



УДК 347

ОСОБЕННОСТИ ПРИНЦИПА ЕДИНСТВА СУДЬБЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРОЧНО СВЯЗАННЫХ С НИМИ ОБЪЕКТОВ

Лешукова Анастасия Игоревна

Закомолдина Софья Романовна

студенты

Саратовская государственная юридическая академия, г. Саратов

Аннотация. В статье рассматриваются некоторые аспекты реализации принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Авторами проанализированы правила наследование земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на них, проанализирована правоприменительная практика.

Ключевые слова: принцип единства судьбы и прочно связанных с ним объектов, наследование объектов недвижимости.

Земельное законодательство содержит ряд основополагающих принципов, к которым относится, в том числе, и принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.(далее — принцип единства судьбы), который закреплен в пп.5 п.1 ст.1 Земельного кодекса Российской Федерации [1] (далее - ЗК РФ): все объекты, прочно связанные с землей, имеют одинаковую судьбу с земельным участком. В судебной практике возникают вопросы, связанные с его толкованием и применением.

Можно привести следующие примеры реализации принципа в правоприменительной практике. Например, судебный пристав-исполнитель (далее – истец) обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании на земельный, принадлежащий должнику ООО «НТК» (далее – ответчик), для дальнейшей реализации и погашения задолженности по обязательствам должника. Ответчик в отзыве на исковое заявление указал, что требования истца противоречат принципу единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости, так как в случае, когда земельный участок и расположенное на нем недвижимое имущество принадлежат одному лицу, обращение взыскания на объекты недвижимости имущества без обращения взыскания на земельный участок, действующим законодательством не предусмотрено. Суд удовлетворил заявленные требования, обосновав это тем, что исходя из принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними зданий, сооружений отчуждение последних должно производиться одновременно с отчуждением земельного участка, занятого соответствующей недвижимостью.



При этом на основании положений ст. 237 ГК РФ изъятие имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором.

В п. 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» [2] разъяснено, что согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком. Таким образом, исходя из принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними зданий, сооружений отчуждение последних должно производиться одновременно с отчуждением земельного участка, занятого соответствующей недвижимостью.[3]

Переход права собственности может происходить в рамках наследственных отношений. В соответствии со ст. 1151 Гражданского кодекса РФ [4] вымороченное имущество (земельный участок, а также расположенные на нем объекты недвижимости) переходит в собственность муниципальных образований или городов федерального значения в порядке наследования по закону. Неоднозначная судебная практика сложилась в отношении завещаний, в которых земельный участок и жилой (садовый) дом завещаны отдельным лицам либо указывается только участок или только дом. В правоприменительной практике сложилось два основных подхода к решению этой проблемы.

Первый из них заключается в том, что если в завещание предусматривается раздел имущества между наследниками и предполагает разделение прав на недвижимое имущество и прав на земельный участок, на котором расположено это имущество, то такое завещание должно быть признано недействительным и противоречащим закону [5].

Согласно другой точке зрения, соответствующие положения ЗК РФ не могут влиять на общие положения наследования, предусмотренные ГК РФ. Поскольку земельные участки и здания являются самостоятельным имуществом (ст. 130 ГК), нет оснований для признания завещания недействительным, если наследодатель сделал отдельные распоряжения в отношении земельного участка и сооружения [6]. Данная точка зрения официально закреплена в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. №9 «О судебной практике по делам о наследовании»[7], в п. 79, в котором указано, что поскольку земельный участок и находящиеся на нем здания, строения и сооружения выступают в качестве самостоятельных объектов гражданских правоотношений, наследодатель вправе совершать в отношении них отдельные распоряжения, в том числе распоряжаться только принадлежащими ему строениями или только участками земли (право пожизненного наследуемого владения земельным участком).



Кроме того, Верховный Суд РФ указал, что в случае возникновения спора между собственником объекта недвижимости и собственником земельного участка «суд может признать право собственника объекта недвижимости на приобретение в собственность земельного участка, на котором находится эта недвижимость, или право собственника земельного участка на приобретение оставшейся на нем недвижимости либо установить условия пользования земельным участком собственником недвижимости на новый срок» [7]. При всей очевидности этих решений неясно, какими критериями должны руководствоваться суды при признании права собственника недвижимости на приобретение участка или, наоборот, право собственника земельного участка на приобретение недвижимости. Верховный Суд РФ не дал никаких указаний по этому вопросу.

Таким образом, рассматриваемый принцип — это, безусловно, шаг к признанию земли и недвижимости на ней единым объектом, но в настоящее время они единым объектом не являются, а потому вопрос о конкретизации принципа единства судьбы земельного участка и иной расположенной на нем недвижимости нельзя игнорировать.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ, 2001, № 44, ст. 4147.
2. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" // Вестник ВАС РФ, № 5, 2005
3. Решение от 23 сентября 2020 г. по делу № А67-5430/2020/URL:<https://sudact.ru/arbitral/doc/gp59KzIYn9lt/>
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ, 1994, № 32, ст. 3301.
5. См.: Волкова Н.А. Некоторые проблемы правового регулирования наследственно-земельных отношений // Аграрное и земельное право. 2006. № 3. С. 80–85; Анисимов А.П. Правовые проблемы наследования земельных участков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2007. №3. С. 96; Псел О.П. Правовые проблемы реализации принципа единой судьбы земельного участка и расположенного на нем строения при их наследовании // Право и политика. 2008. №1. С. 208–211.
6. См.: Ефимов А.Ф. Некоторые вопросы рассмотрения судами дел о наследовании земельных участков // Комментарий судебной практики. Вып. 8 / Под ред. К.Б. Ярошенко. М., 2002. С. 14–28; Нечаева М.П. Гражданско-правовой институт наследования отдельных видов имущества и имущественных прав по российскому



и зарубежному законодательству на современном этапе: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2008. С. 12.

7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 (ред. от 24.12.2020) "О судебной практике по делам о наследовании" //Бюллетень Верховного Суда РФ, 2012, №7.
8. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2016)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.10.2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ, 2017, № 6.