

УДК 347.214.23

## СУДЬБА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В.А. Фудашкин

Рассматриваются проблемы перехода прав на земельные участки при совершении сделок с объектами незавершенного строительства.

*Ключевые слова:* недвижимость; объект незавершенного строительства; земельный участок; объект строительства; право на земельный участок; принадлежность; сложный объект; единый объект; составная часть; единство судьбы.

---

## DESTINY OF THE LAND PLOT AT TRANSACTIONS WITH OBJECTS OF INCOMPLETE CONSTRUCTION

V.A. Fudashkin

It is devoted to problems of transition of the rights for the land plots at transactions with objects of incomplete construction.

*Key words:* real estate; object of incomplete construction; land plot; construction object; right for the land plot; accessory; difficult object; uniform object; component; unity of destiny.

Важность правового регулирования отношений по поводу земельного участка, на котором находится недвижимое имущество, несомненна и обусловлена, прежде всего, естественными свойствами этого имущества.

Между данными объектами устанавливается неразрывная связь. Это означает, что владение объектами недвижимости и их использование невозможны без владения и пользования земельным участком [1, с. 39].

К.К. Шалагинов определяет, что объект незавершенного строительства – сложная недвижимая вещь, возникающая в результате соединения стройматериалов с господствующим объектом недвижимого имущества – земельным участком, в целях создания новой недвижимой вещи (здания или сооружения, завершенного строительством) [2, с. 9].

Рассматривая данный момент, М.Н. Козлова и Л.Ю. Грудцына определяют, что юридически земельные участки и возведенные на них объекты недвижимости являются самостоятельными объектами гражданского оборота. Одной из тенденций развития земельного законодательства является сближение правового режима земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений

как единых объектов недвижимого имущества в целях их регистрации, налогообложения и осуществления сделок с недвижимостью [3, с. 9].

Данную концепцию единого объекта гражданского оборота разделяют также такие авторы, как И.Д. Кузьмина [4, с. 184], Е.А. Баранова [5, с. 16] и О.П. Псел [6, с. 208–211].

Отдельные авторы, рассматривая земельные участки и находящиеся на них объекты недвижимости, соотносят их как главную вещь и принадлежность.

Данной концепции придерживается О.В. Костина. Она определяет, что для земель сельскохозяйственного назначения главной вещью является именно земельный участок, а расположенные на ней здания, строения, сооружения являются принадлежностью к земельному участку. Соответственно, для земель поселений, наоборот, главной вещью должны признаваться расположенные на земельном участке здания, строения, сооружения [7, с. 139].

Е.М. Тужилова-Орданская в противовес этому утверждает, что в связке “земля – здание” нельзя выделить главную вещь и принадлежность [8, с. 21].

Если подвергнуть анализу законодательство Кыргызской Республики, то в соответствии с абз. 4 разд. V Концепции развития жилищного строитель-

ства в Кыргызской Республике [9] предлагается развить процедуру регистрации прав на незавершенные объекты недвижимости с упором на представление о недвижимости как о едином объекте, включающем земельный участок и все элементы его улучшения.

Наряду с этим, если охарактеризовать понятие улучшений, то п. 1.5. Стандарта оценки недвижимого имущества [10] определяет, что улучшения – это созданные в результате хозяйственной деятельности любые инженерные конструкции, здания, сооружения, сети и системы, а также комплексы мелиоративных, ландшафтных и других работ, неразрывно связанные с землей.

В свою очередь, мы согласны, что в случае, когда улучшения принадлежат собственнику земельного участка, то они будут являться таковыми. Однако дело обстоит иначе, когда собственник земельного участка не является собственником возводимого на земельном участке объекта незавершенного строительства или иного объекта недвижимости. В данном случае наличие объекта недвижимости, равно, как и закрепленного за данным объектом права пользования земельным участком, вовсе не будут являться улучшением, так как стоимость данного земельного участка на рынке недвижимости существенно уменьшается по сравнению с аналогичным земельным участком, не занятым недвижимостью.

В.В. Витрянский определяет, что идею “единого объекта” (т. е. земельного участка и находящегося на нем объекта недвижимости) реализовать невозможно [11, с. 16].

Данной точки зрения придерживается и С.В. Киселев [12, с. 88].

В.В. Витрянский вместо теории “единого объекта недвижимости” предлагает проводить в гражданском законодательстве принцип “единой судьбы” земельного участка и расположенных на нем объектов, в частности путем правового регулирования, при котором собственник здания (сооружения) обязательно должен иметь право пользования земельным участком, на котором расположено это здание [11, с. 16].

Однако данный принцип, как его понимает В.В. Витрянский, применим не всегда. Так, ст. 47 Земельного кодекса Кыргызской Республики устанавливает, что при прекращении права на земельный участок судьба здания и сооружения, оставшегося на земельном участке, определяется его собственником.

Более подробно данный момент регулируется ст. 233-9 Гражданского кодекса Кыргызской Республики, п. 2 которой определяет, что при отсутствии или недостижении соглашения, собственник земельного участка вправе требовать по суду, чтобы собственник недвижимости после прекращения права пользования земельным участком освободил

его от недвижимости и привел участок в первоначальное состояние.

М.А. Гусева определяет, что с точки зрения правового режима следует говорить о “едином объекте недвижимости” только в том случае, если земельный участок и находящиеся на нем объекты недвижимости являются собственностью одного лица.

Соответственно, в дальнейшем собственнику целесообразнее было бы распоряжаться этими объектами только одновременно, не разделяя их, за исключением случаев, когда это сделать невозможно по причине, обозначенной в законе [13, с. 116].

С.Г. Емельянов и В.Н. Сусликов, напротив, утверждают, что каждая недвижимая вещь должна представлять собой единый самостоятельный объект гражданского права [14, с. 133].

Помимо этого, хотелось определить, что В.В. Витрянский, предлагая вместо теории “единого объекта недвижимости” проводить в гражданском законодательстве принцип “единой судьбы” земельного участка и расположенных на нем объектов [11, с. 16], сравнивает и предлагает заменить два разных по своему характеру, не подлежащих сравнению элемента.

По нашему мнению, теория “единого объекта” применима для объекта в статике, как для объекта вещных прав.

Используя же принцип “единой судьбы” земельного участка и расположенных на нем объектов, мы говорим о динамике, когда происходит одновременное отчуждение земельного участка и объекта недвижимости на нем находящегося, то есть имеет место оборот объектов недвижимости.

Между объектом незавершенного строительства и земельным участком, безусловно, имеется связь, притом как связь материальная, так и юридическая, но объекты незавершенного строительства и земельные участки, закрепленные за ними, являются самостоятельными объектами как вещных, так и обязательственных прав.

При этом данная связь может касаться как всего земельного участка, так и его части.

Объект незавершенного строительства как таковой не может находиться во взвешенном состоянии, так как основой для возведения нового объекта недвижимости является земельный участок, который выступает в качестве строительной площадки для объекта строительства.

П. 14 ст. 2 Положения “О реализации незавершенных строительством объектов в Кыргызской Республике” [15] определяет, что строительная площадка – земельный участок, предоставленный в соответствии с проектом в установленном порядке, для размещения объекта строительства, а также размещения служб строительного-монтажных организаций

с учетом временного предоставления территории, определяемой по условиям производства работ.

Таким образом, посредством возведения объекта строительства и фундаментального скрепления с земельным участком (частью земельного участка), появляется материальная связь двух данных объектов недвижимости.

Помимо этого, ст. 139 Правил государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним [16] определяет, что право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право собственности или пользования на данный земельный участок.

Таким образом, после регистрации права собственности на объект незавершенного строительства, помимо материальной (прочная связь с землей) связи, появляется и юридическая связь между объектом незавершенного строительства и земельным участком (частью земельного участка).

Ч.А. Туратбекова определяет, что в настоящее время в гражданском и земельном законодательстве Кыргызской Республики необходимо последовательно проводить принцип “единства судьбы” земельного участка и расположенного на нем здания посредством включения в соответствующее законодательство следующего правила: “Если собственник здания и собственник земельного участка – одно и то же лицо, их “разделение” в последующем не допускается” [17, с. 36].

Однако мы не согласны с трактовкой правила, предложенного Ч.А. Туратбековой, в связи с тем, что данное правило ограничивает право распоряжения собственником своим имуществом, так как собственник вправе распорядиться как одновременно земельным участком и находящимся на нем объектом, так и произвести отчуждение данных объектов раздельно.

Посредством анализа законодательства Кыргызской Республики можно определить, что единственным случаем, когда данное правило можно применить на практике, – это изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и общественных нужд.

При этом, как определяет п. 2 ст. 68 Земельного кодекса Кыргызской Республики [18], до принятия судом решения об изъятии (выкупе) земельного участка собственник земельного участка или землепользователь несут риск отнесения на него затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением или реконструкцией зданий и сооружений.

Как определяет Ч.А. Туратбекова, принцип “единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов” в Земельном кодексе Кыргызской Республики не возведено в ранг принципа, однако регламентируется в ряде статей.

В частности, в п. 1 ст. 44 Земельного кодекса говорится: “Здание и сооружение неотделимы от права на земельный участок, закрепленного за этим зданием и сооружением” [17, с. 34].

Рассмотрим применимость данного правила на практике.

П. 3 ст. 44 Земельного кодекса Кыргызской Республики [18] определяет, 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.

Однако, наряду с этим, абз. 2 ст. 133-10 Гражданского кодекса Кыргызской Республики [19] определяет, что, если иное не предусмотрено договором об отчуждении здания или сооружения, к приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования.

То есть, в противовес Земельному кодексу Кыргызской Республики [18], который устанавливает принцип неотделимости объекта недвижимости и права на земельный участок, закрепленный за этим объектом, Гражданский кодекс Кыргызской Республики [19] отходит от этого принципа и устанавливает неотделимость объекта недвижимости не от права на земельный участок, а от права на часть земельного участка, которая занята объектом недвижимости и необходима для его использования.

Если рассматривать право пользования земельным участком собственником находящегося на нем недвижимого имущества, то в соответствии с п. 1 ст. 233-8 Гражданского кодекса Кыргызской Республики [19], собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка.

При этом п. 2 данной статьи определяет, что при переходе права собственности на недвижимость к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Таким образом, мы определили, что если рассматривать связь между объектом незавершенного строительства и земельным участком в статике, то мы можем говорить о единстве права собственности на объект незавершенного строительства и права собственности на земельный участок, закрепленный за данным объектом, либо права пользования земельным участком, на котором находится объект неза-

вершенного строительства, либо право пользования предоставленной собственником земельного участка под эту недвижимость частью земельного участка.

Если говорить о динамике, то есть затронуть оборот объектов незавершенного строительства, то мы можем говорить о единстве судьбы права собственности на объект незавершенного строительства и права собственности на земельный участок, закрепленный за данным объектом, в том случае, если собственник объекта незавершенного строительства и собственник земельного участка – одно лицо, либо права пользования земельным участком, на котором находится объект незавершенного строительства, либо право пользования предоставленной собственником земельного участка под эту недвижимость частью земельного участка (в том случае, когда собственник объекта незавершенного строительства и собственник земельного участка – разные лица).

На основании сделанных выводов мы предлагаем закрепить в Гражданском и Земельном кодексах Кыргызской Республики принцип “единства и единой судьбы прав на объекты недвижимости и земельный участок (часть земельного участка)”.

В данном случае с правом собственности на объект незавершенного строительства при его продаже могут переходить право пользования:

- частью земельного участка, закрепленного за объектом незавершенного строительства (то есть новый собственник объекта незавершенного строительства приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости);
- частью земельного участка, занятую объектом незавершенного строительства и необходимую для его использования;
- частью земельного участка любой иной площади, предоставленной собственником земельного участка.

#### Литература

1. *Гудочкова Е.Г.* От принципа “единой судьбы земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости” к концепции единого объекта / Е.Г. Гудочкова // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. № 10.
2. *Шалагинов К.К.* Правовой режим объекта незавершенного строительства: теория и практика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / К.К. Шалагинов. Ростов н/Д., 2009.
3. *Козлова М.Н.* Земля: справочник собственника и арендатора / М.Н. Козлова, Л.Ю. Грудцына. М.: Юстицинформ, 2007. 432 с.
4. *Кузьмина И.Д.* Объекты права собственности в зданиях. Вещные права: система, содержание, приобретение / И.Д. Кузьмина. М.: Статут, 2008. 464 с.
5. *Баранова Е.А.* Оборот недвижимости в российском и германском праве: сравнительное исследование: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Е.А. Баранова. М., 2005. 31 с.
6. *Псел О.П.* Правовые проблемы реализации принципа единой судьбы земельного участка и расположенного на нем строения при их наследовании / О.П. Псел // Право и политика. 2008. № 1.
7. *Костина О.В.* Правовой режим земельного участка как недвижимой вещи / О.В. Костина // Научные ведомости Белгородского государственного университета. 2008. № 3.
8. *Тужилова-Орданская Е.М.* Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук / Е.М. Тужилова-Орданская. М., 2007. 46 с.
9. Концепция развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года (утверждена Указом Президента Кыргызской Республики от 6 апреля 2000 года № 76).
10. Стандарт оценки недвижимого имущества (утвержден постановлением Правительства Кыргызской Республики от 3 апреля 2006 года № 217).
11. *Витрянский В.В.* Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе / В.В. Витрянский // Хозяйство и право. 2003. № 6.
12. *Киселев С.В.* Земля и строение как единый объект недвижимости (на примере европейских стран) / С.В. Киселев // Правовое регулирование рынка недвижимости. 2001. № 1.
13. *Гусева М.А.* Некоторые спорные вопросы о едином объекте недвижимости / М.А. Гусева // Бизнес, менеджмент и право. 2013. № 1.
14. *Емельянов С.Г.* Правовое регулирование имущественного комплекса / С.Г. Емельянов, В.Н. Сусликов // Известия Юго-Западного государственного университета. 2009. № 2.
15. Положение “О реализации незавершенных строительством объектов в Кыргызской Республике” (утверждено постановлением Правительства Кыргызской Республики от 28 июня 2002 года № 446).
16. Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утверждено Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 февраля 2011 года № 49).
17. *Туратбекова Ч.А.* Система вещных прав на землю в Кыргызской Республике: соотношение частных и публичных интересов: дис. ... канд. юрид. наук / Ч.А. Туратбекова. Бишкек, 2006. 152 с.
18. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года № 45.
19. Гражданский кодекс Кыргызской Республики (часть первая) от 8 мая 1996 года № 15.