

УДК 340.132.233 (575.2) (04)

## О ПРИНЦИПЕ ЕДИНСТВА СУДЬБЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРОЧНО СВЯЗАННЫХ С НИМИ ОБЪЕКТОВ

*Ч.А. Туратбекова* – ст. преподаватель

---

The present article considers the principle of unity of the purpose of land plots and related objects, as well as justification of expediency to introduce such principle into the civil and land law of the Kyrgyz Republic.

В связи с введением частной собственности и вовлечением земли в гражданско-правовой оборот одной из наиболее острых проблем является решение вопроса о взаимосвязи земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости. Действующее гражданское законодательство в отношении собственности на земельные участки и расположенные на них сооружения, здания, постройки и т. д.<sup>1</sup> рассматривает эти объекты, с одной стороны, как самостоятельные и участвующие в обороте вполне независимо друг от друга, для которых могут быть установлены различные правовые режимы, с другой, как физически и юридически связанные друг с другом, что логически должно подразумевать единый режим оборота указанных объектов.

В теории гражданского права существует традиционное подразделение вещей на главные вещи и вещи-принадлежности. Так, принадлежность призвана служить главной вещи и связана с ней общим назначением, поэтому по общему правилу она следует судьбе главной вещи (ст. 26 ГК КР). П. 5 ст. 35 Закона Кыргызской Республики “О залоге” от 12 марта 2005 г. гласит: “Если иное не предусмотрено договором, главная вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями как единое целое”. Данные положения, на первый взгляд

достаточно простые и бесспорные, однако, порождают ряд вопросов, когда речь идет о земельных участках и расположенных на них зданиях. Классически относительно земли и объектов, прочно связанных с ней, главной вещью всегда признавалась земля, а принадлежностью – расположенные на ней объекты. В советский период в условиях исключительной государственной собственности на землю главным объектом неизбежно считались здания, за которыми в случае отчуждения автоматически следовало право пользования земельным участком. “Признание и развитие частной собственности на землю, – по мнению ряда авторов, – должно повлечь возврат к традиционной схеме, при которой отчуждатель и приобретатель объекта недвижимости прежде всего решают вопрос о судьбе земли”<sup>2</sup>. Тем не менее, анализ современного отечественного гражданского и земельного законодательства позволяет сделать вывод, что даже с введением частной собственности на землю возврата к классическому определению не произошло. Более того, в настоящее время из-за противоречий в законодательстве невозможно однозначно ответить на вопрос, что же все-таки – земельный участок или находящееся на нем здание – является главной вещью? С одной

---

<sup>1</sup> Далее по тексту – “здания”.

<sup>2</sup> Гражданское право: В 2 т.: Учебник / Отв. ред. Е. А. Суханова. – 2-е изд., перераб. и доп. Т. 1. – М.: БЕК, 2002. – С. 310.

стороны, п. 3 ст. 44 Земельного Кодекса Кыргызской Республики<sup>1</sup> устанавливает, что “при передаче, переходе, ипотеке права собственности на здание и сооружение или их части к другому лицу, оно приобретает право на земельный участок, закрепленный за этим зданием и сооружением, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник здания и сооружения, если иное не предусмотрено соглашением сторон”. В п. 8 ст. 6 Закона КР “О введении в действие Земельного Кодекса КР” от 30 апреля 1999 г. говорится, что “при совершении гражданско-правовых сделок со зданием и сооружением стоимость земельного участка, закрепленного за ними, входит в стоимость здания и сооружения и отдельно не указывается”. Все это позволяет сделать вывод, что в определенных случаях главной вещью в гражданском обороте выступает здание.

С другой стороны, в п. 1 ст. 44 ЗК КР предусмотрено, что “здание и сооружение неотделимы от права на земельный участок, закрепленного за этим зданием и сооружением”, что дает возможность утверждать обратное: здания – производны от права на земельный участок. Хотя, следует отметить, что слова “земельный участок, закрепленный за (курсив мой – Т.Ч.) этим зданием и сооружением” могут интерпретироваться и по-другому. К этому же выводу мы приходим после ознакомления с п. 1 ст. 50 Закона КР “О залоге” от 12 марта 2005 г.: “При залоге земельного участка право залога распространяется на здания, сооружения и жилые строения, находящиеся на земельном участке на момент заключения договора о залоге, включая незавершенные строительством”.

Таким образом, как мы видим, анализ современного гражданского и земельного законодательства КР не дает однозначного ответа на вопрос, что – земельный участок или находящееся на нем здание – является главной вещью, а что – принадлежностью.

В противовес схемы “главная вещь – принадлежность” относительно земельных участков и расположенных на них зданий отмечают, что они в принципе соответствуют признакам сложной вещи. Так, являясь, по сути, разно-

родными вещами, они, тем не менее, образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению. Сложные вещи в гражданско-правовом обороте рассматриваются как одна вещь. Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное (п. 2 ст. 28 ГК КР). Но на практике земельные участки и здания не всегда участвуют в гражданском обороте как одна (сложная) вещь: сделки могут совершаться как по поводу зданий и земельных участков отдельно, так и по их совместному поводу. В случаях, когда отчуждается право на здание без одновременного отчуждения права на земельный участок, к приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования (абз. 2 ст. 233 ГК КР), что требует, по всей видимости, последующего выделения названной части земельного участка в самостоятельный. Но опять же это возможно, только если он не отнесен законом к категории неделимых. Что касается обратной ситуации, когда непосредственным предметом сделки выступает земельный участок, например, залог земельного участка без залога находящегося на нем здания, то п. 2 ст. 49 и п. 2 ст. 50 Закона КР “О залоге” от 12 марта 2005 г. по этому поводу предписывает выделение земельного участка, являющегося предметом залога, в самостоятельный, в противном случае залог земельного участка распространяется и на здание. Следовательно, мы можем утверждать, что в случаях, когда земельный участок относится к категории неделимых, его оборот невозможен без одновременного оборота находящегося на нем здания и наоборот. Если же закон и размеры земельного участка позволяют выделение той части, на которой находится здание и которая необходима для нормального использования здания, то самостоятельный оборот оставшегося после соответствующего выдела земельного участка возможен.

В развитых правовых системах, например, в Германии, традиционно существует несколько иная позиция: здания считаются, по общему правилу, составной частью земельного участка. Так, земельный участок и расположенное

<sup>1</sup> Далее по тексту – ЗК КР.

на нем здание рассматриваются как один единственный (в смысле распоряжения) объект, в отношении которого может быть только одно единственное право собственности (части не могут при этом быть объектами вещных прав) (§§93, 94 ГГУ). Это значит, что право собственности может существовать только на земельный участок, но не на здание (§§946, 947 ГГУ). В пользу такого решения говорят правовая определенность и защищенность, а также целесообразность. В силу этого и земля, и здание из-за своей неспособности быть объектом отдельных прав всегда находятся в одних руках. Кроме того, все вещно-правовые изменения (включая ипотеку и поземельный долг) автоматически распространяются сразу на обе части<sup>1</sup>.

Рассмотрение взаимосвязи земельного участка и находящегося на нем здания с позиции “основная (базовая) вещь – составная часть вещи” вполне логично, если попытаться провести параллели с аналогичным соотношением земельных участков и многолетних насаждений. Последние совместно с земельными участками участвуют в обороте всегда как одна вещь, несмотря на то, что в п. 1 ст. 24 ГК КР многолетние насаждения прямо отнесены к самостоятельным недвижимым вещам. Переход прав на любую недвижимую вещь подлежит общему правилу регистрации (ст. 4 Закона КР “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 26 ноября 1998 г.), чего, однако, не происходит, поскольку переход прав на многолетние насаждения отдельно от перехода прав на земельные участки не регистрируется. Сказанное позволяет сделать вывод, что многолетние насаждения на практике рассматриваются не как самостоятельные вещи, а как составные части земельного участка, не имеющие своей собственной судьбы. Этим можно объяснить и отсутствие проблем с оборотом такой “недвижимой вещи”, как многолетние насаждения. Так, С.И. Герасин высказал мнение, что участие в гражданском обороте зданий по таким

же правилам, что и оборот многолетних насаждений, было бы экономически эффективным<sup>2</sup>. Так, программой социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002–2004 гг.), утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 10 июля 2001 г. №910-р., предусмотрено реформирование правоотношений в сфере оборота земли и других объектов недвижимости, которое предполагает в числе прочих мероприятий “законодательное оформление правовой концепции единого объекта недвижимости через определение земельного участка как базового элемента недвижимости, а любых его строительных изменений – как улучшений земельного участка” (п. 3.1.7). Но с другой стороны, поддерживая концепцию “единого объекта”, в котором здания рассматриваются лишь как “улучшения” земельного участка не следует забывать, что стоимость возводимых на земельном участке объектов в значительном числе случаев оказывается выше стоимости самого земельного участка, да и при определении стоимости земельного участка, который может быть использован под застройку, в первую очередь принимается во внимание потенциальная ценность того объекта, который может быть возведен на земельном участке, следовательно, отсутствуют достаточные экономические основания для того, чтобы рассматривать возводимые на земельном участке здания и сооружения как “улучшения” земельного участка, составляющие вместе с ним единое целое<sup>3</sup>.

Земельный Кодекс Российской Федерации провозгласил в качестве одного из принципов земельного законодательства “единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов” (ст. 1 ЗК РФ), согласно которому все прочно связанные с землей объекты следуют судьбе земельных участков. В ЗК КР

<sup>2</sup> Там же. – С. 78–79.

<sup>3</sup> Проект “Концепции развития гражданского законодательства о недвижимых вещах” // Подготовлен Рабочей группой Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства (п. 4 протокола №9 от 20 мая 2002 г.).

<sup>1</sup> Герасин С.И. Информация о конференции “Правовой режим земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости” // Хозяйство и право. – 2006. – №2. – С. 75–75.

это положение не возведено в ранг принципа, однако регламентируется в ряде статей, в частности в п. 1 ст. 44 ЗК КР (“Здание и сооружение неотделимы от права на земельный участок, закрепленного за этим зданием и сооружением”); ст. 41 Закона КР “О залоге” от 12 марта 2005 г. (“При залоге квартиры, принадлежащей залогодателю на праве собственности в многоквартирном жилом доме, части которого находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается, наряду с квартирой, соответствующая доля в правах на общую собственность и земельный участок”). Несомненно, единство оборота – оптимальная и удобная модель правового режима указанных объектов, в связи с чем следует задуматься, насколько указанный принцип целесообразен и, что гораздо важнее, насколько реализуем в современных условиях. Так, профессор И.А. Иконицкая отмечает, что сама по себе такая модель заслуживает поддержки, однако ее претворение в жизнь в России в рамках существующего правового поля может произойти лишь при достаточно существенном изменении действующего законодательства. И одной из главных задач совершенствования указанного законодательства является унификация прав на земельные участки и прочие объекты недвижимости. Речь идет как об установлении одних и тех же вещных прав для земельных участков и прочих объектов недвижимости, так и об одинаковом содержании этих прав<sup>1</sup>. Гражданское и земельное законодательство КР также предусматривают различные вещные права на земельные участки и здания. Так, в первом случае в гражданском законодательстве говорится о праве собственности и до недавнего времени – сервитуте, праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения (соответствующие статьи исключены из ГК КР Законом КР от 21 июля 1999 г.). В земельном законодательстве помимо сервитута и права постоянного (бессрочного) пользования упоминается о таком, по всей видимости, вещном праве, как

право пользования (так, в ст. 1 ЗК КР в дефиниции “право пользования земельным участком” прямо говорится, что это вещное право, в то время как в ГК КР о праве пользования как о вещном праве упоминаний нет вообще). Относительно зданий – право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления. Таким образом, когда мы говорим о “единой судьбе” земельных участков и зданий, мы должны иметь в виду, в первую очередь, необходимость прийти к единым видам вещных прав, различия перечня которых не стыкуются с идеей “единой судьбы”.

В то же время, по мнению Е.А. Галиновской, не во всех случаях следует стремиться к объединению в единый объект земли и недвижимости, на ней расположенной; иногда в таком объединении просто нет необходимости. Во-первых, уже в течение определенного времени довольно успешно применяется оборот недвижимости на чужих земельных участках<sup>2</sup>. Действительно, на настоящий момент значительное число зданий находятся в собственности иных лиц, которым не принадлежат земельные участки. Кроме того, определенное число объектов не могут быть отчуждены вместе с земельным участком по объективным причинам – сам участок является изъятым из оборота или ограниченным в обороте. Во-вторых, известен и привычен перечень правовых титулов, на основании которых любое лицо, а не только собственник, при необходимости может реализовать потребность в использовании участка без приобретения его в собственность (аренда, сервитут, постоянное (бессрочное) пользование). В-третьих, земля и возведенная на ней недвижимость – достаточно разнохарактерные по своей природе объекты, что не может быть проигнорировано в реальной правовой практике, не во всех ситуациях есть основания для абсолютного и повсеместного их объединения<sup>3</sup>.

Следовательно, исходя из современных экономических и правовых реалий, представляется пока невозможным воплотить данный принцип в законодательстве КР по вышеназванным причинам. Однако это вовсе не озна-

<sup>1</sup> Герасин С.И. Информация о конференции “Правовой режим земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости” // *Хозяйство и право*. – 2006. – №2. – С. 77–78.

<sup>2</sup> Там же. – С. 81–82.

<sup>3</sup> Там же.

чает, что юридически земельный участок и здание, расположенное на нем, должны быть абсолютно обособлены и независимы друг от друга. Напротив, для нормального использования зданий и для упорядочения оборота очень важно, чтобы лицо, обладающее зданием на праве собственности на чужом земельном участке, имело вещное или обязательственное право в отношении этого земельного участка, позволяющее ему полноценно пользоваться принадлежащим ему имуществом, отчуждать его при необходимости и проч. А у приобретателя, в свою очередь, также возникло бы право в отношении земельного участка, позволяющее ему осуществлять пользование перешедшим к нему недвижимым имуществом.

Для тех же случаев, когда земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимого имущества находятся в собственности одного лица, важно установить правило, согласно которому земельный участок и расположенные на нем объекты, хотя и не рассматриваются в качестве единого объекта гражданских прав, в гражданском обороте в тех случаях, когда речь идет о возможном отчуждении здания или земельного участка, должны выступать вместе вне зависимости от того, делим или неделим земельный участок. В этой части идея “единого объекта” является обоснованной, с тем лишь дополнением, что следует отказаться от попытки решить вопрос о том, что является главной вещью, а что – ее принадлежностью (или улучшением) и в зависимости от ответа на этот вопрос определять, что за чем следует. Не должно иметь значения, какой объект первоначально предполагается к

отчуждению – здание или земельный участок, правило о невозможности отчуждения одного без другого должно распространяться на оба случая, т.е. важно установить, что такие объекты могут отчуждаться только вместе. Смысл правового режима “единого объекта” в данном случае состоит не в том, что принадлежность следует за главной вещью, а в том, что не может быть разорвана юридическая связь земельного участка и расположенного на нем здания и они должны переходить от одного лица к другому вместе и одновременно<sup>1</sup>.

Таким образом, в настоящее время в гражданском и земельном законодательстве Кыргызской Республики необходимо последовательно проводить принцип “единой судьбы” земельного участка и расположенного на нем здания посредством включения в соответствующее законодательство правила, при котором если собственник здания и собственник земельного участка – одно и то же лицо, их “разделение” в последующем не допускается. Вследствие чего можно сделать вывод, что такой принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов реализуем и целесообразен только в тех случаях, когда оба объекта находятся в собственности одного субъекта.

---

<sup>1</sup> Проект “Концепции развития гражданского законодательства о недвижимых вещах” / Подготовлен Рабочей группой Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства (п. 4 протокола №9 от 20 мая 2002 г.).