

ЕДИНЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННОМ ГРАЖДАНСКОМ ОБОРОТЕ

Единый объект недвижимости, по замыслу законодателя, - это распорядительная модель, возникающая в тех случаях, когда собственник земельного участка и собственник здания, строения, сооружения (далее - здания) на нем - это одно и то же лицо. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации от 7 октября 2009 г. (Концепция) требует, чтобы в таких случаях нельзя было произвести отчуждение земельного участка и здания на нем безотносительно друг друга. Пункт 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предусматривает перечень исключений, когда здание может быть отчуждено без земельного участка, даже если их собственник - одно лицо. Однако, как известно, в России более 85% земельных ресурсов находятся в государственной или муниципальной собственности¹, поэтому распространена ситуация, когда собственник здания не является собственником земельного участка под ним (и, возможно, им не станет). Модель единого объекта недвижимости поэтому является правовым режимом-"целью", который регулирует отношения по поводу земельного участка и находящегося на нем здания в собственности разных лиц. В этой ситуации п. 3.6.3 Концепции предписывает, что у собственника здания всегда должно быть право пользования участком под ним. Этот теоретический посыл реализован в п. 3 ст. 35 ЗК РФ в отношении земельных участков в

¹ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации. Земельный фонд Российской Федерации по состоянию на 1 января 2013 г. С. 311. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>.

частной собственности ("преимущественное право") и в п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ в отношении земельных участков в государственной или муниципальной собственности ("исключительное право").

В научных исследованиях модели единого объекта недвижимости можно выделить две волны: первая, возникшая еще до принятия Концепции, объединяет мнения о сущности принципа "единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов". По сути, это критика воззрения о "подчиненности правовой судьбы земельного участка находящимся на нем объектам", в частности идеи о здании как главной, а земельном участке - подчиненной вещи. По мнению одних авторов, при применении ст. 273 Гражданского кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с п. 1 ст. 552 ГК РФ мы сталкиваемся со следованием принадлежности (земельного участка) за главной вещью (зданием). Так А.А. Кирилловых пишет, что "в рассматриваемом примере таковой [принадлежностью] выступает земельный участок, а главной вещью - находящийся на нем объект недвижимости"². По мнению других авторов, земельный участок не может признаваться принадлежностью здания по той причине, что он имеет более широкое хозяйственное назначение и призван служить не одному только находящемуся на нем зданию³. Третьи авторы отмечают, что аналогичное п. 1 ст. 552 ГК РФ правило п. 1 ст. 35 ЗК РФ либо представляет собой противоположность⁴ названному выше принципу единства судьбы

² Кирилловых А.А. Новое в законодательстве о залоге. М.: Деловой двор, 2012. 88 с. // СПС "КонсультантПлюс"; подробнее см.: Козырь О.М., Маковская А.А. "Единая судьба" земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества: реальность и перспективы // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2003. N 2. С. 95 - 114.

³ Комментарий к ст. 135 ГК РФ, см.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Ценные бумаги. Защита чести, достоинства и деловой репутации. Охрана частной жизни: постатейный комментарий к главам 6 - 8 / Андропов В.В., Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 208 с. // СПС "КонсультантПлюс".

⁴ Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (постатейный) / С.Н. Волков, М.И. Васильева, Е.А. Галиновская и др.; отв. ред. С.Н. Волков, науч. ред. Ю.Г. Жариков. М.: Юстицинформ, 2009. 864 с. // СПС "КонсультантПлюс".

(следования) прочно связанных с земельным участком объектов из ст. 1 ЗК РФ, либо считают их корреспондирующими, "основанными на принципе единой судьбы"⁵. Вторая волна научных исследований затрагивает все те же возможности распорядиться зданием и земельным участком под ним, но с позиции разделения вещных и обязательственных прав на эти объекты в контексте Концепции⁶.

Действительно, реализация модели единого объекта недвижимости относится к сложнейшим вопросам российского права по нескольким причинам. Во-первых, в рассматриваемом правоотношении всегда два объекта: здание и находящийся под ним земельный участок, в то же время права и соответствующие ограничения в отношении земельного участка и здания российским законодательством предусмотрены разные⁷. Во-вторых, совпадение собственника земельного участка и здания на нем в одном лице есть уже реализация модели единого объекта недвижимости как правового режима-"цели", однако на практике "исходным пунктом" отношений является как раз обратная ситуация: у здания и земельного участка под ним разные собственники (например, при строительстве коммерческой недвижимости на предоставленном на праве аренды земельном участке). Более того, известны случаи, когда собственник здания вообще не имеет оформленных прав на земельный участок под ним⁸.

Рассмотрим теперь с использованием германского правового опыта

⁵ Козырь О.М., Маковская А.А. Указ. соч. С. 95 - 114.

⁶ Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: монография / под науч. ред. В.В. Витрянского. М.: Статут, 2014 // СПС "КонсультантПлюс".

⁷ См.: Петрушкин В.А. Указ. соч

⁸ Например, согласно информационному письму Президиума ВАС РФ от 27 февраля 2001 г. N 61 "Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства", а также совместному Постановлению Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" в тех случаях, когда залогодатель не является собственником или арендатором земельного участка, договор ипотеки здания не может считаться не соответствующим законодательству, если он заключен без залога прав на земельный участок.

модель единого объекта недвижимости в двух проблематичных плоскостях: (а) при реализации собственником здания исключительного права приобрести право собственности на земельный участок в государственной или муниципальной собственности (приватизация); (б) в отношении правовой судьбы объектов, выполняющих в отношении земельного участка или здания вспомогательную, обслуживающую или улучшающую функцию.

Первый актуален в свете предложений о пересмотре итогов так называемой стихийной приватизации, имевшей место в XX в. и в России, и в Германии⁹. Сегодня российским судам приходится ограничивать реализацию модели единого объекта недвижимости в случаях, когда приватизируемый земельный участок существенно крупнее находящихся на нем объектов недвижимости (например, в 45 раз). Владелец обязан доказать факт необходимости предоставления спорного земельного участка для целей эксплуатации находящихся на нем объектов недвижимости, а также основанного на законе исключительного права на приватизацию спорного земельного участка¹⁰. Более того, судебная практика закрепляет право нового собственника здания выкупить земельный участок под ним по льготной цене¹¹.

Механизм реализации модели на основании исключительного права в порядке подп. 6 п. 2 ст. 39.3, п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ (без проведения торгов) в первую очередь не должен стать комфортным способом укрепления права на здание и ненадлежаще используемый земельный участок. Новеллы п. 3 ст. 1, п. 5 ст. 10 ГК РФ о добросовестности открывают новую страницу в российской правоприменительной практике, где отношения по поводу приватизации земельных участков будут особо чувствительной областью.

⁹ Кирюхин К.С. Приватизация в Восточной Европе и России: параллели и отличия // Актуальные проблемы российской экономики. Аналитический вестник Совета Федерации ФС РФ. 2002. N 7 (163). С. 38.

¹⁰ Определение ВАС РФ от 21 июня 2013 г. N ВАС-7640/13 по делу N А07-3315/2012.

¹¹ См.: Определение Верховного Суда РФ от 30 марта 2015 г. по делу N 310-КГ14-5503, А35-10888/2013 на основании п. 1 ст. 2 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

Поскольку ранее при приобретении здания не всегда учитывалось, будет ли его новый собственник в состоянии использовать земельный участок под зданием в интересах общества и добросовестно, то при приватизации земельного участка в порядке применения исключительного права собственником здания необходимо снизить риск ненадлежащего использования земельного участка.

Помимо этого, особое значение в период рецессии приобрело эффективное налогообложение, что подтверждается приоритетом предоставления государственных (муниципальных) земель в аренду, нежели в собственность согласно новеллам Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 234-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Как мы уже отмечали, приватизация (как распорядительная сделка, влекущая переход права собственности) может быть запрещена в силу легальных ограничений права собственности¹². Так, общеправовой конституционный принцип ограниченного распоряжения землей (оборота земли) устанавливает, что в соответствии со ст. 36 Конституции, ст. 209 ГК РФ во взаимосвязи с п. 3 ст. 129 ГК РФ и ст. 260 ГК РФ земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Дополнив законодательство о земле и природных ресурсах факторами ненадлежащего использования земельного участка, можно установить правовой барьер для приватизации земельных участков, "зацементировать" оборот в целях предотвращения вредного воздействия на земельные ресурсы.

Интересно, что критерии ненадлежащего использования земельного

¹² Василишин И.И., Буднецкий Н.С. Легальные и автономные ограничения права собственности на земельные участки // Вестник Академии Генеральной прокуратуры Российской Федерации. М., 2015. N 2 (46).

участка новым собственником были сформулированы в германском обороте еще в 60-е годы XX в. Германский опыт предотвращения "ненадлежащего распределения" (*ungesunde Verteilung*) земельных ресурсов будет в целом полезен при разрешении любых споров о праве на чужой (в том числе находящийся в государственной или муниципальной собственности) земельный участок. Германская судебная практика установила, что ненадлежащее использование может выражаться среди прочего в формировании земельного участка малой или чрезмерно большой площади, пассивности приобретателя в обороте, недостаточности земельного участка для ведения хозяйства отдельной семьей, отсутствии опыта ведения сельского хозяйства у приобретателя земельного участка соответствующего целевого назначения, приобретении земельного участка для последующей сдачи его в аренду (капиталовложении), нестабильности экономического положения приобретателя; перепродаже земельного участка, для приобретения которого ранее был получен государственный заем. Предполагается, что если земельный участок был ранее приобретен в рамках мер по улучшению аграрной структуры (*Massnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur*), то его отчуждение могло потенциально повредить интересам общества и целям названных государственных мер¹³. В целом в немецком законодательстве закреплена система мер по поддержке сельского хозяйства, которая включает землеустроительные работы, укорачивание границ со смежными земельными участками (*arrondierung*), снижение налога на приобретение земельного участка, выдачу административных займов на приобретение земельного участка, снижение процентных ставок. Этот опыт обосновывает возможность применения критериев ненадлежащего использования земельного участка в российском гражданском обороте как при реализации модели единого объекта недвижимости (при смене формы собственности), так и вне ее.

¹³ Treutlein G., Crusius P. *Kommentar zum Grundstückverkehrsgesetz*. Neuwied a. Rh., Berlin-Spandau: Luchterhand, 1963. 223 с. С. 47 - 48, 55.

Социальная значимость земельных участков очевидна, поэтому при приватизации акцент должен быть сделан на их охране. Рекомендуется исходить из меры подготовленности приобретателя (в том числе инженерной и финансовой) к добросовестному использованию земельного участка в интересах общества. Научное значение разработки критериев ненадлежащего использования земельного участка по германскому образцу выразилось бы в закреплении социальной значимости земельных участков и опровержении необычной идеи "подчиненности правовой судьбы земельного участка находящимся на нем объектам".

Предлагается закрепить критерии ненадлежащего использования земельного участка для общих целей земельного оборота в ЗК РФ, а для целей реализации модели единого объекта недвижимости при приватизации - в подзаконном акте, обязательном для государственных органов и органов местного самоуправления, применяющих п. 3 ст. 35 и подп. 6 п. 2 ст. 39.3, п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ и иные нормы о приватизации.

Вторая плоскость реализации модели единого объекта недвижимости в обороте - это вопрос о правовой судьбе нефтепроводов, газопроводов, колодцев, футбольных полей, насыпей, заборов, колодцев, линий электропередач, находящихся на отчуждаемом земельном участке. Этот вопрос актуален в силу того, что для создания этих объектов могли быть вложены средства как собственника здания, так и третьих лиц, и поэтому не вполне справедливым видится признание их частью земельного участка. С другой стороны, признание их самостоятельными объектами недвижимости в собственности построившего лица может создать почву для злоупотреблений: теоретически продавец здания на чужом земельном участке сможет после закрытия сделки потребовать от покупателя передачи ему этих отдельных в правовом смысле объектов.

Думается, что этот вопрос решается в зависимости от функционального назначения названных объектов, не являющихся недвижимостью. В случае, когда они служат интересам третьих лиц, предлагается устанавливать в их

отношении сервитут, в случае тесной функциональной связи со зданием или земельным участком - признавать частью здания или земельного участка согласно функциональному критерию, применяя германский правовой опыт.

Как известно, в германском праве действует принцип *superficies solo cedit* (лат. "объект неотделим от земли"). Он означает, что тесно связанные с земельным участком вещи, в особенности здания и растения, всегда являются существенными составными частями земельного участка (*partes fundi*, лат. "часть земли") согласно абз. 1 § 94 Германского гражданского уложения (далее - ГГУ). В соответствии с абз. 2 § 94 ГГУ существенными составными частями здания (и тем самым участка) являются вещи, которые включены в него при его возведении, например, отопительная система. Существенные составные части земельного участка и здания не могут быть предметом отдельных прав согласно § 93 ГГУ. Итак, здание и связанные с ним объекты находятся в собственности собственника земельного участка и тогда, когда их строит другое лицо. В этом свете перспективна новелла ст. 133.1 ГК РФ, позволяющая, пусть и при условии внесения записи в реестр, объединить земельный участок и находящиеся на нем объекты в единую вещь, принадлежащую одному лицу на праве собственности.

Отметим, что германская правовая концепция вспомогательных объектов как части земельного участка получила теперь функциональное обоснование в российской судебной практике: ограждения, проводящие каналы, осушительные сети, если выполняют по отношению к земельному участку вспомогательную, обслуживающую или улучшающую функцию, то являются его неотъемлемой частью¹⁴. Таким образом, критерием объединения здания или земельного участка и этих объектов в единый объект является их функция.

По итогам сравнительного анализа соответствующих подходов российского и германского законодателей можно сделать несколько выводов.

¹⁴ Постановление Президиума ВАС РФ от 24 сентября 2013 г. N 1160/13 по делу N А76-1598/2012; Постановление Президиума ВАС РФ от 17 января 2012 г. N 4777/08 по делу N А56-31923/2006.

Модель единого объекта недвижимости - это комплексный межотраслевой правовой институт, регулирующий распоряжение земельным участком и находящимся на нем зданием в собственности одного лица или разных лиц. В случае нахождения обоих объектов недвижимости в собственности одного лица правовой проблемы не усматривается, чего нельзя сказать о распространенной в России ситуации "несовпадения" собственников.

И в Германии, и в России земельный участок и находящийся на нем объект недвижимости - это два самостоятельных объекта недвижимости, связанных правовыми принципами (*superficies solo cedit*, или "единство судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов"), но не без исключения. На здание и земельный участок под ним не всегда распространяется неделимое однородное право собственности. К исключениям в российском и германском праве относятся специальные случаи: завещание земельного участка и находящегося на нем объекта разным лицам согласно ст. 129 ГК РФ, строительство здания на основании германского вещного наследственного права застройки (*Erbbaurecht*), заменяющего право собственности на участок.

Исходя из приведенной выше характеристики ненадлежащего использования земельных ресурсов, развитой в германском обороте, в российской практике применения п. 3 ст. 35 и подп. 6 п. 2 ст. 39.3, ст. 39.20 ЗК РФ представляется целесообразным закрепить за ответственными за приватизацию государственными и муниципальными органами новую функцию по оценке объективной возможности использовать приобретаемый земельный участок надлежащим образом. Критерии ненадлежащего использования земельных участков предлагается разрабатывать в контексте уже существующих в российском законодательстве принципов добросовестности и сочетания интересов, закрепленных п. 3 ст. 1 и п. 5 ст. 10 ГК РФ, п. 11 ст. 1 ЗК РФ. Необходимо установить, что переход права собственности на земельные участки должен нести национальные

оборонные, санитарные, инфраструктурные и налоговые выгоды, в чем выражается эффективное сочетание публичных и частных интересов.

При применении оценочных критериев "занятости участка объектом" и "необходимости участка для использования объектом" из п. 1 ст. 552 ГК РФ предлагается признавать земельный участок "занятым" и "необходимым" в части расположения на нем вспомогательных, обслуживающих или улучшающих функцию здания объектов с применением функционального критерия. Такие объекты могут быть признаны единым недвижимым комплексом вместе со зданием в порядке ст. 133.1 ГК РФ.

В завершение хотелось бы выразить надежду, что при регистрации права собственности на земельный участок в порядке реализации модели единого объекта недвижимости соотношение частноправовых и публично-правовых интересов будет всегда определяться в ключе укрепления социально-политической стабильности в нашем обществе¹⁵.

¹⁵ Матузов Н.И. Право и политика: противники или союзники // Правовая политика и правовая жизнь. 2001. N 1. С. 17 - 18.