

УДК 347.214.2

DOI: 10.37279/2413-1733-2020-6-3-402-408

ПРИМЕНЕНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ КОНСТРУКЦИЙ ВЗАИМОСВЯЗИ ОБЪЕКТОВ В РАМКАХ КОНЦЕПЦИИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Семенова Е.Г.

Крымский филиал Краснодарского университета МВД России

В статье в рамках концепции единого объекта недвижимости рассматриваются закрепленные в отечественном законодательстве юридические конструкции взаимосвязи земельного участка и объектов, размещенных на нем, как сложной вещи, неделимой вещи, главной вещи и принадлежности. Обосновано, что конструкция единого объекта исключает возможность признания в качестве его составных частей самостоятельных вещей. Установлено, что специфика физических, экономических и социальных характеристик недвижимости определяет связь земельного участка и размещенных на нем объектов (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства) как составных частей неделимой вещи. Соответственно правовым режимом недвижимости могут наделяться две категории вещей: 1) земельный участок; 2) земельный участок с размещенными на нем объектами (зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства) как неделимая вещь.

Ключевые слова: недвижимость, единый объект недвижимости, единый недвижимый комплекс, главная вещь и принадлежность, сложная вещь, составная часть вещи, неделимая вещь.

Эффективное правовое регулирование отношений в сфере недвижимости требует совершенствования положений гражданского законодательства, в том числе об объектах гражданских прав. Так, одной из наиболее острых проблем гражданского права является вопрос взаимосвязи прав на земельный участок, как объект недвижимости, с правами на размещенные на нем иные объекты, которые законом также отнесены к категории недвижимости (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и иные объекты, прочно связанные с землей) (ст. 130 Гражданского кодекса РФ).

Следует отметить, что отечественный законодатель в Главе 6 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) в качестве объектов гражданских прав закрепляет как единичные вещи, так и различные виды их совокупностей, где каждый объект может быть: 1) самостоятельным объектом гражданских прав (ст. 134 ГК РФ), 2) принадлежностью вещи (ст. 135 ГК РФ), 3) составной частью вещи (ст. 133, 133.1 ГК РФ). Наделение объекта правовым режимом конкретной вещи имеет определяющее значение в отношениях, поскольку обуславливает их содержание, которое может формироваться на основании принципа единой судьбы объектов или принципа единого объекта.

В настоящее время в России сложился режим оборота недвижимости, в котором одновременно и земельный участок и объекты, размещенные на нем, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, объявляются самостоятельными недвижимыми вещами. Существование права собственности на

различные соединенные между собой вещи, которые фактически составляют функциональное единство, дает основание утверждать, что отечественное законодательство развивается в направлении принципа единой судьбы объектов. При этом соотношение прав на земельный участок с правами на размещенные на нем объекты определяется различным образом: как путем установления приоритета прав на земельный участок (подп. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ), так и приоритета прав на размещенные на нем объекты (ст. 35 Земельного кодекса РФ). Последняя модель юридического соотношения прав получила закрепление и в гражданском законодательстве (ст. 273, 552 ГК РФ).

Реализация в законе подобной конструкции соединения вещей, при которой объекты, сохраняя определенную юридическую самостоятельность, имеют подчиненное положение, предопределяет доктринальное понимание такого соединения как принадлежности основной вещи [1, с. 70; 2, с. 17; 3, с. 42].

Деление вещей на главную и принадлежность закреплено в ст. 135 ГК РФ. При толковании положений данной статьи распространенным является мнение, что главная вещь и принадлежность – это самостоятельные вещи, которые связаны общим назначением, что не исключает их раздельного отчуждения, если сторонами в договоре будет это предусмотрено. Говоря непосредственно о недвижимости, обосновывается, что совокупность исключительно недвижимых вещей не может строиться по принципу – «главная вещь-принадлежность» [4, с. 41; 5, с. 316], они могут образовывать только сложные недвижимые вещи [6; 7; 8]. Так, В.А. Лапач отмечает, что в «качестве исходного закон использует понятие недвижимой вещи как единичный недвижимый объект либо совокупность разнородных недвижимых вещей, образующих единое целое, предполагающее использование по общему назначению – «сложная вещь» [9]. По мнению С.В. Нарушкевич «любой объект недвижимости является по своей правовой природе сложной вещью» [7, с. 43].

С целью разрешения сложившегося противоречия исследователи зачастую обращаются к опыту регулирования соответствующих отношений в немецком праве, которое устанавливает, что принадлежностью являются только движимые вещи, которые объединены с главной вещью не конструктивно, а общим пространством (§ 97 Германского гражданского уложения). Перечисляя в § 98 принадлежности, которые могут служить хозяйственному назначению главной вещи (оборудование, скот, средства производства, инвентарь и удобрения), Германское гражданское уложение отдельно закрепляет порядок приобретения и отчуждения принадлежностей земельного участка (§ 926) [10].

Учитывая изложенное, в отечественной доктрине предлагается объекты недвижимости рассматривать в качестве сложных вещей, в том случае, если элементы сложной вещи физически связаны между собой. По мнению С.А. Степанова, сложная недвижимая вещь, отличная от конструкции традиционной сложной вещи, представляет собой комплекс двух и более объектов недвижимого имущества, объединенных общим назначением, организационно и технологически взаимосвязанных, выполняющих единую хозяйственную функцию и расположенных на едином обособленном земельном участке [11].

Вместе с тем, согласно определению сложной вещи, приведенному в ст. 134 ГК РФ, физическая связь вещей, которые используются по общему назначению, не является квалифицирующим признаком. Говоря о самостоятельности вещи,

входящей в состав сложной вещи, в силу диспозитивности правила ст. 134 ГК РФ, ее использование может осуществляться, как и в случае с главной вещью, отдельно.

В рамках концепции самостоятельных объектов гражданских прав в сфере недвижимости обосновывается возможность существования конструкции составной недвижимой вещи – объекта недвижимого имущества, содержащего в своих пространственных границах иные объекты недвижимости [4, с. 40; 11; 12, с. 34]. Исследуя данную конструкцию, необходимо отметить, что в действующем гражданском законодательстве правовой режим непосредственно составной вещи не определяется. В качестве составных частей упоминаются компоненты неделимой вещи как единого объекта права (ст. 133 ГК РФ). Основным признаком составной части вещи является невозможность отделения от единого объекта без повреждения или изменения назначения. При переходе права на объект по ст. 133 ГК РФ, которая имеет императивный характер, ее составные части не подлежат какому-либо выделению.

Исходя из указанного, в контексте исследуемой проблематики, определяющее значение в механизме возникновения, перехода и прекращения права собственности на недвижимую вещь, определения юридической судьбы ее компонентов имеет правильное применение юридических конструкций взаимосвязи объектов, предусмотренных Главой 6 ГК РФ.

Специфика физических, экономических и социальных характеристик недвижимости обуславливает необходимость рассматривать находящиеся на земельном участке объекты (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства) как составные части единого объекта, которые не признаются отдельными вещами, не могут быть самостоятельными объектами вещных прав [13].

Необходимость совершенствования подхода к определению правового режима недвижимости подчеркивается в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации 2009 г. Так, конструкцию единого объекта недвижимости предлагается использовать в тех случаях, когда земельный участок и находящееся на нем недвижимое имущество принадлежат одному собственнику [14]. Кроме того, в рамках реализации положений Концепции в ГК РФ было осуществлено введение нового объекта – единого недвижимого комплекса (ст. 133.1 ГК РФ), что, в свою очередь, получило неоднозначную оценку со стороны правоведов [4, с. 42; 15]. Причиной научной полемики послужило содержательное совпадение конструкции единого недвижимого комплекса с конструкцией сложной вещи, различие которых, по мнению В.А. Алексева, проявляется лишь в том, что ст. 134 ГК РФ содержит признак соединения в общем виде, а в ст. 133.1 ГК РФ характер соединения конкретизируется - речь идет о физической или технологической связи [15].

В ГК РФ единый недвижимый комплекс представлен как объект, включающий в себя: а) совокупность зданий, сооружений и иных вещей, связанных физически или технологически, либо б) совокупность земельного участка и расположенных на нем вещей. При этом практика исходит из того, что здания и сооружения, образующие единый недвижимый комплекс, могут быть расположены на разных земельных участках [16].

Толкование положений ст. 133.1 ГК РФ дает основание предполагать, что единый недвижимый комплекс подразумевает объединение различных как движимых, так и недвижимых вещей, права на которые в силу законодательства должны быть зарегистрированы. Считаем, что для формирования единого объекта (в

качестве которого в настоящее время позиционируется единый недвижимый комплекс) необходимо объединять не юридические судьбы различных вещей, не унифицировать вещные права на них, а объединить сами объекты - земельный участок и расположенные на нем здания или сооружения.

Комментируя закрепление в законодательстве единого недвижимого комплекса, как самостоятельного объекта недвижимости, В.В. Витрянский объясняет это тем, что предполагаемый в Концепции подход подразумевал исключение из перечня объектов недвижимого имущества предприятий и установления специального законодательного регулирования в отношении такого объекта гражданских прав, как «технологический имущественный комплекс», а не введение единого объекта недвижимости [17]. Данную позицию следует признать абсолютно верной, поскольку выделение земельного участка как одного из возможных (но не обязательных) составных элементов недвижимого комплекса, наравне со зданиями и сооружениями и иными (в том числе движимыми) вещами, не укладывается в концепцию единого объекта недвижимости.

В действующем законодательстве заложены предпосылки для того, чтобы рассматривать земельный участок как единый объект. Это вытекает из положений п. 2 и 3 ст. 261 ГК РФ, определяющей содержание права собственности на земельный участок. В то же время реализация конструкции единого объекта требует осуществления комплекса законодательных мер, которые будут направлены на закрепление структуры такого объекта.

Актуальность данной проблемы подтверждается принятием определенных мер, направленных на совершенствование действующего законодательства в данной сфере. Так, в проекте федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» [18] (далее – законопроект), подготовленного в рамках Концепции изменений федерального законодательства, направленных на создание правового режима единого объекта недвижимости от 4 марта 2016 г., уточняется правовое регулирование в отношении единого недвижимого комплекса, сложной и неделимой вещи.

В частности, в законопроекте единый недвижимый комплекс рассматривается как сложная вещь – совокупность земельного участка и иных расположенных на нем недвижимых вещей (зданий, объектов незавершенного строительства, сооружений), которые находятся в собственности одного лица, в том числе после прекращения существования комплекса. Относительно зданий, объектов незавершенного строительства подчеркивается, что они считаются неотделимыми улучшениями земельного участка, при условии, что права на них не будут отдельно зарегистрированы. При этом в законопроекте допускается выделение зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если они отвечают установленным признакам, в качестве самостоятельных недвижимых вещей.

Указанные объекты недвижимости по замыслу авторов законопроекта могут иметь улучшения, являющиеся составными частями недвижимой вещи, которые, в свою очередь, подразделяются на неотделимые («прочно прикрепленные к недвижимости вещи, выдел которых невозможен без разрушения, повреждения данной вещи и (или) недвижимости») и отделимые.

Как можем видеть, используя категорию составной части неделимой вещи, авторы законопроекта в качестве такой определяют непосредственно вещь, и, более

того, указывают на возможность самостоятельного участия «составной части вещи – отдельного улучшения» в гражданском обороте.

Указанное свидетельствует, что подобным образом сконструированные нормы не могут способствовать решению проблемы определения структуры единого объекта и обеспечивать эффективное регулирование отношений в сфере недвижимости.

Подобный подход к определению структуры единого объекта наблюдается в законодательстве некоторых европейских стран, в том числе, Германии, где, закрепляя деление на существенные и несущественные составные части вещи, устанавливается возможность последних (несущественных составных частей) выступать в качестве объектов самостоятельных прав. Необходимость закрепления понятия «существенная составная часть» земельного участка отмечается отечественными исследователями, которые поддерживают переход на немецкую модель гражданско-правового регулирования оборота недвижимости [19, с. 10].

Считаем, что если связь объектов не образует единую неделимую вещь, то квалифицировать такие объекты в качестве составных частей не является обоснованным. В правовом значении земельный участок и находящиеся на нем объекты, прочно прикрепленные к участку, представляют собой не совокупность вещей, а формируют одну неделимую вещь, как объект недвижимости.

Исследование сущности недвижимости и получение взаимодополняющих и непротиворечивых знаний о ее характеристиках в различных интервалах абстракции – физическом (как земельного участка, в том числе с имеющимися составными частями), экономическом (как блага, стоимость которого определяется ценностью земли и обусловленными связью с ней характеристиками (стационарность, уникальность, долговечность, сложность, ограниченность, капиталоемкость) объектов, расположенных на ней), социальном (как определяемого ее ценностью объективно и субъективно пригодного средства удовлетворения потребностей социальных субъектов), а также правовом (как объекта, относительно которого установлен соответствующий правовой режим) – позволило выработать понятие недвижимости как гражданско-правовой категории – это объекты, в отношении которых, исходя из их физической (материальной) природы, экономической ценности и социальной значимости установлен соответствующий правовой режим [20]. Правовым режимом недвижимости могут наделяться две категории вещей: 1) земельный участок; 2) земельный участок с размещенными на нем объектами (зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства) как неделимая вещь.

Таким образом, в рамках концепции единого объекта недвижимости такие объекты, размещенные на земельном участке, как здания, сооружения, объекты незавершенного строительства невозможно признавать в качестве самостоятельных объектов права. Конструкция единого объекта исключает возможность признания в качестве его составных частей самостоятельных вещей. Осуществленный анализ различных закрепленных в отечественном законодательстве конструкций взаимосвязи объектов позволяет сделать вывод о наличии связи земельного участка и размещенными на нем объектами (зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства) как составных частей неделимой вещи.

Список литературы

1. Аверченко Н.Н. Сложная вещь как объект вещного права // Вещные права: постановка проблемы и ее решение: сб. ст. / рук. авт. кол. и отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2011.
2. Крамкова Т.В. Гражданско-правовой режим земельного участка: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006.
3. Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками: Учебное пособие. М., 2006.
4. Калининченко К.С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии: дис. ... канд. юрид. наук. СПб, 2016.
5. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М.: Статут, 2011.
6. Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Екатеринбург, 2004.
7. Нарушкевич С.В. Имущественный комплекс в гражданском праве России: вопросы теории и практики. М.: Директ-Медиа, 2014.
8. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2005.
9. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. СПб, 2002.
10. Германское право. Справ. изд. М., 1996. Часть 1. Гражданское уложение. 1996.
11. Степанов С.А. Составная недвижимая вещь // Журнал российского права. 2004. № 8.
12. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М., 2017.
13. Семенова Е.Г. Интегрирующее основание системы объектов гражданско-правовых отношений в сфере недвижимости // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017. № 10.
14. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г.) // Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс»
15. Алексеев В.А. Единый недвижимый комплекс и сложная недвижимая вещь: вопросы соотношения // Закон. 2018. № 3.
16. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня. 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2015. № 8.
17. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М.: Статут, 2016.
18. Проект Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания режима единого объекта недвижимости» (подготовлен Минэкономразвития России 27.02.2017). URL: <https://regulation.gov.ru/p/62515>
19. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимого имущества: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2006.
20. Семенова Е.Г. Недвижимость как правовая категория: опыт интервального анализа // Общество и право. 2016. №4 (58). С. 215-221.

Semenova E. G. Application of legal constructions of interconnection of objects within the concept of a single property object // Scientific notes of V. I. Vernadsky crimean federal university. Juridical science. – 2020. – Т. 6 (72). № 3. – P. 402-408.

In the article, within the framework of the concept of a single real estate object, the legal structures of the relationship between the land plot and the objects located on it, enshrined in domestic legislation, are considered as a complex thing, an indivisible thing, the main thing and belonging. It has been substantiated that the design of a single object excludes the possibility of recognizing independent things as its constituent parts. It has been established that the specificity of the physical, economic and social characteristics of real estate determines the connection between the land plot and the objects located on it (buildings, structures, objects of unfinished construction) as components of an indivisible thing. Accordingly, the legal regime of real estate can be endowed with two categories of things: 1) land plot; 2) a land plot with objects located on it (buildings, structures, objects of unfinished construction) as an indivisible thing.

Key words: real estate, a single real estate object, a single real estate complex, the main thing and accessory, a complex thing, an integral part of a thing, an indivisible thing.

Spisok literatury:

1. Averchenko N.N. Slozhnaya veshh` kak ob`ekt veshhnogo prava // Veshhny`e prava: postanovka problemy` i ee reshenie: sb. st. / ruk. avt. kol. i otv. red. M.A. Rozhkova. M.: Statut, 2011.
2. Kramkova T.V. Grazhdansko-pravovoj rezhim zemel`nogo uchastka: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk. M., 2006.
3. Korneev A.L. Sdelki s zemel`ny`mi uchastkami: Uchebnoe posobie. M., 2006.
4. Kalinichenko K.S. Pravovoj rezhim zemel`nogo uchastka i raspolozhenny`x na nem zdaniy, sooruzhenij v Rossii i Germanii: dis. ... kand. jurid. nauk. SPb, 2016.
5. Rossijskoe grazhdanskoe pravo: Uchebnik: V 2 t. T. I: Obshhaya chast`. Veshhnoe pravo. Nasledstvennoe pravo. Intellektual`ny`e prava. Lichny`e neimushhestvenny`e prava / Otv. red. E.A. Suxanov. 2-e izd., stereotip. M.: Statut, 2011.
6. Stepanov S.A. Sistema ob`ektov nedvizhimogo imushhestva v grazhdanskom prave: teoreticheskie problemy`: avtoref. dis. ... d-ra jurid. nauk. Ekaterinburg, 2004.
7. Narushkevich S.V. Imushhestvenny`j kompleks v grazhdanskom prave Rossii: voprosy` teorii i praktiki. M.: Direkt-Media, 2014.
8. Kuz`mina I.D. Pravovoj rezhim zdaniy i sooruzhenij kak ob`ektov nedvizhimosti: avtoref. dis. ... d-ra jurid. nauk. M., 2005.
9. Lapach V.A. Sistema ob`ektov grazhdanskix prav: Teoriya i sudebnaya praktika. SPb, 2002.
10. Germanskoe pravo. Sprav. izd. M., 1996. Chast` 1. Grazhdanskoe ulozhenie. 1996.
11. Stepanov S.A. Sostavnaya nedvizhimaya veshh` // Zhurnal rossijskogo prava. 2004. № 8.
12. Bevzenko R.S. Zemel`ny`j uchastok s postrojkami na nem: vvedenie v rossijskoe pravo nedvizhimosti. M., 2017.
13. Semenova E.G. Integriruyushhee osnovanie sistemy` ob`ektov grazhdansko-pravovy`x otnoshenij v sfere nedvizhimosti // Gumanitarny`e, social`no-e`konomicheskie i obshhestvenny`e nauki. 2017. № 10.
14. Koncepciya razvitiya grazhdanskogo zakonodatel`stva Rossijskoj Federacii (odobrena resheniem Soveta pri Prezidente RF po kodifikacii i sovershenstvovaniyu grazhdanskogo zakonodatel`stva ot 7 oktyabrya 2009 g.) // Dostup iz spravochnoj pravovoj sistemy` «Konsul`tantPlyus»
15. Alekseev V.A. Ediny`j nedvizhimy`j kompleks i slozhnaya nedvizhimaya veshh`: voprosy` sootnosheniya // Zakon. 2018. № 3.
16. Postanovlenie Plenuma Verxovnogo Suda RF ot 23 iyun. 2015 g. № 25 «O primenenii sudami nekotory`x polozhenij razdela I chasti pervoj Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii» // Byulleten` Verxovnogo Suda Rossijskoj Federacii. 2015. № 8.
17. Vitryanskij V.V. Reforma rossijskogo grazhdanskogo zakonodatel`stva: promezhutochny`e itogi. M.: Statut, 2016.
18. Proekt Federal`nogo zakona «O vnesenii izmenenij v Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii v chasti sovershenstvovaniya grazhdanskogo oborota nedvizhimosti i sozdaniya rezhima edinogo ob`ekta nedvizhimosti» (podgotovlen Mine`konomrazvitiya Rossii 27.02.2017). URL: <https://regulation.gov.ru/p/62515>
19. Chubarov V.V. Problemy` pravovogo regulirovaniya nedvizhimogo imushhestva: avtoref. dis. ... d-ra jurid. nauk. M., 2006.
20. Semenova E.G. Nedvizhimost` kak pravovaya kategoriya: opy`t interval`nogo analiza // Obshhestvo i pravo. 2016. №4 (58). S. 215-221.