

**Проблемы правового регулирования принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов в российском праве**

**Научный руководитель – Сечина Ева Александровна**

***Карасевич Сергей Юрьевич***

*Студент (бакалавр)*

Финансовый университет, Юридический факультет, Кафедра гражданское право,  
Москва, Россия

*E-mail: 89260210501@ya.ru*

Актуальность выбранной мной темы состоит в том, что несмотря на закрепление принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, отечественная юрисдикция также имеет положения о том, что земельный участок и объекты, прочно связанные с этим участком являются отдельными вещами (второе вытекает из первого), что создаёт значительные проблемы как в теории, так и в правоприменении.

Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов недвижимости на первый взгляд имеет простую и краткую трактовку. Он заключается в том, что тот, кто обладает правом на объект недвижимости также должен иметь права на земельный участок, на котором данный объект расположен или имеет преимущественное право на получение участка, если у этого лица есть на нём собственность.

Большинство иностранных правовых систем определяет, что земельный участок и недвижимые объекты, которые на нём находятся являются единой и составной вещью. Существует и вторая модель, согласно которой и земля, и недвижимость, расположенная на ней, являются отдельными вещами, но стать собственником и зарегистрировать свои права можно только на недвижимость, поскольку вся земля находится в собственности либо государства, либо королевской семьи.

А ещё существует третья модель, распространённая в постсоветских странах (не во всех), в том числе наличествующая и в России, согласно которой как земельный участок, так и объекты, расположенные на нём являются отдельными вещами, а на землю можно оформить права собственности, в рамках этой модели и существует принцип единства судьбы.

Первая проблема связана с особым подходом российского законодательства к определению недвижимой вещи, отличного от европейской традиции.

В отечественной юрисдикции конструкция недвижимости значительно объёмнее. Выделяется недвижимость в силу природы и в силу закона. В свою очередь недвижимость в силу природы делится на естественную и искусственную недвижимость. Естественной недвижимостью как раз и считаются земельные участки, искусственной считаются здания и другие объекты строительства. В силу закона выделяют вещи явно являющиеся движимыми, но ради удобства регистрации являющиеся недвижимыми, например морские суда.

Ещё одна распространённая проблема отечественного правопорядка - регистрация движимых вещей (напрямую вытекает из принципа единства судьбы).

Во-первых, нередки случаи регистрации как недвижимой вещи не только движимых вещей, но и например, дорожного покрытия, которое не является вещью вовсе. Во-вторых, данная проблема выражается в том, что нет единой позиции в судебной практике по поводу того, что мы считаем недвижимой вещью и по поводу того кто определяет окончательно недвижимая вещь или нет.

В заключение хотелось бы сказать, что рассмотренный мной перечень проблем, возникающих в следствие, закрепления правового принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов в отечественной юрисдикции, не является полным, исчерпывающим. К сожалению, особая правовая конструкция регистрации и осуществления права собственности на участки земли и недвижимые объекты, расположенные на них в российском праве, создаёт большое количество коллизий и неясностей. Взяв отдельные характерные черты для двух моделей сосуществования недвижимости с участком, на котором она расположена, в отечественном правопорядке появилась громоздкая и противоречивая конструкция, открывающая простор для действия недобросовестных лиц. И если полное принятие второго подхода (с полной государственной собственностью на землю) видится мною опасным для экономического роста и благополучия граждан России, то принятия первого подхода, основанного не едином объекте недвижимости видится мне рациональным выходом из множества проблем в правоприменении, созданных принципом единства судьбы в российском праве.

### Источники и литература

- 1) 1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
- 2) 2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. Ст. 4147, 4148.
- 3) 3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 20.07.2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344.
- 4) 4. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Документ опубликован не был. Справочная система Консультант плюс.
- 5) 5. Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 № 11052/09 // Документ опубликован не был. Справочная система Гарант.
- 6) 6. Постановление ФАС Поволжского округа от 19.04.2011 № Ф06-2241/11 // Документ опубликован не был. Справочная система Гарант.
- 7) 7. Решение арбитражного суда первой инстанции от 13.01.2015 № А32-25579/2014 // Документ опубликован не был. Справочная система Кодекс.
- 8) 8. Бевзенко Р. С. Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нём. М.: Статут. 2020. С. 1-100.
- 9) 9. Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: Статут. 2017. С. 1-80.
- 10) 10. Лихолетова С. В. Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов // Вестник ЮУрГУ. Серия: Право. 2019. №2. С. 24-29.
- 11) 11. Пархоменко Д. В., Предтеченская Е. А. Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2018. №3. С. 90-96.