



# АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА И ГРАЖДАНСКОГО ПРОЦЕССА

УДК 347

## ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРИНЦИПА ЕДИНСТВА ЮРИДИЧЕСКОЙ СУДЬБЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ПРОЧНО СВЯЗАННЫХ С НИМ ОБЪЕКТОВ В НАСЛЕДСТВЕННЫХ ПРАВООТНОШЕНИЯХ

**А.В. АКИНЬШИНА***Белгородский государственный  
национальный исследовательский  
университет**e-mail: harina.anna@bk.ru*

В статье обозначены и проанализированы основные проблемы, возникающие при переходе прав на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение или сооружение (либо наоборот) в наследственных правоотношениях. Автором вносится предложение по совершенствованию работы нотариусов в исследуемой области.

Ключевые слова: принцип единства юридической судьбы; земельный участок; объект недвижимости; наследование

Еще в римском частном праве разным категориям вещей соответствовали три основные юридические модели соединения – сложной вещи, совокупности вещей, единого объекта.

Юридическая конструкция сложной вещи предполагала сохранение самостоятельности вещей, но при этом вещи утрачивали свою вещно-правовую автономию, частично теряя способность быть самостоятельным объектом прав и исков, поскольку необходимо разделяли юридическую судьбу общей вещи.

Второй конструкцией – конструкцией совокупности вещей – в римском праве были охвачены вещи с общим хозяйственным назначением. В отличие от предыдущей конструкции вещи в составе данного объединения полностью сохраняли свою самостоятельность без каких-либо ограничений.

Для юридического соотношения «земельный участок – строение» характерно соединение по третьей модели (единого объекта): прочно связанные друг с другом либо присоединенные с целью *perfectio* вещи становились составными частями единого с экономической и юридической точки зрения объекта – единой вещи – и поэтому не могли иметь в обороте самостоятельного значения.

Различные строения, присоединенные к земле собственника, связанные с землей *inaedifiatio*, *avulsio*, *satio* или *implantation*, считались ее составной частью и следовали правилам *superficies solo cedit* (сделанное над поверхностью следует за поверхностью) и



quod solo inaedificatur solo cedit (то, что выстроено на поверхности, разделяет юридическую судьбу почвы)<sup>1</sup>.

Российским гражданским законодательством, судебной практикой и теорией гражданского права недвижимое имущество, как правило, рассматривалось как особый объект гражданских прав, оборот которого нуждался в особом правовом регулировании. Так, для дореволюционного законодательства характерно, что земельный участок со всеми своими принадлежностями, так же как и в римском праве, представляет собой единый объект недвижимости. Д.И. Мейер отмечал: «Неразделенность имущества имеет то значение, что оно подлежит единому праву: отчуждается и приобретается такое имущество как единое целое, не подлежит разделу и при открытии по нему права наследования»<sup>2</sup>.

В настоящее время переход прав на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение или сооружение (либо наоборот) – одна из наиболее спорных проблем гражданского законодательства, поскольку законодатель зачастую недостаточно последовательно подходит к регулированию одних и тех же отношений в различных законодательных актах.

До настоящего времени в теории гражданского права остается неразрешенным вопрос по определению статуса земельного участка по отношению к объекту недвижимости, на ней расположенной: земельный участок следует за объектом недвижимости либо наоборот?

Ведь земельные участки и здания рассматриваются в гражданском праве как объекты самостоятельные и участвующие в обороте независимо друг от друга, для них могут быть установлены различные правовые режимы.

Между ними, безусловно, имеется известная связь, которая в соответствии со ст. 35 ЗК РФ должна учитываться при отчуждении строений и земельных участков, однако, с точки зрения гражданского права земельные участки и прочно связанные с ними объекты, то есть строения, – это самостоятельные объекты права собственности (ст. 130 ГК РФ). Поэтому нет никаких оснований для признания завещания недействительным, если завещатель сделал отдельные распоряжения по поводу земельного участка и строения, либо только некоторых из них по своему усмотрению.

Во-вторых, подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, закрепивший принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, содержит оговорку «за исключением случаев, установленных федеральными законами». Таким исключением можно считать раздел V ГК РФ «Наследственное право», нормы которого не содержат каких-либо ограничений по распоряжению гражданином земельными участками и строениями на случай смерти<sup>3</sup>.

Однако такая позиция является довольно дискуссионной, именно такое завещание создает источник конфликтов, поскольку использование земельного участка практически невозможно без использования жилого дома, а использование дома – без использования земельного участка.

Как справедливо замечает Е.В. Ельникова, земельный участок относится к сложным вещам, т.е. это совокупность разнородных вещей, которые образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению<sup>4</sup>.

Основные принципы земельного законодательства, закрепленные п. 1–5 ст. 1 ЗК РФ, предполагают единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, в соответствии с которыми все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Этот основополагающий принцип единой судьбы поземельных объектов конкретизируется во многих положениях ЗК РФ и других законодательных актов. В частности, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу, это лицо приобретает право на ис-

<sup>1</sup> Витрянский В.В. Договор продажи недвижимости // Вестник ВАС РФ. 1999. N 7, 8, 9.

<sup>2</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право (В 2 ч.). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. Изд. 3-е, испр. М.: Изд-во "Статут", 2003 (Серия "Классика российской цивилистики"). – С. 166.

<sup>3</sup> Козырь О.М. «Единая судьба» земли и недвижимости // ЭЖ-Юрист. – 2009. – № 1. – С. 34.

<sup>4</sup> Ельникова Е.В. Проблемы наследования земельных участков // Правоведение. – 2010. – № 3. – С. 99.



пользование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник (п. 1 ст. 35 ЗК РФ); собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обладают исключительным правом на приватизацию данных земельных участков (п. 1 ст. 36 ЗК РФ), а собственники подобных объектов на земельных участках, находящихся в частной собственности, – преимущественным правом покупки таких участков в порядке, определенном законом (п. 3 ст. 35 ЗК РФ).

В силу правового принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, сделки, нарушающие предусмотренное законом субъективное исключительное право, ничтожны.

По мнению Н.В. Волковой, это означает, что завещание наследодателя, как односторонняя сделка, не должно содержать указания на форму раздела наследуемого имущества между наследниками, которое сопряжено с отделением права на недвижимость от права на земельный участок, где расположена эта недвижимость. В таком случае завещание, как односторонняя сделка признается недействительным, поскольку ее содержание входит в противоречие с требованиями земельного законодательства, в том числе с принципом единства юридической судьбы земельного участка с расположенной на нем недвижимостью<sup>5</sup>.

На практике встречаются ситуации, когда земельный участок и расположенное на нем строение завещаны разным лицам. Возникает вопрос: насколько действительно такое завещание и вправе ли нотариус выдать свидетельства о праве на наследство отдельно на земельный участок и отдельно на строение?

В юридической литературе в качестве примера приводятся материалы дела, рассмотренного Видновским городским судом по спору между наследниками по закону и завещанию.

После смерти Л. осталось наследство в виде садового участка и возведенного на этом участке строения. Садовый домик был завещан дальней родственнице Н., а земельный участок унаследовала по закону дочь умершей С. Последняя обратилась в суд с иском о признании завещания недействительным, считая, что не может быть завещано строение в отрыве от земельного участка, поскольку это делает невозможным использование как земельного участка, так и строения по своему назначению и ведет к различного рода спорам и конфликтам. Решением городского суда, оставленным без изменения в кассационном порядке, в иске о признании завещания недействительным было отказано.

Таким образом, при разрешении настоящего дела суды первой и второй инстанций дали положительный ответ относительно возможности завещания земельного участка и строения разным лицам и действительности такого завещания<sup>6</sup>.

Заявленная позиция судебных органов находит отражение в юридической литературе. Некоторые юристы полагают, что принятое городским судом решение не вызывает сомнений, считая при этом, что, во-первых, положения подп. 1 п. 1 ст. 1, ст. 35 Земельного кодекса РФ не могут затрагивать общие правила наследования, предусмотренные Гражданским кодексом РФ. Земельные участки и строения нельзя рассматривать как вещь и принадлежность, а также как сложную вещь в виде единого целого. Между ними, безусловно, имеется известная связь, которая в соответствии со ст. 35 ЗК РФ должна учитываться при отчуждении строений и земельных участков, однако с точки зрения гражданского права земельные участки и прочно связанные с ними объекты, то есть строения, – это самостоятельные объекты права собственности (ст. 130 ГК РФ). Поэтому нет никаких оснований для признания завещания недействительным, если завещатель сделал отдельные распоряжения по поводу земельного участка и строения либо только некоторых из них по своему усмотрению. Во-вторых, подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, закрепивший принцип

<sup>5</sup> Ефимов А.Ф. Некоторые вопросы рассмотрения судами дел о наследовании земельных участков // Обзор судебной практики. Комментарий судебной практики. Выпуск 6. М.: Изд-во «Юридическая литература», 2006.

<sup>6</sup> Ефимов А.Ф. Некоторые вопросы рассмотрения судами дел о наследовании земельных участков // Обзор судебной практики. Комментарий судебной практики. Выпуск 8. М.: Изд-во «Юридическая литература», 2002.



единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, содержит оговорку «за исключением случаев, установленных федеральными законами». Таким исключением можно считать раздел V «Наследственное право» ГК РФ, нормы которого не содержат каких-либо ограничений по распоряжению гражданином земельными участками и строениями на случай смерти<sup>7</sup>.

Другие правоведы считают заявленную позицию весьма дискуссионной и полагают, что завещанием создан источник конфликтов, поскольку использование садового участка практически невозможно без использования садового домика для хранения инвентаря, а использование домика – без использования садовой земли. По мнению Н.В. Волковой, завещания, касающиеся земельных участков и расположенных на них строений, должны признаваться незаконными (т.е. ничтожными), если их содержание входит в противоречие с требованиями земельного законодательства, в том числе с принципом единства юридической судьбы земельного участка с расположенной на нем недвижимостью. В случае признания такого завещания недействительным должны применяться положения наследства по закону. Так, если отец в закрытом завещании определил передачу дома в собственность старшего сына, а земельного участка, на котором расположен данный дом, – в собственность младшего, то после признания такого завещания недействительным земельный участок с домом должен стать объектом наследования в общей совместной собственности обоих сыновей. Необходимо также ввести в закон правило обязательного разъяснения нотариусом, принимающим закрытое завещание, основных положений наследственно-земельных права в части основных положений, по которым завещание имущественно-земельных объектов может быть признано недействительным. К числу этих положений необходимо прежде всего отнести недопустимость разрыва права собственности на земельный участок с правом собственности на расположенную на этом участке недвижимость<sup>8</sup>.

На наш взгляд, наиболее обоснованной является вторая точка зрения на существо указанной проблемы. Представляется, что земельный участок и расположенный на нем дом должны переходить в порядке наследования как единое целое. Что же касается другой части земельного участка, не занятого строениями, то наследодатель вправе распорядиться им по своему усмотрению.

Анализируя вышесказанное, следует прийти к выводу о необходимости более четкого закрепления положения о том, что в случае признания завещания недействительным должны применяться положения наследования по закону. Так, если отец в завещании определил передачу жилого дома в собственность старшего сына, а земельного участка, на котором расположен данный жилой дом, – в собственность младшего, то после признания такого завещания недействительным земельный участок с домом должен стать объектом наследования в общей долевой собственности обоих сыновей.

Так же необходимо ввести в закон правило обязательного разъяснения нотариусом при удостоверении завещания и при принятии конверта с закрытым завещанием основных положений наследственного и земельного права, по которым завещание отдельно земельных участков и отдельно расположенных на них объектов недвижимости может быть признано не действительным.

Что же касается другой части земельного участка, не занятого строениями, то наследодатель вправе распорядиться им по своему усмотрению.

Помимо положений о недопустимости разрыва права собственности на земельный участок с правом собственности на расположенную на этом участке недвижимость, нотариусу необходимо разъяснить, что не может быть выполнено завещание, по которому земельный участок должен будет использоваться наследником вопреки целевому назначению (ст. 42 ЗК РФ, ст. 284 ГК РФ), нерационально (ст. 285 ГК РФ) или для самовольного строительства на земельном участке каких-либо объектов (ст. 13.9 КоАП РФ).

<sup>7</sup> Волкова Н.А. К вопросу о правовом регулировании наследственно-земельных отношений // Законодательство и экономика. – 2006. – № 2. – С. 103.

<sup>8</sup> Ефимов А.Ф. Некоторые вопросы рассмотрения судами дел о наследовании земельных участков // Обзор судебной практики. Комментарий судебной практики. Выпуск 6. М.: Изд-во "Юридическая литература", 2006.



Несмотря на то, что земельный участок и расположенные на нем строения, гражданским законодательством не оцениваются в качестве единого объекта гражданских прав, целесообразно законодательно закрепить норму, предусматривающую выступление в гражданском обороте как единого целого земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества. Такое правило должно стать непреложным в случаях, когда эти два объекта недвижимости находящихся в собственности одного лица и когда речь идет о возможном отчуждении здания или земельного участка, в том числе и при наследовании.

#### Список литературы

1. Витрянский В.В. Договор продажи недвижимости // Вестник ВАС РФ. 1999. N 7, 8, 9.
2. Мейер Д.И. Русское гражданское право (В 2 ч.). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. Изд. 3-е, испр. М.: Изд-во "Статут", 2003 (Серия "Классика российской цивилистики"). С. 166.
3. Козырь О.М. «Единая судьба» земли и недвижимости / О.М. Козырь, А.А. Маковская // ЭЖ-Юрист. – 2009. – № 1. – С. 34.
4. Ельникова, Е.В. Проблемы наследования земельных участков / Е.В. Ельникова // Правоведение. – 2010. – № 3. – С. 99.
5. Ефимов А.Ф. Некоторые вопросы рассмотрения судами дел о наследовании земельных участков // Обзор судебной практики. Комментарий судебной практики. Выпуск 6. М.: Изд-во "Юридическая литература", 2006.
6. Ефимов А.Ф. Некоторые вопросы рассмотрения судами дел о наследовании земельных участков // Обзор судебной практики. Комментарий судебной практики. Выпуск 8. М.: Изд-во "Юридическая литература", 2002.
7. Волкова, Н.А. К вопросу о правовом регулировании наследственно-земельных отношений / Н.А. Волкова // Законодательство и экономика. – 2006. – № 2. – С. 103.

### PROBLEMS OF REALIZATION OF THE PRINCIPLE OF UNITY OF LEGAL DESTINY OF THE LAND LOT AND STRONGLY RELATED OBJECTS IN HEREDITARY LEGAL RELATIONSHIP

**A.V. AKINSHINA**

*Belgorod State National  
Research University*

*e-mail: harina.anna@bk.ru*

In article the main problems arising upon transition of the rights to the land lot upon transition of the property right to a building, a structure or a construction (or on the contrary) in hereditary legal relationship are designated and analysed. The author makes the offer on improvement of work of notaries in studied area.

Key words: principle of unity of legal destiny; land lot; real estate object; inheritance.