановление Президиума ВАС РФ от 24 января 2012 г. № 11642/11 – сн. 91;

постановление Президиума ВАС РФ от 15 февраля 2011 г. № 14381/10 – сн. 68;

постановление Президиума ВАС РФ от 23 марта 2010 г. № 11401/09 – сн. 80;

постановление Президиума ВАС РФ от 11 мая 2010 г. № 82/09 – сн. 81;

постановление Президиума ВАС РФ от 1 июня 2010 г. № 2620/10 – сн. 37, § 56;

постановление Президиума ВАС РФ от 9 декабря 2010 г. № 10438/10 – сн. 96;

постановление Президиума ВАС РФ от 27 октября 2009 г. № 8611/09 – сн. 70;

определение СКЭС ВС РФ от 3 марта 2016 г. № 307-КГ15-14692 – § 143, 144;

определение СКЭС ВС РФ от 29 марта 2016 г. № 305-ЭС15-16772 – сн. 74, § 145;

определение СКЭС ВС РФ от 31 марта 2016 г. № 303-ЭС15-13807 – сн. 60;

определение СКЭС ВС РФ от 14 августа 2017 г. № 306-ЭС17-3016(2) – сн. 98;

определение СКЭС ВС РФ от 26 марта 2019 г. № 305-ЭС18-22413 – сн. 70;

определение СКГД ВС РФ от 30 октября 2012 г. № 18-КГ12-53 – сн. 82;

определения СКГД ВС РФ от 1 августа 2017 г. № 18-КГ17-116 – сн. 110;

определение СКГД ВС РФ от 6 февраля 2018 г. № 87-КГ17-14 – сн. 110.

с) Практика апелляционных и кассационных судов:

постановление АС Западно-Сибирского округа от 27 августа 2019 г. № А45-8707/2016 – сн. 22;

постановление АС Московского округа от 30 сентября 2019 г. № А41-63626/2018 – сн. 17;

постановление Шестнадцатого ААС от 8 мая 2015 г. № А63-12721/2014 – сн. 25;

постановление ФАС Московского округа от 7 августа 2014 г. № А40-63740/13 – сн. 25;

постановление ФАС Московского округа от 23 октября 2013 г. № А40-132191/12-157-1259 – сн. 26.

Предметный указатель

- superficies solo cedit* – § 9, 156;
- бесхозная недвижимость – § 164;
- главная вещь и принадлежность – § 62–65, сн. 90;
- горизонтальное разделение – § 124, 155, 158, 159;
- договор аренды земельного участка для целей строительства – § 108–114, 145, 160, 161;
- договор аренды недвижимости – § 85–89, 90–93, 100, 107, 136;
- договор дарения недвижимости – § 78, 103;
- договор ипотеки недвижимости – § 79–84, 104–106, 123, 134, 135, 146–149;
- договор купли-продажи недвижимости – § 72–76, 94–102, 117–122, 129–133, 143–145;
- договор мены недвижимых вещей – § 77, 103;
- договор ренты недвижимости – § 78, 103;
- долевая собственность – § 68–71, 141, 143, 144;
- единство судьбы:
- обоснование принципа е.с. – § 2–6;
 - нормы о е.с. – § 14, 40;
 - толкование норм о е.с. – § 15–24;
 - последствия нарушения норм о е.с. – § 25–32, 97;
- завещание – § 177, 179, 181;
- толкование з. – § 182;
- изъятие земельного участка – § 167, 168;
- инвестиционный контракт – § 19–21;
- конфискация и реквизиция земельного участка – § 170;
- недвижимая вещь – § 10, 13, 178;
- общее имущество здания – § 110, 113, 137–142, 144–146, 190;
- ограниченные в обороте земельные участки – § 23, 24;

- помещение – § 110–114, 137–149, 190;
- право пожизненного наследуемого владения – § 124, 125;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком – § 115–123;
- прекращение права на земельный участок – § 171–174;
- принудительный выкуп земельного участка – § 169;
- приобретательная давность – § 163;
- раздел земельного участка – § 48, 49, 67, 102;
- регистрация перехода прав на недвижимость – § 75, 76, 99–101;
- сервитут – § 40 (e), 40 (f), 126–136, 158;
- сложная вещь – § 54–61;
- составная вещь – § 9, 59, 155, сн. 36, 97, 108;
- строительство постройки – § 157;
- участие в долевом строительстве – § 110, 139;
- часть земельного участка – § 40–53, 155, 180, 181.

Библиография

1. *Аверченко Н.Н.* Сложная вещь как объект вещного права // Вещные права: постановка проблемы и ее решение: сборник статей / под ред. М.А. Рожковой. М., 2011.
2. *Бар К. фон.* Для чего нужно понятие земельного участка (Grundstück) и что это такое? О сложностях установления содержания понятия «вещь» в европейском вещном праве / пер. с англ. Р.С. Бевзенко // Вестник гражданского права. 2018. № 5.
3. *Бевзенко Р.С.* «Горизонтальное разделение» земельного участка. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 16.01.2018 № 305-ЭС17-14514 [*Bevzenko R.S.* Horizontal Division of a Land Plot. Comments on the Ruling of the Supreme Court of Russia in the Case No. 305-ES17-14514] (in Russian) // Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation. 2018. No. 4.
4. *Бевзенко Р.С.* Аренда части вещи [*Bevzenko R.S.* Renting a Part of a Thing] (in Russian) // Journal of the Russian School of Private Law. 2018. July – August. No. 1.
5. *Бевзенко Р.С.* Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество: комментарий к статье 219 ГК РФ [*Bevzenko R.S.* Acquisition of a Property Right over a Newly Erected Immoveable Unit] (in Russian) // Civil Law Review. 2019. No. 3.
6. *Бевзенко Р.С.* Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости [*Bevzenko R.S.* A Land Plot with Buildings on It: An Introduction to Russian Real Estate Law] (in Russian). Moscow: M-Logos, 2017.
7. *Бевзенко Р.С.* Комментарий к статье 8.1 ГК РФ [*Bevzenko R.S.* Commentary on Article 8.1 of the Civil Code of the Russian Federation] (in Russian) // Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation. 2019. No. 12.

8. *Бевзенко Р.С.* О целесообразности и желательности введения права застройки в российское право [*Bevzenko R.S.* On the Expediency and Desirability of Introducing Building Rights into Russian Law] (in Russian) // Law. 2016. No. 6.
9. *Боголепов Н.П.* Учебник истории римского права / под ред., с предисл. В.А. Томсинова [*Bogolepov N.P.* Textbook of the History of Roman Law / Ed. by V.A. Tomsinov] (in Russian). Moscow: Zertsalo, 2004.
10. *Бочаров М.* Особенности кадастрового учета и регистрации прав на сложные недвижимые вещи [*Bocharov M.* Features of Cadastral Registration and Registration of Rights to Complex Immovable Things] (in Russian) // Legal Issues of Construction. 2009. No. 2.
11. *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества [*Braginsky M.I., Vitryansky V.V.* Contract Law. Book Two: Property Transfer Agreements] (in Russian). Moscow: Statut, 2000.
12. *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право: общие положения [*Braginsky M.I., Vitryansky V.V.* Contract Law: General Provisions] (in Russian). Moscow: Statut, 1997.
13. Гражданское право: учебник. В 4 т. Т. 1: Общая часть / под ред. Е.А. Суханова [Civil Law: Textbook. In 4 vols. Vol. 1: General Part / ed. by E.A. Sukhanov] (in Russian). 2nd ed. Moscow: Statut, 2019.
14. *Дернбург Г.* Пандекты. Т. 1. Ч. 2: Вещное право [*Dernburg H.* Pandects. Vol. 1. Part 2: Property Law] (in Russian). 6th ed. St. Petersburg: State Printing House, 1905.
15. *Дернбург Г.* Пандекты. Т. 1: Общая часть [*Dernburg H.* Pandects. Vol. 1: General Part] (in Russian). Moscow: University Printing House, 1906.
16. *Егоров А.В., Церковников М.А.* Права на пространство в здании [*Egorov A.V., Tserkovnikov M.A.* Space Rights in the Building] (in Russian) // Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2010. No. 2.

17. *Ersh A.V.* Земельный участок как объект гражданских прав [*Ersh A.V. A Land Plot as an Object of Civil Rights*] (in Russian) // Household and Law. 2006. No. 4.
18. *Kasso L.A.* Здания на чужой земле [*Kasso L.A. Buildings on a Someone Else's Land*] (in Russian). Moscow: Edition by the I.K. Golubev's Bookstore under the firm "Jurisprudence", 1904.
19. *Козырь О.М.* Недвижимость в новом Гражданском кодексе России [*Kozyr O.M. Real Estate in the New Civil Code of Russia*] (in Russian) // ГК России. Проблемы. Теория. Практика: сборник памяти С.А. Хохлова / отв. ред. А.Л. Маковский [The Civil Code of Russia. Problems. Theory. Practice: Collection in Memory of S.A. Khokhlov / Ed. by A.L. Makovsky]. Moscow: Rodos, 1998.
20. *Козырь О.М., Маковская А.А.* «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества (реальность и перспективы) [*Kozyr O.M., Makovskaya A.A. "One Fate" of a Land Plot and Other Real Estate Objects Located on It (Reality and Prospects)*] (in Russian) // Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2003. No. 2.
21. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской [The Concept of Development of Civil Law on Real Estate / Ed. by V.V. Vitryansky, O.M. Kozyr, A.A. Makovskaya] (in Russian). Moscow: Statut, 2004.
22. *Краснова Т.С.* Публичный сервитут для размещения линейного объекта: комментарий к новеллам Земельного кодекса РФ [*Krasnova T.S. Public Easement for Placing a Linear Object: Commentary on the Novels of the Land Code of the Russian Federation*] (in Russian) // Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation. 2019. No. 3.
23. *Кузьмина И.Д.* Понятие правового режима зданий, сооружений как объектов недвижимости [*Kuzmina I.D. The Concept of the Legal Regime of Buildings, Structures as Objects of Real Estate*] (in Russian) // Цивилистические исследования: сборник научных трудов памяти профессора И.Н. Федорова. Вып. 1 / под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова [Civil Research: Collection of Scientific Papers in

- Memory of Professor I.N. Fedorov. Issue 1 / ed. by B.L. Khaskelberg, D.O. Tuzov]. Moscow: Statut, 2004.
24. *Маковская А.А.* Противоречие в регулировании ипотеки земельного участка и расположенных на нем зданий и сооружений, принадлежащих одному лицу [*Makovskaya A.A. A Contradiction in the Regulation of the Mortgage of a Land Plot and Buildings and Structures Located on It Belonging to One Person*] (in Russian) // Гражданское право современной России / сост. О.М. Козырь, А.Л. Маковский [Civil Law of Modern Russia / Comp. by O.M. Kozyr, A.L. Makovsky]. Moscow: Statut, 2008.
 25. Практика применения Гражданского кодекса Российской Федерации части первой / под ред. В.А. Белова [The Practice of Applying the First Part of the Civil Code of the Russian Federation / Ed. by V.A. Belov] (in Russian). 2nd ed. Moscow: Iurait, 2011.
 26. *Рыбалов А.О.* Легальный сервитут в российском праве [*Rybalov A.O. Legal Easement in Russian Law*] (in Russian) // Civil Law Review. 2010. No. 5.
 27. *Рыбалов А.О.* Право собственности (комментарий к ст. 209 ГК РФ) [*Rybalov A.O. Ownership (Commentary on Article 209 of the Civil Code of the Russian Federation)*] (in Russian). Moscow: M-Logos, 2017.
 28. *Семьянова А.* Продажа части земельного участка [*Semianova A. Sale of a Part of a Land Plot*] (in Russian) // Law and Economics. 2004. No. 12.
 29. *Скловский К.И.* Собственность в гражданском праве [*Sklovsky K.I. Property in Civil Law*] (in Russian). 5th ed. Moscow: Statut, 2010.
 30. *Степанов С.А.* Недвижимое имущество в гражданском праве [*Stepanov S.A. Real Estate in Civil Law*] (in Russian). Moscow: Statut, 2004.
 31. *Третьякова Д.В.* 3D-кадастр и концепция единого объекта недвижимости [Tret'yakova D.V. 3D Cadastre and the Concept of a Unified Real Property Unit] (In Russian) // Civil Law Review. 2019. No. 3.
 32. *Чаплин Н.Ю.* Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в рос-

- сийском законодательстве [*Chaplin N. Yu. The Concept of a Unified Real Property Unit: On the Feasibility of its Implementation in Russian Legislation*] (in Russian) // *Journal of Russian Law*. 2019. No. 1.
33. *Чубаров В.В.* Проблемы правового регулирования недвижимости [*Chubarov V.V. Problems of Legal Regulation of Real Estate*] (in Russian). Moscow: Statut, 2006.
34. *Zaera Garcia A.* Superficies solo cedit // *Anuario da Faculdade de Dereito da Universidade da Coruca*. 2008. No. 12.

Научное издание

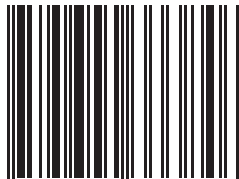
Роман Сергеевич БЕВЗЕНКО

**ПРИНЦИП ЕДИНСТВА СУДЬБЫ ПРАВ
НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И НА СТРОЕНИЯ НА НЕМ**

ВВЕДЕНИЕ В РОССИЙСКОЕ ПРАВО НЕДВИЖИМОСТИ

Выпуск 2

ISBN 978-5-6043338-4-6



9 785604 333846