

**Семенова Екатерина Геннадьевна**

кандидат юридических наук, доцент,

доцент кафедры государственных

и гражданско-правовых дисциплин,

Крымский филиал Краснодарского университета МВД России

[e-g-semenova@mail.ru](mailto:e-g-semenova@mail.ru)

**Ekaterina G. Semenova**

Master of Law, Assistant Professor,

Assistant Professor of the Chair of State and Civil Law

Disciplines of the Crimean branch of the Krasnodar

University of the Ministry of the Interior of Russia

[e-g-semenova@mail.ru](mailto:e-g-semenova@mail.ru)

## **Правовое регулирование оборота застроенных земельных участков как объектов недвижимости**

### **Legal regulation of the turnover of built-up land plots as real estate objects**

***Аннотация:**Статья посвящена определению современного состояния правового регулирования оборота земельных участков и объектов капитального строительства на нем размещенных, выявлению актуальных проблем в данной сфере, а также поиску возможных путей их решения. Выявлены особенности правового регулирования перехода прав на земельный участок в случае отчуждения объектов капитального строительства как составных частей застроенного земельного участка как объекта недвижимости. Определены объекты договора продажи и аренды застроенного земельного участка, в том числе при возникновении права общей собственности на застроенный земельный участок.*

***Ключевые слова:**земельный участок, объект капитального строительства, застроенный земельный участок, объект недвижимости, единый объект недвижимости, продажа недвижимости, аренда недвижимости*

***Annotation:** The article is devoted to determining the current state of legal regulation of the turnover of land plots and capital construction facilities located on it, identifying urgent problems in this area, as well as finding possible ways to solve them. The features of legal regulation of the transfer of rights to a land plot in the event of alienation of capital construction objects as components of a built-up land plot as a real estate object have been identified. The objects of the contract for the sale and lease of a built-up land plot have been determined, including when the right of common ownership of a built-up land plot arises.*

***Keywords:** land plot, capital construction object, built-up land plot, real estate object, single property, real estate sale, real estate lease*

В рамках реформирования российского гражданского законодательства актуальным является разработка основных направлений комплексного нормативного правового регулирования оборота недвижимости, что требует усовершенствования определения недвижимого имущества, установления четкого соотношения земельного участка и объектов на нем размещенных.

В настоящее время в отечественном законодательстве и доктрине сложилось два подхода к определению правового режима недвижимости – концепция «множественности объектов недвижимости», которая получила закрепление в действующем законодательстве (ст. 130 Гражданского кодекса РФ) (далее – ГК РФ) и концепция «единого объекта недвижимости», декларируемая в положениях Проекта федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» №47538-6/5 2019 г.[8], в рамках которой правовым режимом недвижимости наделяется земельный участок.

В то же время определение земельного участка как базового элемента недвижимости (или его единственного элемента) не способствует решению проблемы эффективного регулирования отношений в сфере оборота недвижимости. Предлагаемые изменения в законодательство не способствуют достижению цели создания режима единого объекта недвижимости, исходя из специфики физических, экономических и социальных характеристик недвижимости, уводят от объективных критериев отнесения вещей к недвижимым. Усложнение и видоизменение системы вещных прав также демонстрирует отсутствие надлежащего критерия их систематизации, нарушает принцип единого объекта недвижимости. Кроме того, проект не содержит меры по реализации единого объекта недвижимости, в частности, в сфере обязательственных правоотношений.

Необходимо отметить, что законодатель придает правовому режиму недвижимой вещи определяющее значение не только при установлении вещных прав, но и иных имущественных прав, закрепляя специальное правовое регулирование продажи недвижимости (§ 7 Гл. 30 ГК РФ), аренды зданий и сооружений (§ 4 Гл. 34 ГК РФ), найма жилого помещения (Гл. 35 ГК РФ). В качестве правил, подлежащих особому правовому регулированию при обороте недвижимости, выделяются положения о правах на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости (ст. 552 ГК РФ), аренде находящегося на нем здания или сооружения (ст. 652 ГК РФ).

В силу ст. 130 ГК РФ земельный участок и расположенные на нем здания, сооружения, объекты незавершенного строительства рассматриваются как самостоятельные объекты недвижимости, соответственно могут являться самостоятельными объектами договора. Несмотря на это в соответствии со ст. 552, 652 ГК РФ, по которым основным объектом договора является здание, сооружение или иной объект недвижимости, объект договора составляет также земельный участок.

Для устранения указанного противоречия, вовлечения земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства, в

гражданский оборот наравне с ними, законодателем закрепляется переход прав на один объект недвижимости (земельный участок) при продаже или аренде другого объекта недвижимости (здания, сооружения). Причем объем прав зависит от того, является продавец или арендодатель здания, сооружения собственником земельного участка или нет.

Земельное законодательство закрепляет исключения из правила о переходе прав на земельный участок: «невозможность выделения в натуре части здания, сооружения вместе с частью земельного участка; отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота; отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута, на основании публичного сервитута» (п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ).

Особые правила перехода прав на земельный участок закреплены в случае продажи помещения в многоквартирном доме (ст. 36, 37 Жилищного кодекса РФ, ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ).

Следует подчеркнуть, что правила ст. 552 ГК РФ не предусматривают автоматического перехода права собственности на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение, поскольку регистрационным законодательством устанавливается необходимость государственной регистрации перехода права собственности на здание, сооружение, а также перехода права собственности на земельный участок, занятый такими объектами (ч. 1 ст. 57 Закона о государственной регистрации недвижимости).

В отдельных судебных решениях признается, что «поскольку принадлежащие одному собственнику объекты недвижимости и земельный участок, на котором они расположены, не могут выступать в обороте раздельно, не имеется оснований для государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объекты недвижимости без государственной регистрации перехода к нему права собственности на земельный участок»[3]. В случае, когда объект создан исключительно в целях улучшения качества и обслуживания земельного участка и не обладает самостоятельным функциональным назначением, он не может быть признан объектом недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации [3].

Законодатель стремится обеспечить связь между зданием, сооружением и земельным участком и в случае, когда собственник здания, сооружения не является собственником земельного участка. Покупатель (арендатор) приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и собственник здания, сооружения без согласия собственника этого участка (ст. 552, 652 ГК РФ).

Иначе сформулирована норма п. 1 ст. 35 Земельного кодекса РФ — «при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование

соответствующей части земельного участка, занятого зданием, сооружением и необходимой для их использования».

Еще больше усложнена ситуация с переходом прав на земельный участок при переходе прав на здание, сооружение, в случае, когда такие объекты расположены на земельном участке, находящемся на праве постоянного (бессрочного) пользования. Исходя из разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11, «покупатель здания, сооружения может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ» [4].

Таким образом, правовой механизм перехода прав на земельный участок при переходе права собственности, а также аренде находящегося на нем здания, сооружения с одной стороны направлен на обеспечение юридической связи указанных объектов, а с другой стороны - предусматривает индивидуализацию земельного участка (части земельного участка) и расположенных на нем объектов капитального строительства как объектов гражданских прав. При этом судьба земельного участка (его части) зависит от судьбы возведенных на нем объектов капитального строительства.

Нахождение на земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства как результатов строительной деятельности (объектов капитального строительства) и наличие между ними тесной связи оказывает определенное влияние на правовой режим соответствующего земельного участка, в то же время не позволяет говорить о таких объектах как самостоятельных объектах гражданских прав. Объектом права является единый неделимый объект – застроенный земельный участок. В случае возникновения права собственности на застроенный земельный участок у нескольких лиц (общая собственность), право на объект капитального строительства необходимо рассматривать как долю в праве общей собственности.

Соответственно в случае приобретения здания, сооружения, помещения и проч. как составной части застроенного земельного участка, объектом договора купли-продажи является доля в застроенном земельном участке, пропорциональная площади приобретаемого здания, сооружения, помещения и т.п. относительно площади земельного участка (при приобретении доли в праве на здание, сооружение, части земельного участка), либо относительно площади здания (при приобретении доли в праве на помещение).

Подобные положения возможно применить и к обязательствам, не связанным с переходом права собственности на недвижимость. В случае раздела земельного участка могут возникать новые земельные участки как самостоятельные объекты права (п. 1 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ). Если выделение части объекта недвижимости невозможно – объектом договора

аренды является неделимое недвижимое имущество, в том числе застроенный земельный участок.

В гражданском законодательстве закреплено, что договор купли-продажи может заключаться не только в отношении вещи, но и имущественных прав, если иное не вытекает из содержания или характера этих прав (п. 4 ст. 454 ГК РФ). Имущественные права в качестве объектов аренды не получили соответствующее закрепление (ст. 607 ГК РФ). В то же время ст. 656 ГК РФ предусматривает, что по договору аренды предприятия в пользование могут быть предоставлены «права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя».

Учитывая, что категория «имущество», которая используется в ст. 606 ГК РФ при формулировании определения договора аренды, не противоречит возможности оборота не только вещей, но и имущественных прав [2, с. 163], возможно предположить об определенной законодательной предпосылке аренды имущественного права (доли в праве общей собственности на объект недвижимости).

Застройка земельного участка означает изменение его правового режима, который ввиду возведения объектов капитального строительства становится неразрывно связанный с последними, соответственно незастроенный земельный участок как объект гражданских прав прекращает свое существование. В связи с этим особую актуальность приобретают вопросы юридической судьбы объекта капитального строительства в случае осуществления строительства по договору аренды земельного участка.

В Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе отмечается, что «в случае прекращения договора аренды земельного участка по любым гражданско-правовым основаниям следует руководствоваться правилами, изложенными в статье 272 ГК РФ, а до урегулирования отношений между собственником земельного участка и собственником здания последний должен приобретать в силу закона право ограниченного владения и пользования земельным участком, на котором находится здание, но лишь в пределах, необходимых для пользования зданием» [1].

Необходимо отметить, что признание права лица, заключившего договор аренды земельного участка приобретать вещные права на возведенные им на чужом земельном участке объекты капитального строительства, а впоследствии и вещные права на земельный участок, на котором такие объекты расположены, не соответствует принципу единого объекта недвижимости.

Возведение объектов капитального строительства в случае заключения договора аренды земельного участка свидетельствует о деятельности арендатора в соответствии с договором и не может влиять на правовой режим земельного участка как объекта недвижимости. Соответственно, возведенные арендатором на земельном участке объекты капитального

строительства по договору аренды земельного участка следует рассматривать в качестве улучшений земельного участка.

К подобным выводам постепенно приходит и судебная практика, рассматривая выполнение работ арендатором по изменению состояния арендованного земельного участка как его неотделимые улучшения [6; 9]. Хотя в некоторых случаях суд полагает, что «улучшением земельного участка могут быть признаны только такие мероприятия, которые приводят к улучшению его природных свойств, в связи с чем возведение градостроительных объектов не может рассматриваться как неотделимые улучшения земельного участка» [5].

В Проекте Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации», подготовленного Минэкономразвития России в 2017 г. [7], в ст. 134.1 в качестве неотделимых улучшений недвижимого имущества предлагалось понимать улучшения, создаваемые путем строительства или реконструкции. Однако подобные улучшения приравнивались к составным частям недвижимости, которые выступали в обороте с ней как единое целое. В редакции проекта, подготовленного Минэкономразвития России в 2019 г. [8] указанная статья была исключена.

Таким образом, правовое регулирование оборота застроенных земельных участков не имеет предпосылок для регулирования перехода прав на земельный участок (часть земельного участка) в случае продажи или аренды объектов капитального строительства как составных частей такого объекта недвижимости. Земельный участок переходит в составе застроенного земельного участка как объекта недвижимости.

В договоре продажи застроенного земельного участка, при наличии интереса в приобретении его части, индивидуализированной в виде здания, сооружения, помещения, объектом договора будет являться доля в застроенном земельном участке, пропорциональная площади приобретаемого здания, сооружения, помещения и т.п. относительно площади земельного участка (при приобретении доли в праве на здание, сооружение, части земельного участка), либо относительно площади здания (при приобретении доли в праве на помещение).

В договоре аренды застроенного земельного участка объектом договора может быть имущественное право - доля в праве общей собственности на объект недвижимости. По договору аренды земельного участка возведение арендатором объектов капитального строительства изменяет правовой режим объекта недвижимости. При застройке арендованного земельного участка трансформация правового режима земельного участка в правовой режим застроенного земельного участка не происходит. При аренде земельного участка, в том числе застроенного земельного участка, вносимые изменения (возведение объектов капитального строительства) имеют природу неотделимых улучшений земельного участка.

***Литература***

1. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства; Исследовательский центр частного права; Под общ. ред. А. А. Маковской, О. М. Козыря, В. А. Витрянского. М.: Статут, 2004.

2. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб.: Изд-во Юридический центр пресс, 2002.

3. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 октября 2016 г. // Доступ из справочной правовой системы «Консультант Плюс»

4. Постановление Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 2005 г., N 5

5. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 23 декабря 2010 г. по делу № А40-174195/09 // Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс»

6. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 20 июля 2012 г. № Ф03-294612 по делу №А51 – 20087/2011 // Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс»

7. Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в часть первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27 апреля 2012 г.). URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/47538-6>

8. Проект Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Система обеспечения законодательной деятельности. Режим доступа: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/47538-6/5>

9. Решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 30 июля 2015 г. по делу № 2-767/2015 // Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс»

### **Literature**

1. Concept for the development of civil legislation on real estate / Council under the President of the Russian Federation for the codification and improvement of civil legislation; Research Center for Private Law; Under total. ed. A. A. Makovskaya, O. M. Kozyr, V. A. Vitryansky. M. : Statut, 2004.

2. Lapach V.A. The system of objects of civil rights: theory and jurisprudence. SPb. : Publishing house of the Legal center press, 2002.

3. Review of judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation No. 3 (2016), approved. Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on October 19, 2016 // Access from the reference legal system "Consultant Plus"

4. Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated March 24, 2005 No. 11 "On some issues related to the application of land legislation" // Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation, 2005, No. 5

5. Resolution of the Federal Arbitration Court of the Moscow District of December 23, 2010 in case No. A40-174195 / 09 // Access from the reference legal system "ConsultantPlus"

6. Resolution of the Federal Arbitration Court of the Far Eastern District of July 20, 2012 No. F03-294612 in case No. A51 - 20087/2011 // Access from the reference legal system "ConsultantPlus"

7. Draft Federal Law No. 47538-6 "On Amendments to Parts One, Two, Three and Four of the Civil Code of the Russian Federation, as well as to certain legislative acts of the Russian Federation" (as amended, adopted by the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation in the 1st reading on April 27, 2012 g.). URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/47538-6>

8. Draft Federal Law No. 47538-6 / 5 "On Amending Part One of the Civil Code of the Russian Federation" // Legislative support system. Access mode: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/47538-6/5>

9. The decision of the Temryuk District Court of the Krasnodar Territory dated July 30, 2015 in case No. 2-767 / 2015 // Access from the reference legal system "ConsultantPlus"