

Р.С. Бевзенко

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

ВВЕДЕНИЕ В РОССИЙСКОЕ ПРАВО НЕДВИЖИМОСТИ

**ВЫПУСК 2**

**ММОЛОГОС**

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 которым<sup>1</sup> это строение расположено.

---

<sup>1</sup> 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 участка<sup>2</sup>.
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 руках<sup>3</sup> (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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 цене<sup>4</sup>.

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-

---

<sup>4</sup> 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 участка<sup>5</sup>, 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),

---

<sup>5</sup> 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 праве<sup>6</sup> и означающий, что все, выстроенное на земельном участке, рассматривается как составная часть земельного участка (т.е. как нечто, не являющееся

---

<sup>6</sup> 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.*