

Вербовский И.Э. Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов: проблемы отчуждения доли права собственности на землю. - Система ГАРАНТ, 2011.

Проблему соотношения прав и обязанностей собственников земельного участка и собственников сооружения на данном земельном участке следует назвать одной из самых сложных в современном российском частном праве. Исток коллизий - в самом процессе становления права собственности на недвижимое имущество в 1990-х годах¹. Сейчас, ввиду грядущих масштабных изменений в **Гражданский кодекс** Российской Федерации, имеет смысл обратиться к наиболее важным и "болезненным" проблемам законодательства. Одной из таких проблем, выявленных деловым опытом и судебной практикой, является проблема единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

С принятием **первой части** Гражданского кодекса Российской Федерации 30 ноября 1994 года началось формирование режима недвижимого имущества, провозглашенного ранее **Законом РСФСР "О собственности в РСФСР"** от 24 декабря 1990 г. и **Основами гражданского законодательства** Союза ССР и республик 1991 г.

Несмотря на наличие в тексте первоначальной редакции Гражданского кодекса Российской Федерации норм о праве собственности на землю (глава 17), вступление в силу соответствующих статей было отложено до **введения в действие** Земельного кодекса Российской Федерации². Собственнику сооружения было предоставлено право пользования земельным участком или его частью³.

Впоследствии при принятии Земельного кодекса Российской Федерации в 2001 году (то есть через семь лет после **части первой** Гражданского кодекса Российской Федерации) законодатель попытался реализовать принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов⁴, что выразилось, в том числе, в нормах **статьи 35** Земельного кодекса Российской Федерации. Однако как указывает М.Г. Власова "нечеткие и недостаточно выверенные с точки зрения формулировки норм Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации вызвали много вопросов в юридической литературе, а на практике привели к различному их применению

¹ Более подробно о юридической природе связи земельного участка и расположенного на нем здания, а также о возникновении присущего российской практике взгляда на здание как на самостоятельный объект гражданского права см.: Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. N 4.

² Статья 13 Федерального закона от 30 ноября 1994 года N 52-ФЗ "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (в первоначальной редакции).

³ Статья 271 Гражданского кодекса Российской Федерации (в первоначальной редакции).

⁴ **Подпункт 5) пункта 1 статьи 1** Земельного кодекса Российской Федерации.

(толкованию)"⁵. К примеру Е.В. Максимова, отмечает, что "непонятен подход законодателя к определению статуса земельного участка по отношению к объекту недвижимости, на нем расположенном: земельный участок следует судьбе объекта недвижимости или наоборот?"⁶. При этом неполная и непоследовательная реализация принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов ведет к возникновению практических проблем.

Статья 35 Земельного кодекса Российской Федерации регулирует различные комбинации возможных прав на земельный участок и расположенный на нем объект недвижимости при переходе права на этот объект 1) объект и участок находятся в собственности одного лица, 2) разных лиц, 3) существует долевая собственность на земельный участок и долевая собственность на здание. Но перечень этих комбинаций не является исчерпывающим, что в условиях свободы договора приводит к нестабильности режима недвижимого имущества. Как раз такую ситуацию, а именно случай продажи нежилого помещения (части здания), находящегося в единоличной собственности вместе с долей права собственности этого лица на земельный участок под этим зданием, мы предлагаем рассмотреть, а также проанализировать соответствующие правовые последствия⁷.

⁵ Власова М.Г. О правах покупателя здания, строения, сооружения на земельный участок: проблема реализации принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта // Арбитражные споры. 2007. N 3.

⁶ Максимова Е.В. Переход прав на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение // Экологическое право. 2004. N 5.

⁷ Необходимо обратить внимание, что в **абзаце четвертом пункта 4 статьи 35** Земельного кодекса речь идет именно о доле в праве собственности на здание, которая не тождественна индивидуально определенному помещению, находящемуся в единоличной (не общей) собственности. В этой связи укажем на **пункт 17** Обзора практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке (**Информационное письмо** Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 28 января 2005 г. N 90). В рассматриваемом пункте приводится пример с залогом помещения. Суд делает вывод о том, что при реализации заложенного помещения необходимо руководствоваться абзацем четвертым пункта 4 Земельного кодекса. Согласно этому отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение. Необходимо оговориться, что в данном случае суд применяет норму не непосредственно, а использует аналогию права. Дело в том, что если бы собственник здания, являющийся одновременно собственником земельного участка под этим зданием, отчуждал долю в праве собственности на здание (как написано в абзаце четвертом пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса) установить пропорциональную долю в праве собственности на земельный участок было бы достаточно просто. Но в случае, когда отчуждается не доля, а конкретное помещение, соотношение его площади и доли в праве собственности на земельный участок под зданием может существовать не всегда. Понятно, что при выкупе земельного участка в соответствии с **пунктом 3 статьи 36** Земельного кодекса Российской Федерации каждый собственник помещения, являющегося частью здания, получит долю в праве собственности на участок пропорциональную площади принадлежащего ему помещения. Но впоследствии собственник может, к примеру, реконструировать помещение таким образом, что его площадь изменится (например, надстроить ещё один этаж, что приведет к удвоению площади помещения), но это не приведет к увеличению (уменьшению) его доли в праве собственности на земельный участок. Таким образом, пропорциональность при отчуждении не будет соблюдаться. Исходя из этого, можно сделать вывод, что

Пункт 3 статьи 36 Земельного кодекса устанавливает, что в случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено законами, с учетом долей в праве собственности на здание.

Многие хозяйствующие субъекты воспользовались своим правом и приобрели такие участки в собственность либо в аренду. По замыслу законодателя арендаторы земли не должны получить каких-либо преимуществ перед собственниками. Выбор между арендой и собственностью должен лежать в плоскости гражданско-правовых отношений между первоначальным собственником участка (государством или муниципалитетом) и собственником здания (помещений в нем). На практике же лица, осуществившие выкуп земельного участка под зданием в долевую собственность становятся заложниками известной непоследовательности реализации в законодательстве принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Предлагаем разобрать ситуацию на конкретном примере: здание разделено на три равных помещения, являющиеся самостоятельными объектами недвижимости и права собственности. Здание находилось на муниципальном земельном участке. Ввиду того, что помещения представляют собой этажи одного здания, разделить участок между тремя собственниками помещений в данном случае в натуре не представляется возможным. Указанные лица реализовали свое право приобрести участок в общую долевую собственность (на основании **пункта 3 статьи 36** Земельного кодекса Российской Федерации). Таким образом, каждому лицу принадлежит право собственности на помещение и 1/3 доля в праве собственности на земельный участок, занятый зданием.

Подобные ситуации довольно распространены. На первый взгляд, в них нет ничего примечательного, поскольку постольку на создание такой ситуации и была направлена воля законодателя. В статике сложившееся положение выглядит логично. Однако современный гражданский оборот весьма сложен и процесс его дальнейшего усложнения идет непрерывно. Крупные предприятия часто используют, к примеру, холдинговые схемы для

распространение нормы об отчуждении доли в праве собственности на здание на случаи отчуждения отдельных помещений не является корректным во всех случаях. Что лишний раз подтверждает необходимость дополнительного законодательного регулирования рассматриваемой проблемы. Нельзя не отметить также, что само существование права собственности на помещения, исторически сложившееся в российской правовой практике, активно критикуется в российском юридическом сообществе, как нелогичное, не соответствующее традиции романо-германского подхода к вещному праву и влекущее неблагоприятные правовые последствия, одно из которых и рассматривается в рамках данной статьи. См. Суханов Е.А. К понятию вещного права // Правовые вопросы недвижимости. 2005 N 2. Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве

оптимизации структуры владения активами. Создание таких структур требует, в частности, передачи объектов недвижимости заданным субъектам холдинга. Однако выясняется, что при желании передать собственность заданному субъекту путем купли-продажи в нашей ситуации собственник столкнется со сложностью: правом преимущественной покупки продаваемой доли земельного участка. Это право принадлежит участникам долевой собственности на основании **статьи 250** Гражданского кодекса Российской Федерации.

С одной стороны, в соответствии со **статьей 273** Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Эта же мысль развивается в нормах **пунктов 1 и 2 статьи 552** Гражданского кодекса Российской Федерации⁸, устанавливающих что по договору продажи 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. Установлено, что 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 законодательством.

В **абзаце четвертом пункта 4 статьи 35** Земельного кодекса указано, что отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

Дополнительным аргументом в пользу того, что законодатель имел намерение сделать переход права на земельный участок при переходе права на сооружение "автоматическим" может служить норма **пункта 2 статьи 555** Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающая, что если иное не предусмотрено законом или

// Журнал российского права. 2006. N 11.

⁸ На примере изменения текстов **статьи 273** и **пункта 2 статьи 552** Гражданского кодекса Российской Федерации можно проследить внедрение принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Так в первоначальной редакции рассматриваемой нормы собственник здания, расположенного на принадлежащем ему земельном участке, при продаже здания мог наряду с правом собственности предоставить покупателю иное право: право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка (см. текст пункта в первоначальной редакции). **Федеральный закон** N 118-ФЗ от 26.06.2007 изменил рассматриваемую норму. В настоящее время покупателю переходит право

договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

Таким образом, можно сказать, что законодатель намеревался формализовано "связать" здание с участком, на котором оно расположено таким образом, чтобы участок следовал судьбе имущества, то есть, фактически собственник должен распорядиться объектом (в нашем случае - помещением), а права на соответствующий земельный участок должны "автоматически" следовать за ним.

С другой стороны, в соответствии с **подпунктом 1 пункта 4 статьи 35** Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка. В нашем случае, по-видимому, речь идет как раз о ситуации, когда "часть здания не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка".

Судебная практика однозначно фиксирует, что 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 ничтожными⁹.

Формулировки приведенных выше норм допускают несколько вариантов ответов на вопрос о судьбе права собственности на помещение и доли в праве собственности на земельный участок в рассматриваемой нами ситуации. Если в Гражданском кодексе говорится о том, что распоряжаясь помещением мы должны распорядиться и долей в праве собственности на земельный участок (помещения и доля в праве собственности принадлежат одному лицу, но ситуация с долями в рассматриваемой **статье** не урегулирована прямо), то **Земельный кодекс** устанавливает, что в случае невозможности выделения помещения и части земельного участка в натуре (а это как раз и имеет место быть в рассматриваемом случае) распоряжение помещением возможно и без земельного участка.

Так все же, можно ли сказать в рассматриваемом примере, что помещение и земельный участок находятся в собственности одного лица или речь идет о помещении,

собственности

⁹ См. **пункт 11** Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства".

находящемся на участке, не принадлежащем собственнику помещений? Законы не содержат прямого ответа на этот вопрос. Нет однозначного ответа и в судебной практике.

Возможно, приведенная ситуация была бы интересна только в теории, но вышеуказанная неопределённость порождает следующие ситуации в практике: желая распорядиться своим помещением (а именно передать его заранее определённом лицу) собственник может выбрать один из двух возможных вариантов поведения:

Вариант 1: он может решить, что сложившееся правоотношение подлежит регулированию нормой **подпункта 1 пункта 4 статьи 35** Земельного кодекса и распорядится помещением без отчуждения земельного участка. В данном случае усматриваются следующие негативные последствия:

1) бывший собственник помещения останется собственником доли в праве на земельный участок, которая не будет никак привязана к помещению, расположенному в здании, находящемся на этом участке; он будет нести бремя собственника, связанное с его содержанием (как минимум обязанность уплаты земельного налога); при этом вероятность того, что он сможет найти покупателя для этой доли ничтожно мала, так как практической пользы во владении такой долей, по всей видимости, нет;

2) риск признания сделки по отчуждению помещения ничтожной в связи с её заключением без намерения на отчуждение земельного участка, принадлежащего тому же собственнику.

На наш взгляд, при этом нарушается упомянутый нами выше принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Таким образом, у нас нет оснований предположить, что законодатель намеревался урегулировать рассматриваемую ситуацию таким способом.

Вариант 2: собственник может решить, что сложившиеся правоотношения регулируются нормами **статьи 273** Гражданского кодекса Российской Федерации и **пунктами 1 и 2 статьи 552** Гражданского кодекса Российской Федерации и попытаться произвести отчуждение помещения вместе с долей в праве собственности на земельный участок.

В этом случае — и на данное следствие следует обратить самое пристальное внимание - в силу **статьи 250** Гражданского кодекса Российской Федерации сособственники земельного участка будут иметь преимущественное право покупки его доли. Кроме того, в силу **абзаца 3 пункта 4 статьи 34** Земельного кодекса Российской Федерации не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, а, следовательно, собственник будет вынужден предложить сособственникам земельного участка приобрести у него

одновременно и долю в праве на земельный участок и помещение. Таким образом, из реализации собственниками помещений права на выкуп земельного участка под зданием, в котором оно расположено фактически вытекает изменение режима собственности на помещение (оно приобретает отдельные признаки долевой собственности), что, как нам представляется, не соответствует подлинной цели законодателя. На наш взгляд, законодатель не имел намерения распространить режим долевой собственности на помещения, принадлежащие различным собственникам в едином здании. В противном случае, обоснованным было бы либо прямое указание на это в законе одним из следующих способов:

- прямое указание на то, что при выкупе земельного участка, собственники помещений утрачивают право единоличной собственности на эти помещения и приобретают долевую собственность на здание; либо
- наделение собственников помещений в здании правом преимущественной покупки иных помещений в этом здании; либо
- распространение каким-либо способом аналогичного режима на помещения в здании, земля под которым не выкуплена, а взята в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора.

В отсутствие же соответствующих норм законодательства остается заключить, что создававшаяся ситуация является непредусмотренным при составлении закона последствием. Ведь не можем же мы предполагать, что законодатель сознательно дискриминирует лиц, выкупивших участок под зданием в долевую собственность по отношению к лицам, заключившим договор аренды такого участка с множественностью лиц на стороне арендатора в части ограничения их права выбирать себе контрагента при продаже объекта, находящегося в их единоличной (не общей) собственности¹⁰.

Таким образом, можно сделать вывод, что механизм распоряжения недвижимостью и земельным участком под ним в рассматриваемой ситуации не урегулирован с необходимой четкостью. Это порождает неопределенность в правах, трудности реализации правомочий отдельных собственников и открывает возможность для непредусмотренного **законодательством** приобретения сособственниками земельного участка преимущественного права покупки помещений, расположенных в здании на таком земельном участке.

Аналогичные, в общем-то, отношения в сфере собственности на жилые помещения в

¹⁰ Ведь таким образом создается какой-то новый, не упомянутый в законе вид вещного права, когда собственник помещения с одной стороны осуществляет правомочия владения и пользования без ограничений, но распоряжается своей единоличной (не общей) собственностью по механизму долевой собственности.

многоквартирных домах законодательно полностью урегулированы и не порождают подобных трудностей. В отношении жилых помещений законодательством установлен следующий порядок распоряжения имуществом. В соответствии с **подпунктом 4 пункта 1 статьи 36** Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом. При этом **подпунктом 1 пункта 4 статьи 37** Жилищного кодекса установлен запрет на выдел в натуре доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Кроме того **пунктом 2 статьи 37** Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (т.е., в том числе и на земельный участок) собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

На наш взгляд, установление аналогичного режима имущества (естественно, с учетом специфики предмета и в качестве временной меры на период, пока проблема не будет решена на фундаментальном уровне) было бы обоснованным и для рассматриваемого случая. В этой связи хотелось бы отметить, что в **разделе 3.8** Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации¹¹ необходимость дополнительного законодательного урегулирования статуса нежилых помещений отмечена, однако, описанная выше проблема не упоминается. Упоминается необходимость распространения режима общей собственности на земельный участок и общее имущество здания как с жилыми помещениями, так и с нежилыми помещениями, однако как именно спорный вопрос будет решаться пока не ясно.

У рассматриваемого нами примера помимо сугубо теоретического имеется ещё один - практический - аспект. В силу обязательности государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, необходимо будет обратиться в соответствующий регистрирующий орган для того, чтобы зарегистрировать переход права на долю в праве собственности на земельный участок. Существующее в настоящее время **законодательство** о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним делает невозможным "следование" права на долю в праве собственности на земельный участок за помещением (для случаев, когда речь не идет о помещениях в многоквартирных домах). Фактически, речь идет о самостоятельном распоряжении такой долей, со всеми вытекающими из статуса общего имущества последствиями.

¹¹ **Концепция** развития гражданского законодательства Российской Федерации. Одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2009. N 11.

В то же время, указанная проблема полностью решена в части, касающейся общего имущества в многоквартирных домах. **Пункт 2 статьи 23** Федерального закона N 122-ФЗ от 21.07.1997 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" устанавливает, что государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Таким образом, обойдено требование законодательства для продавца помещения в многоквартирном доме о получении согласия всех собственников общего имущества при продаже помещения. Такая позиция видится обоснованной по причине того, что в случае с помещением в многоквартирном доме первичным (наиболее ценным с точки зрения хозяйственного оборота) является именно само помещение. Доля в праве собственности на общее имущество (в том числе, земельный участок) самостоятельной ценности не представляет хотя бы в силу вышеуказанного законодательного запрета на выдел доли в натуре и на распоряжение ею отдельно от помещения. Отсутствие же аналогичных норм применительно к помещениям и земельным участкам под зданиями, не являющимися многоквартирными домами, порождает, в частности, рассматриваемую в данной статье проблему.

Таким образом, законодатель оставляет собственнику помещений только один полностью урегулированный законом способ распорядиться своим имуществом. Для этого необходимо заключить договор купли-продажи в отношении помещения и доли в праве собственности на земельный участок. При этом для государственной регистрации перехода права собственности государственный регистратор потребует от продавца предоставления документов, подтверждающих, что продавец доли в праве собственности на земельный участок известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее. В этом случае государственный регистратор в силу закона приостанавливает государственную регистрацию до истечения месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности, если на день подачи заявления о государственной регистрации такой срок не истек. Для того чтобы избежать необходимости ждать месяц, продавец может приложить к своему заявлению документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и оформленные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или нотариально заверенные. В этом случае государственная регистрация права на долю в общей собственности проводится независимо от срока прошедшего с момента извещения продавцом доли остальных участников долевой

собственности¹². Таким образом, продавец помещения и доли известит всех собственников земельного участка о своем намерении продать помещение (на которое, в общем, режим совместной собственности не распространяется), предоставив им, таким образом, право преимущественной покупки помещения.

Учитывая, что сегодня ситуация, когда помещения находятся в единоличной собственности, а земельный участок под соответствующим зданием - в общей долевой собственности довольно распространена, хотелось бы узнать, предпринимаются ли законодателем какие-либо действия по урегулированию положения собственников, необходимость которого была проиллюстрирована выше. Общеизвестно, что в настоящее время Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства во исполнение **Указа** Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 года N 1108 "О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации" в соответствии с разработанной на основании того же Указа **Концепцией** развития гражданского законодательства Российской Федерации разрабатывается проект изменений в **разделы I, II, III, VI, VII** Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - "Проект"). Хотелось бы сразу оговориться, что на дату написания настоящей статьи подготавливаемый Проект не был внесен в Государственную думу и, поэтому, строго говоря, не является законопроектом. Очевидно, что он будет ещё переработан, и, в итоге, будет выглядеть иначе, чем сейчас, однако уже можно сделать предварительные выводы о том, на что было обращено внимание при разработке проекта, а на что нет.

Хотелось бы остановиться на предполагаемых изменениях в **раздел II** Гражданского кодекса, а именно на подразделе 3. Анализ норм статей 298.5, 298.6 Проекта показывает, что его разработчики намерены исправить существующий дисбаланс в правах собственников жилых и нежилых помещений. Добиться этого предполагается путем введения института "общего имущества здания". Указанный институт подразумевает общую долевую собственность собственников помещений в здании (безотносительно к тому, является ли такое здание многоквартирным домом или нет). Хотелось бы отметить, что инкорпорация норм о статусе общего имущества собственников из **Жилищного кодекса** в Гражданский кодекс соответствует общей тенденции включения в Гражданский кодекс норм, попавших в разное время и по разным причинам в другие отрасли права. На это обстоятельство обращается внимание и в **Концепции**, и в Проекте. Данная тенденция проиллюстрирована

¹² **Пункт 1 статьи 24** Федерального закона N 122-ФЗ от 21 июля 1997 года "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

на примере норм **Земельного кодекса**, к примеру, Е.А. Сухановым¹³. В действующей редакции Гражданского кодекса имеются **статьи 289 и 290**, устанавливающие общую долевую собственность собственников квартир в многоквартирном доме на общее имущество дома и состав имущества многоквартирного дома, к которому отнесены: общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (хотелось бы обратить внимание на то обстоятельство, что в соответствии с указанными нормами Гражданского кодекса земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не входит в состав общего имущества дома).

В целом, новый институт общего имущества здания очень близок к существующему в настоящее время институту общего имущества в многоквартирном доме с одной разницей. Действующая редакция **Жилищного кодекса** Российской Федерации относит земельный участок, на котором расположен дом, к общему имуществу в многоквартирном доме¹⁴. В то же время, в предполагаемых редакциях рассматриваемых статей Проекта земельный участок не упоминается в составе общего имущества здания (статья 298.5), а вынесен в отдельную статью 298.6)¹⁵. Сравнение предполагаемых Проектом правовых режимов общего имущества здания и земельного участка под зданием выявляет следующие различия:

1. общее имущество здания всегда находится в общей долевой собственности собственников помещений (пункт 1 статьи 298.5 Проекта), а земельный участок - в случаях, когда иное не предусмотрено законом (пункт 1 статьи 298.6 Проекта), что означает возможность исключения из общего правила;

2. собственники помещений не вправе отчуждать, а также иным образом распоряжаться общим имуществом здания, если иное не предусмотрено законом (абзац 3 пункта 3 статьи 298.5 Проекта), в то время как для земельного участка такого ограничения не установлено¹⁶;

3. доля собственника помещения в праве собственности на общее имущество здания пропорциональна доле общей площади принадлежащего ему помещения в общей площади здания (пункт 4 статьи 298.5 Проекта), в то время как такого соответствия для земельного участка не установлено.

¹³ Суханов Е.А. О Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации // Вестник гражданского права. 2010. N 4.

¹⁴ **Подпункт 4 пункта 1 статьи 36** Жилищного кодекса Российской Федерации.

¹⁵ Правда, следует отметить, что для случая, когда само здание находится в общей долевой собственности, на земельный участок распространяется режим общего имущества здания.

¹⁶ Трудно предположить, что авторы Проекта намереваются сохранить за собственником помещения право распоряжаться земельным участком отдельно от самого помещения, однако, пока формулировка статьи именно

Можно сделать вывод: статус земельного участка под зданием и общего имущества здания немного разнятся, но в принципе, они близки. При этом очень важно отметить, что пунктом 2 статьи 298.6 Проекта предполагается ввести норму о том, что собственнику помещения принадлежит доля в праве собственности на земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположено здание, с момента государственной регистрации его права собственности на помещение. Указанная новелла - шаг на пути реализации принципа единства судьбы земельного участка и объекта, неразрывно связанного с ним. Отметим, однако, два значимых обстоятельства. Во-первых, в соответствии с указанной нормой земельный участок следует за объектом, что можно считать непоследовательностью в реализации принципа единства судьбы участка и объекта на нем расположенного. Ведь традиционно земля "важнее" здания¹⁷. Во-вторых, рассматриваемая норма направлена на урегулирование большого объема практических вопросов, но не ведет к действительному введению принципа единства судьбы земельного участка и объекта, неразрывно связанного с ним. А без этого невозможно решить весь спектр проблем.

Ещё в 2001 году в **Программе** социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002-2004 годы)¹⁸ отмечалось, что в числе прочих мероприятий по реформированию оборота недвижимости необходимо "законодательное оформление правовой концепции единого объекта недвижимости через определение земельного участка как базового элемента недвижимости, а любых его строительных изменений - как улучшений земельного участка". Критикуя сложившийся в настоящее время в российском законодательстве правовой режим объектов недвижимости В.В. Чубаров отмечает, что "в **ГК РФ**, **ЗК РФ** и **ФЗ** "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" должно быть закреплено правило, по которому при отчуждении здания, строения, иной недвижимости вместе с ним должно не просто переходить право, а в обязательном порядке должен быть зарегистрирован переход такого права на земельный участок. Гражданско-правовой оборот недвижимого имущества должен постепенно избавляться от юридических "фантомов" в виде зданий, строений, технологических комплексов и т.п., собственники которых осуществляют так называемое "фактическое" владение и пользование земельным участком"¹⁹.

Итак, несмотря на то, что в целом рассматриваемые нормы Проекта направлены на

такова.

¹⁷ См. подробнее: Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. N 4.

¹⁸ Утверждена **распоряжением** Правительства РФ N 910-р от 10 июля 2001 года.

¹⁹ Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006.

решение ряда существующих проблем, принцип единства судьбы земельного участка и объекта, неразрывно связанного с ним, в существующей редакции Проекта реализован не в полной мере. Велика вероятность того, что практика продолжит ставить перед обществом все новые и новые трудно решаемые проблемы. Этот процесс, по всей видимости, будет длиться до тех пор, пока законодатель не решит рассмотренную проблему недвижимости принципиально - не объединит земельный участок и неразрывно связанное с ним здание, строение, сооружение в один объект права, либо не найдет иной, более приемлемый для современной российской юридической традиции способ последовательно обеспечить реализацию принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Вербовский И.Э.,
юрист юридической компании РТІ Lawyers