

УДК 347.235

РАЗДЕЛЕНИЕ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ И НАХОДЯЩИЕСЯ НА НЕЙ ЗДАНИЯ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРОБЛЕМЫ

Д. Ю. Светиков, Л. Н. Верецагина

Донской государственной технической университета (г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация)

Рассматриваются сущность и история разделения прав собственности на землю и находящиеся на ней постройки. Для исследования проблемы рассматривается судебная практика, анализируются планируемые поправки в Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ). При выполнении работы задействованы общенаучные (анализ, синтез) и частнонаучные методы (формально-юридический, сравнительно-правовой). Сделан вывод о необходимости и обоснованности изменений в ГК РФ, которые связаны с введением понятия «единый комплекс (объекта) недвижимости».

Ключевые слова: право собственности, земля, недвижимость, гражданский кодекс, единый объект недвижимости, единый комплекс недвижимости.

SEPARATION OF OWNERSHIP TO LAND AND BUILDINGS ON IT: CURRENT STATE OF THE PROBLEM

D. Y. Svetikov, L. N. Vereshchagina

Don State Technical University (Rostov-on-Don, Russian Federation)

The relevance of the article is due to the importance of the considered problem in a modern Russian reality. The purpose of the article is to overview the nature and origin of separation of ownership on land plots and buildings standing on it with the use of juridical practice and to analyze scheduled amendments to the Civil Code of Russian Federation regarding to that question. Realization of these tasks was achieved with the help of general scientific (analysis, synthesis) and private-scientific methods (formal-legal, comparative-legal). The authors conclude that modifications of Civil Code of Russia regarding the establishment of «unified complex (object) of real estate» are necessary and quite reasonable.

Keywords: ownership, land, real estate, Civil Code, unified object of real estate, unified complex of real estate.

Введение. Российское гражданское право продолжает активно развиваться, несмотря на то, что первые части Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) приняты в девяностые годы прошлого века. Вносятся поправки. Утратившие силу статьи исключаются, а действующие совершенствуются и адаптируются под современные условия. Тем не менее в ГК РФ сохраняются недоработки. В качестве примера можно привести разделение прав собственности на землю и находящиеся на ней строения. Эта проблема рассматривается в настоящей статье.

Основная часть. Приступая к исследованию, следует вспомнить историю происхождения данного правового феномена в нашей стране. С приходом к власти большевиков в 1917 году и принятием Декрета о земле этот ресурс перешел в собственность государства. Став народным достоянием, земля не могла принадлежать гражданам. Право на владение землей, равно как и право на любую частную собственность, ликвидировали. Новый ГК, принятый в 90-е годы, не объединил права собственности на землю и постройки. Вопрос не решился и в 2001 году, когда приняли новый Земельный кодекс (ЗК РФ).

Сейчас права собственности на землю и находящиеся на ней здания и сооружения по-прежнему разделены. В этом можно убедиться, просмотрев положения глав 17–18 ГК РФ [1], а также содержание ЗК РФ [2]. Российский законодатель предпринимал попытку объединить эти тесно взаимосвязанные виды имущества. В п. 5 ст. 1 Земельного кодекса провозглашен принцип «единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов». Пункт 3 ст. 35 ЗК РФ конкретизирует этот принцип, устанавливая преимущественное право на покупку либо аренду земельного участка собственником находящегося на этом участке зданий [2]. Однако земля и возведенные на ней сооружения все так же разделены. Это крайне неудобно и ведет к конфликтам, которые приходится разрешать в суде.

Приведем пример такого дела. Владелец земельного участка и стоящего на нем дома передал здание гражданке по договору дарения. Она оформила и зарегистрировала в Росреестре права собственности и на дом, и на землю под ним. Затем новая хозяйка продала недвижимость. Даритель счел ее действия незаконными и обратился в районный суд. Истец полагал, что у ответчицы не было права собственности на землю под домом, и она могла распоряжаться лишь строением.

Районный суд встал на сторону истца и удовлетворил его требования. Однако краевой суд не согласился с этим решением и отменил его, признав действия гражданки законными. Заключение краевого суда впоследствии аннулировала более высокая инстанция — президиум этого же суда. Он вновь рассмотрел дело и постановил, что в данном споре прав даритель.

Дело дошло до Верховного суда РФ (ВС РФ), который указал на вышеупомянутый п. 1 ст. 5 ЗК РФ, т. е. на принцип единства земельных участков и прочно связанных с ними объектов. В материалах дела есть указание и на ст. 35 ЗК РФ, которая регламентирует вопросы перехода права собственности на здание, находящееся на чужом земельном участке, от одного собственника к другому. В этом случае новый хозяин получает право использовать соответствующую часть земельного участка, на которой расположен отчуждаемый объект недвижимости. Таким образом, ВС РФ указал российским судам на правопреемство земельных участков при отчуждении стоящих на них построек [3].

Рассмотренный выше спор показывает, что у судей нет единого мнения относительно действующей системы разделения прав собственности. Если бы земля и дом отчуждались одновременно и как единое целое, то такие споры решались бы в первой инстанции или не возникали бы вовсе.

Кроме того, разделение прав собственности на землю и здания усложняет процедуру регистрации недвижимости, что нередко приводит к ошибкам в оформлении документов. Следовательно, описанная практика вредна, и соответствующие части гражданского и земельного законодательства нуждаются в значительных правках.

В последние годы эта проблема активно обсуждается. В 2021 году председатель комитета Госдумы по государственному строительству и законодательству П. Крашенинников сообщил, что в ближайшее время планируют объединить права собственности на землю и другое имущество в рамках общей программы изменений в имущественном праве [4]. Земля и находящиеся на ней постройки будут составлять один объект недвижимости с одним общим кадастровым номером. Изменения упростят процесс государственной регистрации недвижимого имущества, т. к. гражданам не придется отдельно оформлять документы на землю и на строения.

Стоит отметить, что новация не предполагает массовой перерегистрации и переоценки недвижимости. Будут одновременно использоваться старая и новая системы, поэтому ранее

зарегистрированные земля и строения сохранят прежние кадастровые номера. В отношении этих объектов система налогообложения не изменится [5].

Целесообразно рассмотреть опыт других стран, законодательство которых также ранее разделяло права собственности на землю и постройки. Так, на территории бывшей Германской Демократической Республики после воссоединения с Федеративной Республикой Германия начал действовать ГК западной части страны. Согласно этому документу, земля и строения на ней — единый объект недвижимости. При создании таких имущественных комплексов действовало несколько правил.

— Если земля была в государственной собственности, то владельцы зданий получали преимущественное право на приобретение участка.

— Если земля была в собственности третьих лиц, то владельцы зданий получали долгосрочное право пользования землей с обязательством выплачивать компенсацию за пользование по рыночной цене.

— Если речь шла о земле под государственными компаниями, то они становились собственниками участков [6].

Опыт Германии следует признать уникальным. Здесь произошел очень быстрый переход к новой системе регистрации участков. Это случилось в тот момент, когда значительная часть земли перешла из государственной собственности в частную. Владельцам зданий разрешили в приоритетном порядке покупать землю под их постройками.

Можно привести в пример и опыт Чешской Республики. В этой стране переход к новым правилам оформления недвижимости продолжался несколько лет. Значительно переработанный ГК Чехии вступил в силу в январе 2014 года. Теперь строение и земля, на которой оно стоит, рассматривается как один объект [6].

России не удалось оперативно ввести новую кадастровую систему, однако, по всей видимости, это скоро произойдет. Стоит отметить, что планируемые изменения в ГК обсуждаются почти 10 лет. В 2012 году глава российского государства внес в Государственную Думу законопроект об изменениях гражданского законодательства. Документ разделили и принимают его постепенно, по частям. Поправки, касающиеся объединения прав собственности на землю и здания, входят в 11-й блок.

Пока не ясно, как изменится налогообложение новых единых объектов недвижимости. Сейчас владелец фактически платит только за здание, сооружение или квартиру. После принятия новой системы в собственность перейдет еще и земля. Разработчики законопроекта заявляют, что налоговые выплаты не вырастут. Более того, владеть единым объектом в итоге окажется выгоднее. При этом упростится процедура регистрации и сократится количество требуемых для нее документов [7].

Заключение. Таким образом, предстоящие поправки в ГК РФ о едином комплексе (объекте) недвижимости обоснованы и логичны. Решение этого вопроса упростит регистрацию и позволит избежать в будущем проблем с приобретением и отчуждением недвижимого имущества. Стоит отметить, что логичный, последовательный и совпадающий с европейской практикой подход к оформлению объектов может способствовать повышению интереса зарубежных инвесторов к российской недвижимости.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая / Государственная Дума // КонсультантПлюс : [сайт]. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 11.04.2021).

2. Земельный кодекс Российской Федерации / Государственная Дума ; Совет Федерации // КонсультантПлюс : [сайт]. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 11.04.2021).

3. Козлова, Н. Дом с участком неразделимы / Н. Козлова // Российская газета : [сайт]. — 2013. — № 106 (6082). — URL: <https://rg.ru/2013/05/21/zemlya.html> (дата обращения: 11.04.2021).

4. Крашенинников, П. Комплекс вещных прав должен быть системно урегулирован / П. Крашенинников // ТАСС : [сайт]. — URL: https://tass.ru/interviews/10428317?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop (дата обращения: 11.04.2021).

5. Куликов, В. Совместно нажитое / В. Куликов // Российская газета : [сайт]. — 2021. — № 3 (8354). — URL: <https://rg.ru/2021/01/12/dom-i-zemlia-stanut-edinym-obektom-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 11.04.2021).

6. Кондратьева, И. Дом без участка: почему в России разделили права собственности на недвижимость / И. Кондратьева, А. Михалева // Право.ру : [сайт]. — URL: <https://pravo.ru/review/view/122145/> (дата обращения: 11.04.2021).

7. Рыбак, С. В. Информационная безопасность как направление международного сотрудничества в современном мире / С. В. Рыбак // Актуальные проблемы науки и техники — 2018 : мат-лы нац. науч.-практ. конф. — Ростов-на-Дону : Изд-во Дон. гос. техн. ун-та, 2018. — С. 304–305. — URL: <https://ntb.donstu.ru/content/aktualnye-problemy-nauki-i-tehniki-2018-materialy-nacionalnoy-nauchno-prakticheskoy-konferencii-rostov-na-donu-12-14-marta-2018-elektronnyy-resurs> (дата обращения: 11.04.2021).

Об авторах:

Светиков Данил Юрьевич, студент факультета «Юридический» Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), danil5563343@gmail.com.

Верещагина Лилия Николаевна, доцент кафедры «Гражданское право» факультета «Юридический» Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), кандидат социологических наук, доцент, vereshagina.lil@mail.ru

Authors:

Svetikov, Danil Yu., Student, Law Faculty, Don State Technical University (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, RF, 344003), danil5563343@gmail.com

Vereshchagina, Liliya N., Associate professor, Department of Civil Law, Law Faculty, Don State Technical University (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, RF, 344003),