

Раздел: Комментарии

Под раздел : Недвижимость

Название: Практические аспекты распоряжения земельным участком и расположенным на нем сооружением

Автор: юрист RTi Lawyers Игорь Вербовский

Краткий текст: 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.

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 годах.

С принятием 30 ноября 1994 года первой части Гражданского кодекса Российской Федерации началось формирование режима недвижимого имущества, провозглашенного ранее Законом РСФСР от 24.12.1990 «О собственности в РСФСР» 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), введение этого института было отложено до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации¹. Собственнику же недвижимости было дано право пользования земельным участком или его частью².

Впоследствии при принятии Земельного кодекса Российской Федерации в 2001 году (то есть через семь лет после принятия первой части Гражданского кодекса Российской Федерации) законодатель попытался реализовать принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов³, что выразилось, в том числе, в нормах статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации. Указанная статья регулирует различные комбинации возможных прав на земельный участок и расположенный на нем объект недвижимости: 1) объект и участок находятся в собственности одного лица, 2) объект и участок находятся в собственности разных лиц, 3) существует общая долевая собственность на земельный участок. Но на наш взгляд, перечень этих комбинаций не является исчерпывающим, что в условиях свободы договора приводит к нестабильности режима недвижимого имущества. На одну из таких ситуаций мы предлагаем обратить внимание в рамках настоящей статьи.

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.

¹ Статья 13 Федерального закона от 30.11.1994 № 52-ФЗ о введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (в первоначальной редакции).

² Статья 271 Гражданского кодекса Российской Федерации (в первоначальной редакции).

³ Подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Многие хозяйствующие субъекты воспользовались своим правом, данным вышеназванной статьей, 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 пробела в законодательстве.

Предлагаем разобрать ситуацию на конкретном примере: здание разделено на три равных помещения, являющиеся самостоятельными объектами недвижимости и права собственности. Здание находится на муниципальном земельном участке. Ввиду того, что помещения представляют собой три этажа одного здания, разделить участок между тремя собственниками помещений в натуре не представляется возможным. Указанные лица воспользовались своим правом 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-таки распространены и, на первый взгляд, в них нет ничего примечательного, поскольку именно 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, к примеру, для оптимизации структуры владения активами часто используют холдинговые схемы. Создание таких структур требует передачи объектов недвижимости заданным субъектам холдинга. Однако выясняется, что в нашей ситуации при передаче объекта в собственность заданному субъекту путем купли-продажи собственник столкнется со сложностью.

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 и 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 Федерации⁴, устанавливающих, что:

1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

2. В случае когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право

⁴ На примере 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). Редакция Федерального закона от 26.06.2007 № 118-ФЗ изменила рассматриваемую норму. В настоящее время к покупателю переходит право собственности.

собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

В абзаце четвертом пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса указано, что отчуждение доли в праве собственности на здание⁵, 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 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, анализируя вышеназванные нормы, можно сказать, что законодатель намеревался связать недвижимость с участком, на котором она расположена, таким образом, чтобы судьба участка следовала 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

⁵ Обращаем внимание на то, что в данной норме речь идет именно о доле в праве собственности на здание, которая не тождественна индивидуально определенному помещению, находящемуся в частной (не долевой) собственности. В этой связи хотелось бы прокомментировать пункт 17 обзора практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке (информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 28.01.2005 № 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 статьи 35 Земельного кодекса. Согласно этому абзацу 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 часть здания (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 еще 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 распространение нормы об отчуждении доли в праве собственности на здание на случаи отчуждения отдельных помещений не вполне корректно (по крайней мере, не является корректным во всех случаях), что лишний раз подтверждает необходимость дополнительного законодательного регулирования рассматриваемой проблемы.

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 ничтожными⁶.

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 ситуации. Если позиция, высказанная в Гражданском кодексе, говорит 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 нашем случае, что помещение и земельный участок находятся в собственности одного лица или речь идет о помещении, находящемся на участке, не принадлежащем собственнику помещения? Закон не содержит прямого ответа на этот вопрос. Нет однозначного ответа и в судебной практике.

Возможно, приведенная ситуация была бы интересна только в теории, но вышеуказанная неопределенность порождает ситуацию, когда, желая распорядиться своим помещением (а именно передать его заранее определенному 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) возникает риск признания ничтожной сделки по отчуждению помещения без намерения на отчуждение земельного участка, принадлежащего тому же собственнику, о котором мы писали выше.

На наш взгляд, при этом нарушается упомянутый нами 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

⁶ См. пункт 11 постановления Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 о некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства.

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 земельном участке и помещение. Таким образом, из реализации собственниками помещений права на выкуп земельного участка под зданием, в котором они расположены фактически, вытекает изменение режима собственности на помещение (оно приобретает отдельные признаки долевой собственности), что, на наш взгляд, не соответствует подлинной цели законодателя.

Таким образом, можно сделать вывод, что механизм распоряжения недвижимостью и земельным участком под ним в рассматриваемой ситуации не урегулирован. Это порождает неопределенность в правах, трудности реализации правомочий отдельных собственников и открывает возможности для злоупотреблений правом со стороны сособственников земельного участка.

Аналогичные, в общем-то, отношения в сфере собственности на жилые помещения в 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 собственности (естественно, с учетом специфики предмета) было бы обоснованным и для рассматриваемого случая. В этой связи хотелось бы отметить, что в разделе 3.8 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации⁷ необходимость дополнительного законодательного урегулирования статуса нежилых помещений отмечена, однако описанная выше проблема отдельного упоминания не удостоилась. Упоминается необходимость распространения режима общей собственности на земельный участок и общее имущество здания как с жилыми, так и с нежилыми помещениями, однако как именно спорный вопрос будет решаться, и будет ли решаться вообще — пока неясно.

У рассматриваемого варианта, помимо сугубо теоретического, имеется еще один, практический аспект. В силу обязательности государственной регистрации перехода

⁷ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. Одобрена решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. — 2009. — № 11.

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.

В то же время указанная проблема полностью решена в части, касающейся общего имущества в многоквартирных домах. Пункт 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «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 получать согласие 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 продажи. 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 собственности⁸. Таким образом, продавец помещения и доли известит всех собственников земельного участка о своем намерении

⁸ Пункт 1 статьи 24 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

продать помещение (на которое, в общем, режим совместной собственности не распространяется), предоставив им право преимущественной покупки помещения.

Для того чтобы дополнительно подчеркнуть парадоксальность рассматриваемой ситуации, напомним, что собственники помещений, по-иному воспользовавшиеся своим правом, предоставленным пунктом 3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (то есть взявшие земельный участок в аренду), с рассматриваемой проблемой не сталкиваются вообще.

Таким образом, остается констатировать, что в настоящее время декларируемый законодателем принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, выполняющийся в полной мере для жилых помещений в многоквартирных домах, в отношении нежилых помещений в отдельных случаях, прямо не предусмотренных законом, не выполняется.

Игорь Вербовский, юрист PTi Lawyers

август 2011 года

© PTi Lawyers, Вербовский И.Э. 2011

Настоящий обзор является информационным и аналитическим материалом. Данный текст не должен рассматриваться в качестве юридического заключения, практической рекомендации или консультации, для получения которых просим обращаться к специалистам PTi Lawyers.

Информация о практическом опыте PTi Lawyers в сфере недвижимости представлена [в разделе «Практики: недвижимость»](#).

Вопросы, связанные с юридическим сопровождением сделок с недвижимым имуществом, защитой и правовым обеспечением прав на недвижимость и услугами PTi Lawyers, просим [направлять Василию Гришанову](#).