

УДК 347.2/.3

## Особенности реализации модели «единства судьбы» земельных участков в вещном праве Российской Федерации

**Новохацкая Ирина Петровна**

Кандидат юридических наук, старший преподаватель,  
кафедра гражданско-правовых дисциплин,  
Крымский филиал ФГБОУВ «РГУП»,  
295006, Российская Федерация, Республика Крым, Симферополь,  
ул. Павленко/пер. Студенческий, 5/2;  
e-mail: irisha2905@mail.ru

**Шигонина Людмила Александровна**

Преподаватель,  
кафедра гражданско-правовых дисциплин,  
Крымский филиал ФГБОУВ «РГУП»,  
295006, Российская Федерация, Республика Крым, Симферополь,  
ул. Павленко/пер. Студенческий, 5/2;  
e-mail: shigoninal@mail.ru

### Аннотация

**Цель.** Целью работы является исследование правовых моделей, определяющих особенности реализации модели «единства судьбы» земельных участков в вещном праве Российской Федерации.

**Методология.** Методология работы включает в себя применение общенаучных методов, таких как анализ и сопоставление. Кроме того, в работе применяются специальные методы юридической науки, в том числе сравнительно-правовой и формально-юридической.

**Результаты.** Авторами представлены различные точки зрения ученых на проблематику применимости в национальной правовой системе принципа единого объекта при определении юридической судьбы и юридической природы земельного участка и объектов, неразрывно с ним связанных. Дается анализ действующего гражданского и земельного законодательства Российской Федерации в части правового регулирования правового режима особого объекта – земельного участка, «обремененного» расположенным на нем недвижимым имуществом.

**Заключение.** На сегодняшний день действующее законодательство Российской Федерации последовательно не разрешает проблему оборота земельных участков и

объектов недвижимости. Противоречивая судебная практика подтверждает неверность построения гражданского оборота, о том, что субъекты частной собственности на недвижимость зачастую оказываются в ситуациях, когда их права «вполне законно» могут быть нарушены или не признаны. Можно заявлять о невозможности внедрения в нашу правовую систему принципа «единого объекта», но единственным заслуживающим внимание доводом, в отличие, например, от невозможности регистрации субъектов «на земле», является большой процент публичной собственности на землю.

#### **Для цитирования в научных исследованиях**

Новохацкая И.П., Шигонина Л.А. Особенности реализации модели «единства судьбы» земельных участков в вещном праве Российской Федерации // Вопросы российского и международного права. 2016. № 5. С. 182-190.

#### **Ключевые слова**

Единый объект недвижимости, единство судьбы земельного участка и объектов, расположенных на нем, правовой режим недвижимости, недвижимость, земельный участок.

## **Введение**

Земельный участок – объект прав с особым правовым режимом, на котором «выстраивается» и получает свое развитие вещное право. Российским гражданским законодательством, судебной практикой и теорией гражданского права земельные участки всегда рассматривались как особый объект гражданских прав, оборот которого нуждался в особом правовом регулировании. На сегодняшний день вопросы регулирования земельных участков, как объектов недвижимости актуализируются и в связи с тем, что на них располагаются не менее важные объекты гражданских прав – недвижимое имущество.

## **История вопроса**

Уже в римском частном праве разным категориям вещей соответствовали три основные юридические модели соединения – сложной вещи, совокупности вещей, единого объекта.

Юридическая конструкция сложной вещи предполагала сохранение самостоятельности вещей, но при этом вещи утрачивали способность быть самостоятельным объектом прав, поскольку разделяли юридическую судьбу общей вещи.

Второй конструкцией – конструкцией совокупности вещей были охвачены вещи с общим хозяйственным назначением. При этом вещи в составе данного объединения полностью сохраняли свою самостоятельность без каких-либо ограничений.

В третьей конструкции вещи становились составными частями единого с экономической и юридической точки зрения объекта и поэтому не имели в обороте самостоятельного значения [Санфилиппо, 2002, 312].

Современные правовые системы выделяют две модели регулирования гражданско-правового оборота земли и, соответственно, два варианта юридических последствий, когда объектом гражданских прав выступает земельный участок, обремененный расположенным на нем недвижимым имуществом. Первый вариант относится к модели «единство судьбы» и сводится к пониманию и земельного участка, и всех объектов недвижимости, которые на нем расположены, в качестве отдельной вещи. Фактически два отдельных объекта (земельный участок и недвижимость, размещенная на нем) создают единство юридической судьбы, при этом в отношении каждого из указанных объектов у субъекта правоотношений существует отдельное право. Второй вариант раскрывает принцип, возникший в римском праве *superficies solo cedit* – сделанное над поверхностью следует за поверхностью и создает функциональное единство земельного участка и расположенного на нем недвижимого имущества. При этом и земля, и объекты, на ней расположенные, являются одним объектом гражданских прав, в отношении которого существует одно право.

Уже Закон XII таблиц содержал положение, согласно которому собственник балки (*tignum*) не мог истребовать ее от собственника земельного участка после того, как она была встроена в дом. Понятие “*res soli*” служило общим названием для земельного участка вместе со всем находившимся на нем недвижимым имуществом. При этом, греческое и восточное право, напротив, допускало существование двух независимых прав: права собственника земли и права собственника того, что находится на поверхности земли [Бартошек, 1989, 312].

Тем не менее, римская, а по сути, пандектная конструкция недвижимости была воспринята европейским правом, признание строений составной частью земельного участка в котором обеспечивает автоматическое применение классического принципа *superficies solo cedit*. Классикой рецепции указанной нормы можно признать параграф 94 Германского гражданского уложения, в силу которого к существенным составным частям земельного участка (*wesentliche Bestandteile eines Grundstücks*) относятся вещи, прочно связанные с землей, в частности строения, а также продукты земельного участка, пока они соединены с почвой. При этом прочность связи определяется исходя из определенных в законе критериев: уничтожения вещи после отделения от земли; затрат, которые требуются для отделения; признаков частичного включения в землю и большого собственного веса вещи. В соответствии с § 94 Германского гражданского уложения, собственность на земельный участок распространяется на связанные с ним существенные составные части [Berger, 2005, 82].

Исходя из этого, суть правового режима «единого объекта недвижимости» состоит в том, что связь между земельным участком и объектом недвижимости не может быть разо-

рвана: отчуждение одного объекта одновременно предполагает необходимость отчуждения и другого. При этом не имеет значения, какой из них предполагается к отчуждению, здание или земельный участок, во всех случаях должно соблюдаться указанное правило.

Мнения отечественных теоретиков при оценке применимости принципа единого объекта в отечественном вещном праве разделились. К.И. Скловский отмечает необходимость построения законодательства на принципе «единого объекта», указывая на то, что существование двух независимых друг от друга собственников на одну недвижимость (земельный участок и объект на нем) могут существовать только в условиях отсутствия правомочности распоряжения [Скловский, 2000, 102]. По мнению В.В. Витрянского, идею «единого объекта» (т. е. земельного участка и находящегося на нем объекта недвижимости) реализовать невозможно, поскольку огромное число зданий и сооружений находятся в собственности частных лиц, не являющихся собственниками земельных участков, а некоторые категории земель вообще исключены из оборота [Витрянский, 2003, 16]. Е.А. Барановой [Баранова, 2005], Е.М. Тужиловой-Орданской [Тужилова-Орданская, 2007, 21] отрицается взаимосвязь земельных участков и строений как главной вещи и ее принадлежности.

Тем не менее, российского дореволюционное законодательство рассматривало земельный участок со всеми своими принадлежностями так же, как и римское право, в качестве единого объекта недвижимости. По утверждению Д.И. Мейера, «неразделенность имущества имеет то значение, что оно подлежит единому праву: отчуждается и приобретает такое имущество как единое целое...» [Мейер, 2003, 166].

Впоследствии при осуществлении попытки изъять земли из гражданского оборота принцип «единого объекта» был заменен принципом «единство судьбы». Отказ от классического правила «собственнику земли принадлежит все, что с ней связано» произошел в отечественном праве в 1927 г. По словам У. Маттеи, это решение законодателя противоречило даже «интуитивной логике» [Маттеи, Суханов, 1999, 127].

### Современная практика

В современном российском законодательстве закрепление принципа «единство судьбы» осуществилось в Земельном кодексе РФ в подп. 5 п. 1 ст. 1, в котором указано на единство 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. Первая часть приведенной формулы о «единстве судьбы» не вызывает сомнения. Из текста нормы кажется очевидным, что здание, сооружение и занимаемый им земельный участок представляют в экономическом смысле единое целое. Указанное в указанной норме «исключение» можно распространить, например, на раздел Гражданского кодекса РФ «Наследственное право», нормы кото-

рого не содержат каких-либо ограничений по распоряжению гражданином на случай своей смерти земельными участками, зданиями и сооружениями. Поэтому завещание считается действительным и в том случае, если завещатель сделал отдельное распоряжение по поводу здания, сооружения и земельного участка по своему усмотрению.

Следует признать, что установление принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов не было последовательно выдержано и в иных положениях Земельного кодекса. Допуская возможность перехода права собственности на объект недвижимости отдельно от права собственности на земельный участок Земельный кодекс установил, что приобретатель получает некое «право на использование соответствующей части земельного участка», занятой объектом недвижимости (п. 1 ст. 35 ЗК), совпадающее с тем титулом на землю, который имел прежний собственник здания. Не учтено в законе того, что круг ограниченных вещных прав на земельные участки и на находящиеся на них здания, существенно различается, так как земельные участки не могут стать объектами прав хозяйственного ведения и оперативного управления, тогда как здания и сооружения, не могут стать объектами прав постоянного пользования и пожизненного наследуемого владения.

Гражданский кодекс РФ в ст. 130 закрепляет конститутивный признак недвижимости – прочную связь объектов с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. При этом законодатель исходит из самостоятельности земельных участков и неразрывно связанных с ними объектов вещных и обязательственных прав. Земельные участки и здания участвуют в гражданском обороте не как одна вещь, а как две вещи: сделки совершаются как по поводу зданий, так и по поводу земельных участков. Переход прав регистрируется также на два объекта.

Когда продавец здания или сооружения является собственником земельного участка, согласно п. 4 ст. 35 ЗК, п. 2 ст. 552 ГК отчуждение строения производится вместе с земельным участком. Следовательно, в таких случаях продавец строения обязан предоставить покупателю здания (сооружения) право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом. Это объясняется традиционным общим принципом *superficies solo cedit*, направленным на сохранение единства юридической судьбы земельного участка и расположенного на нем строения (подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК). Норма, содержащаяся ч. 3 ст. 552 ГК РФ допускает ситуацию, при которой собственник строения, построенного на чужой земле, продает принадлежащее ему строение третьему лицу, не испрашивая согласия на это у собственника земли. При этом покупатель недвижимости получает право пользоваться соответствующей частью чужой земли на тех же условиях, которые действовали прежде для продавца.

Фактически судебная практика уже формируется в противоположном направлении и поддерживает принцип производности прав на строение от прав на землю, что отражено в Постановлении Пленума Высшего арбитражного суда № 54 от 11.07.2011.

## Заключение

Таким образом, на сегодняшний день действующее законодательство Российской Федерации последовательно не разрешает проблему оборота земельных участков и объектов недвижимости. Противоречивая судебная практика подтверждает неверность построения гражданского оборота, о том, что субъекты частной собственности на недвижимость зачастую оказываются в ситуациях, когда их права «вполне законно» могут быть нарушены или не признаны. Можно заявлять о невозможности внедрения в нашу правовую систему принципа «единого объекта», но единственным заслуживающим внимание доводом, в отличие, например, от невозможности регистрации субъектов «на земле», является большой процент публичной собственности на землю. С другой стороны, принцип «единства судьбы», возлагает на единого собственника и земельного участка, и объекта недвижимости обязанность осуществлять регистрацию прав на каждый из объектов, кроме того, позволяет с легкостью остановить (или как минимум, усложнить) залоговую процедуру, в случае, когда один из объектов, находящихся на заложенной земле не зарегистрирован. В любом случае очевидным является то, что, если земельный участок и находящиеся на нем объекты недвижимости являются собственностью одного лица, с точки зрения правового режима следует говорить о едином объекте недвижимости.

## Библиография

1. Berger C. Allgemeines Grundstücksrecht // Immobilienrecht. Handbuch. Berlin, 2005. 82 s.
2. Ахметьянова З. А. О видах вещных прав и их системе // Ученые записки Казанского университета. Серия Гуманитарные науки. 2011. № 4. С. 88-99.
3. Бартошек М. Римское право (понятия, термины, определения). М., 1989. 312 с.
4. Баранова Е.А. Оборот недвижимости в российском и германском праве: сравнительное исследование: автореферат дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. 20 с.
5. Васильев В. В. Признаки вещных прав: проблемы и пути научного разрешения // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2010. № 5. С. 43-46.
6. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2003. № 6. С. 16.
7. Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права. М., 2003. 409 с.
8. Давыдова Е. И., Усманова Л. Ф. Земельный участок как объект вещных прав: историко-правовой аспект // Вестник Тюменского государственного университета. 2013. № 3. С. 170-177.
9. Елисеева И. А. Земельный участок как объект гражданского оборота: понятие и признаки // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2010. № 2. С. 60-64.
10. Исрафилов И. М. Вещные права в российском земеьном законодательсте // Системные технологии. 2013. № 1 (6). С. 1-9.

11. Кичко А. И. Некоторые проблемы принудительного изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд // Общество и право. 2010. № 4. С. 90-93.
12. Котарева О. В. Доли земельных участков как объекты гражданских правоотношений // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Философия. Социология. Право. 2010. 2 (73)/11. С. 129-135.
13. Куйбышева И. П. Особенности определения земельного участка как объекта сделок // Вестник Московского государственного университета леса – Лесной вестник. 2013. № 5 (97). С. 111-114.
14. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные проблемы права собственности. М., 1999. 384 с.
15. Махиня Е. А. К вопросу о понятии вещного права // Вестник Омской юридической академии. 2014. № 2 (23). С. 49-51.
16. Мейер Д.И. Русское гражданское право. По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. Изд. 3-е, испр. М.: Изд-во «Статут», 2003 (Серия «Классика российской цивилистики»). 831 с.
17. Санфилиппо Ч. Курс римского частного права. М., 2002. 464 с.
18. Сицинская О. В. Обобщение признаков вещного права, известных юридической науке // *Educatio*. 2015. № 4 (11). С. 156-158.
19. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. М.: Дело, 2000. 512 с.
20. Тужилова-Орданская Е.М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: автореферат дис. ... докт. юрид. наук. М., 2007. 21 с.

## **The common fate of land lots and the implementation of this model in Russian property law**

**Irina P. Novokhatskaya**

PhD in Law, Senior Lecturer at the Department of civil law,  
Crimean Branch, Russian Academy of Justice,  
295006, 5 Pavlenko str., Simferopol, Crimea Republic, Russian Federation;  
e-mail: irisha2905@mail.ru

**Lyudmila A. Shigonina**

Lecturer at the Department of civil law,  
Crimean Branch, Russian Academy of Justice,  
295006, 5 Pavlenko str., Simferopol, Crimea Republic, Russian Federation;  
e-mail: shigoninal@mail.ru

## Abstract

**Objective.** The objective of the research was to examine legal models which affect the specifics of the common fate of the land lot and facilities located on it in property law of Russian Federation.

**Methodology.** The methodology of the research includes some commonly used scientific methods, such as analysis and comparison, as well as some specialized methods of jurisprudence, including comparative legal analysis and formal legal analysis.

**Results.** The authors describe perspectives of different researchers who dealt with the problem of the common fate of the land lot and facilities located on it, when there is need to regulate its legal status. They analyze the existing legislative base concerned with the issues dealing with land lots with some located facilities.

**Conclusion.** The existing legislation of Russian Federation is unable to resolve the problems of realty and land lots turn-around. The court practice is ambiguous and it shows that the very legal principles of corresponding regulations are wrong. The cases when property rights of people who possess dome land lots are broken regularly in a way that is formally legal. So the land legislation dealing with the topic of the article should be revised thoroughly, and the principles of such regulations should be reinvented.

## For citation

Novokhatskaya I.P., Shigonina L.A. (2016) Osobennosti realizatsii modeli "edinstva sud'by" zemel'nykh uchastkov v veshchnom prave Rossiiskoi Federatsii [The common fate of land lots and the implementation of this model in Russian property law]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 5, pp. 182-190.

## Keywords

Single property, the common fate of the land lot and facilities located on it, the legal regime of property, land law, land property.

## References

1. Akhmet'yanova Z. A. (2011) O vidakh veshchnykh prav i ikh sisteme [The kinds of proprietary interests]. *Uchenye zapiski Kazanskogo universiteta. Seriya Gumanitarnye nauki* [Proc. of Kazan University in Humanities], 4, pp. 88-99.
2. Baranova E.A. (2005) *Oborot nedvizhimosti v rossiiskom i germanskom prave: sravnitel'noe issledovanie. Dokt. Diss.* [The comparison of realty turn-around in Russian and German legislation. Doct. Diss.]. Moscow.
3. Bartoshek M. (1989) *Rimskoe pravo (ponyatiya, terminy, opredeleniya)* [The terms and concepts of Roman law]. Moscow.

4. Berger C. (2005) Allgemeines Grundstücksrecht. In: *Immobilienrecht. Handbuch*. Berlin.
5. Davydova E. I., Usmanova L. F. (2013) Zemel'nyi uchastok kak ob"ekt veshchnykh prav: istoriko-pravovoi aspect [Land lots as objects of proprietary interests, a historical analysis]. *Vestnik Tyumenskogo gosudarstvennogo universiteta* [The Herald of Tyumen State University], 3, pp. 170-177.
6. Eliseeva I. A. (2010) Zemel'nyi uchastok kak ob"ekt grazhdanskogo oborota: ponyatie i priznaki [A land lot as an object of property law]. *Biznes v zakone* [Business and law], 2, pp. 60-64.
7. Grimm D.D. (2003) *Lektsii po dogme rimskogo prava* [Lectures on the basics of Roman law]. Moscow.
8. Israfilov I.M. (2013) Veshchnye prava v rossiiskom zemel'nom zakonodatel'ste [Proprietary interests in Russian land law]. *Sistemnye tekhnologii* [System technologies], 1 (6), pp. 1-9.
9. Kichko A.I. (2010) Nekotorye problemy prinuditel'nogo iz"yatiya zemel'nogo uchastka dlya gosudarstvennykh i munitsipal'nykh nuzhd [The problems of compulsory exemption of land lots for the state or local needs]. *Obshchestvo i pravo* [Society and Law], 4.
10. Kotareva O.V. (2010) Doli zemel'nykh uchastkov kak ob"ekty grazhdanskikh pravootnoshenii [The parts of land lots as objects of civil legal relationships]. *Nauchnye vedomosti Belgorodskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Filosofiya. Sotsiologiya. Pravo* [Proc. of Belgorod State University in Philosophy, Law, and Social Science], 2 (73), pp. 129-135.
11. Kuibysheva I. P. (2013) Osobennosti opredeleniya zemel'nogo uchastka kak ob"ekta sdelok [Defining a land lot as an object of deals]. *Vestnik Moskovskogo gosudarstvennogo universiteta lesa* [The Herald of Moscow State Forrest University], 5 (97), pp. 111-114.
12. Makhinya E. A. (2014) K voprosu o ponyatii veshchnogo prava [Defining the concept of property law]. *Vestnik Omskoi yuridicheskoi akademii* [The herald of Omsk Legal Academy], 2 (23), pp. 49-51.
13. Mattei U., Sukhanov E.A. (1999) *Osnovnye problemy prava sobstvennosti* [The main problems of property law]. Moscow.
14. Meier D.I. (2003) *Russkoe grazhdanskoe pravo* [Russian civil law]. Moscow: Statut Publ.
15. Sanfilippo Ch. (2002) *Kurs rimskogo chastnogo prava* [The course of Roman private law]. Moscow.
16. Sitsinskaya O. V. (2015) Obobshchenie priznakov veshchnogo prava, izvestnykh yuridicheskoi nauke [The features of property law in legal science]. *Educatio*, 4 (11), pp. 156-158.
17. Sklovskii K. I. (2000) *Sobstvennost' v grazhdanskom prave* [The property in civil law]. Moscow: Delo Publ.
18. Tuzhilova-Ordanskaya E.M. (2007) *Teoreticheskie problemy zashchity prav na nedvizhimost' v grazhdanskom prave Rossii. Dokt. Diss.* [The theoretical problems of realty interests protection in Russian civil law. Doct. Diss.]. Moscow.
19. Vasil'ev V.V. (2010) Priznaki veshchnykh prav: problemy i puti nauchnogo razresheniya [The features of property interests]. *Biznes v zakone* [Business and law], 5, pp. 43-46.
20. Vitryanskii V.V. (2003) Puti sovershenstvovaniya zakonodatel'stva o nedvizhimom imushchestve [The ways to improve realty legislation]. *Khozyaistvo i pravo* [Economy and law], 6.