



Содержание принципа единства судьбы земельного участка и недвижимого имущества на нем

Тарас Александрович Подрезов

Государственный университет по землеустройству,

Москва, Российская Федерация

✉ podrezova@yandex.ru

Научный руководитель: **И. И. Гордиенко**, к.ю.н., доцент кафедры аграрного и земельного права, и безопасности жизнедеятельности факультета управления недвижимостью и права Государственного университета по землеустройству

Аннотация. Отсутствие единства в понимании содержания принципа единства судьбы земельного участка и недвижимости на нем порождает проблему его реализации.

Цель исследования заключается в раскрытии содержания современного принципа единства судьбы земельного участка и недвижимого имущества на нем. Для реализации данной цели рассмотрены исторические предпосылки, повлиявшие на содержание принципа; раскрыто влияние понятия «недвижимость» на содержание принципа; проанализировано российское законодательство в части отношений, на которые распространяется (и не распространяется) принцип единства.

Содержание современного принципа единства судьбы земельного участка и недвижимости определяется тем, как именно понятие недвижимости интерпретируется в национальном законодательстве. Современное российское право исходит из многообразия видов недвижимого имущества наряду с земельным участком, поэтому суть принципа – следование как недвижимости за участком, так и участка за недвижимостью при совершении сделки в отношении любого из них. Обязательное применение принципа единства судьбы предусмотрено практически во всех сделках с участком и недвижимостью на нем.

Выявлены трудности в реализации принципа на практике, когда титульные собственники недвижимого имущества и земельного участка не совпадают. Приводятся случаи неприменения принципа, закрепленные законодательно.

Установлено, что принцип применяется преимущественно при входжении недвижимости в гражданский оборот. Предложено наравне с устоявшимся понятием принципа единства судьбы использовать новую формулировку принципа, более точно отражающую его истинное содержание: правило совместного участия в обороте земельного участка и недвижимого имущества на нем.

Ключевые слова: недвижимость, земельный участок, принцип единства судьбы, содержание принципа, совместный оборот, постройка, право на земельный участок, чужой земельный участок, право пользования, сделка

Для цитирования: Подрезов Т. А. Содержание принципа единства судьбы земельного участка и недвижимого имущества на нем // Фемида.Science. 2025. № 2 (17). С. 62–70.

Original article

The Content of the Principle of Unity Between the Fate of a Land Plot and Real Estate on It

Taras A. Podrezov

State University of Land Use, Moscow, Russian Federation

✉ podrezovta@yandex.ru

Scientific supervisor: I. I. Gordienko, Candidate of Science (Law), Associate Professor at the Agrarian and Land Law, and Life Safety Department of the Real Estate Management and Law Faculty of the State University of Land Use

Abstract. The lack of uniformity in understanding the content of the principle of unity between a land plot and real estate on it creates problems for its implementation.

The purpose of the study is to reveal the content of the modern principle of unity between a land plot and real estate on it. To achieve this goal, historical prerequisites that influenced the content of the principle have been examined; the impact of the concept of "real estate" on the content of the principle has been disclosed; Russian legislation concerning relations to which the unity principle applies and does not apply has been analyzed.

The content of the modern principle of unity between the fate of a land plot and real estate on it is determined by how exactly the concept of real estate is interpreted in national legislation. Modern Russian law recognizes a variety of types of immovable property along with land plots, so the essence of the principle lies in the fact that both real estate follows the plot and the plot follows the real estate when making any transaction concerning either one. The mandatory application of the unity of fate principle is provided for almost all transactions involving a plot and real estate on it. Difficulties have been identified in implementing the principle in practice when the titular owners of real estate and the land plot do not coincide. Cases where the principle does not apply as established by law are cited.

It has been established that the principle is mainly applied when real estate enters civil circulation. It was proposed to use a new formulation of the principle alongside the well-established concept of the unity of fate principle, which more accurately reflects its true content: the rule of joint participation in the turnover of a land plot and real estate located on it.

Keywords: real estate, land plot, unity of destiny principle, content of the principle, joint turnover, construction, right to land, another person's land, right of use, transaction

For citation: Podrezov, T. A. The content of the principle of unity between the fate of a land plot and real estate on it. *Femida.Science = Themis.Science*. 2025;(2):62-70. (In Russ.)

Принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем недвижимого имущества (далее – принцип единства) можно назвать одним из ключевых принципов, регулирующих отношения в сфере недвижимости. Единообразное понимание рассматриваемого принципа является актуальным условием для сегодняшних участников гражданского оборота. Поэтому целью данного исследования является уяснение сути, правовой природы, истинного содержания данного принципа по современному российскому законодательству.

Принцип единства основан на древнеримском принципе «superficies solo cedit», означающем, что «возведенное на участке следует за участком» [1]. Исторический контекст формирования данного принципа оказал значительное влияние на его современное содержание. Римский принцип впоследствии был позаимствован законодательствами многих стран.

Важно понимать, что ключевую роль в интерпретации указанного принципа в разных юрисдикциях играет то, какое определение понятия недвижимости признается конкретным правопорядком. В цивилистике выделяют два основных подхода к понятию «недвижимость». Первый основан на традиционном римском принципе, когда недвижимость ограничивается исключительно земельным участком, а постройки на нем – это его неотъемлемые части, которые не могут передаваться отдельно от земли.

Как пишет профессор В. В. Чубаров, «...примером практически идеального воплощения этого принципа в жизнь в новых экономических условиях является законодательство Германии» [2, с. 61]. Так, согласно п. 1 § 94 Гражданского кодекса Германии (BGB) «вещи, входящие в состав земельного участка, являются его существенными составными частями, – строения на нем, продукты (плоды), отдельные ограниченные вещные права, и могут отчуждаться только как одна недвижимая вещь вместе с земельным участком»¹.

Аналогичные нормы действуют в Австрии (§ 293–295 ABGB²), где земельный участок также признается единственным объектом недвижимости, а любые сооружения на нем рассматриваются как его неотъемлемые части и подчиняются той же юридической судьбе.

При втором подходе категория «недвижимость» охватывает различные виды имущества, включая земельные участки, здания, строения, сооружения, что закреплено, например, в законодательных нормах Российской Федерации и Франции.

Согласно французскому законодательству постройка на земле рассматривается как самостоятельная единица недвижимости (ст. 518 Гражданского кодекса Франции (Кодекс Наполеона)³).

В российском праве понятие недвижимости определяется в ст. 130 ГК РФ, согласно которой к недвижимости относятся земельные участки, участки недр и другие вещи, прочно связанные с землей, т. е. неотделимые от нее без несоразмерного ущерба их хозяйственному назначению. Это, прежде всего, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства. Профессор Е. А. Суханов обозначает данную категорию недвижимости термином «недвижимость по природе» [3, с. 126], подчеркивая ключевую роль устойчивого соединения объекта с землей.

¹ Гражданское уложение Германии. Вводный закон к Гражданскому уложению / пер. с нем. В. Бергман. 3-е изд., перераб. М. : Волтерс Клувер, 2008. С. 89.

² Общее Австрийское гражданское уложение (Osterreich Allgemeines Burgerliches Gezetzbuch, ABGB). URL: <https://www.jusline.at/gesetz/abgb/paragraf/295> (дата обращения: 02.03.2025).

³ Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) = Code civil des Français (Code Napoléon) / пер. с фр. В. Н. Захватаева. М. : Инфотропик Медиа, 2012. С. 193.

В Российской Федерации недвижимым имуществом считаются также жилые и нежилые помещения и машино-места, входящие в состав зданий либо сооружений. При этом, если зарегистрировать указанные помещения и парковочные места в качестве недвижимости, право собственности на все здание или сооружение в целом прекращается. Подобные объекты недвижимости зачастую создаются путем раздела существующих объектов недвижимости – будь то здания, сооружения или отдельные помещения – или путем объединения соседних помещений или парковочных мест.

ГК РФ недвижимостью признает предприятие, а также единый недвижимый комплекс, который «...отличается от предприятия тем, что в его состав входят только вещи, объединенные хозяйственным назначением, но не права и обязанности» [3, с. 137]. ГК РФ допускает разделение единого недвижимого комплекса на отдельные здания и сооружения, которые становятся самостоятельными объектами недвижимости, а здания и сооружения, в свою очередь, могут быть разделены на помещения, также являющиеся самостоятельными недвижимыми вещами. Таким образом, в российском правовом поле исторически сформировалось более обширное толкование понятия недвижимости, что свидетельствует о заметном его отклонении от традиционного понимания недвижимой вещи.

В конце прошлого века в России была узаконена частная собственность на землю. Земельные участки стали предметами многих сделок. В Земельном кодексе Российской Федерации (ЗК РФ) появилось правило о том, что все, что прочно связано с земельным участком, следует его судьбе. Но есть исключения, определенные в федеральных законах (подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

В теории данное правило одновременного участия в гражданском обороте земли и недвижимого имущества на нем называют принципом единства судьбы. Его содержание можно встретить во многих нормах отечественного законодательства. В частности, в абз. 6, 7 п. 4 ст. 35 ЗК РФ, в ст. 273, 552, 652 ГК РФ, в ст. 64 и 65 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)⁴ (далее – Закон об ипотеке).

В данной работе в целях удобства изложения предлагается недвижимое имущество на земельном участке называть обобщенным термином «постройка».

Положение абз. 6 п. 4 ст. 35 ЗК РФ запрещает передавать земельный участок отдельно от постройки, которая на нем находится, если они принадлежат одному владельцу. Абзац 7 того же пункта закрепляет правило о том, что участник долевой собственности должен распоряжаться своей долей в здании или сооружении совместно с долей в праве на землю под этими объектами.

В соответствии со ст. 273 ГК РФ при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю недвижимого имущества переходит право собственности на расположенный под ним земельный участок, необходимый для его эксплуатации, если иное не установлено законом.

⁴ Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 29. Ст. 3399.

В соответствии с п. 1 и п. 2 ст. 552 ГК РФ при продаже недвижимости покупатель становится также хозяином земли, на которой стоит этот объект, если продавец владеет и землей, и недвижимым имуществом на нем. Но есть и исключения, предусмотренные законом.

Принцип единства судьбы также применяется в арендных отношениях с недвижимостью (ст. 652 ГК РФ). Его суть такова, что арендодатель сдает недвижимость вместе с землей, на которой она находится. Арендаторы получают право пользоваться этой землей. Если договор не уточняет детали, арендаторы могут использовать землю, где находится недвижимость, пока длится аренда.

Положения ст. 64 и 65 Закона об ипотеке предусматривают, что при ипотеке земельного участка в залог поступает также недвижимое имущество на участке, в том числе и то, которое строится.

Таким образом, практически при любых сделках с землей (продажа, аренда, залог и т. д.) недвижимое имущество на ней автоматически участвует в таких сделках, и наоборот, при условии, если они находятся в собственности одного лица. Это значительно упрощает гражданский оборот.

Как пишет юрист Р. С. Бевзенко, «законодатель стремится к тому, чтобы права на эти два объекта “не разъезжались”, чтобы они, как лыжи у лыжника, были всегда рядом» [4, с. 99].

А как быть, если собственники земли и постройки разные? Разве в такой ситуации принцип уже не действует?

Трудности совместного оборота недвижимой вещи на чужой земле и земельного участка, строения на котором не находятся в собственности, обусловлены существованием различных правовых режимов в отношении земли и постройки.

Правовой режим земельных участков в России весьма разнообразен: существует режим права собственности, аренды, безвозмездного пользования, права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитуты). Также не стоит забывать и про не переоформленные право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования.

В отношении здания (строения, сооружения) действуют, в частности, режимы права собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, аренды, безвозмездного пользования.

Об этом писал еще профессор В. В. Чубаров в докторской диссертации: «Сам факт присутствия двух различных правовых режимов для двух неразрывно связанных между собой вещей, каковыми являются здания, сооружения и земельный участок, таит большую опасность для гражданского оборота» [2, с. 269]. «Количество вариантов соотношения прав на здание... с правами на земельный участок... по российскому праву насчитывает не менее 50» [2, с. 271].

Сделки с недвижимостью на чужой земле регулируются как ЗК РФ (например, п. 1 ст. 35), так и ГК РФ (в частности, ст. 271, 287.3 и п. 3 ст. 552). Их общий смысл заключается в том, что, когда меняется владелец недвижимости, построенной на чужом участке земли, новый собственник получает такие же права на землю под недвижимостью, что и прежний хозяин.

Примечательно, что нормы ГК РФ и ЗК РФ по-разному называют право на чужую землю. Так, п. 1 ст. 35 ЗК РФ устанавливает *право на использование участка*, тогда как ст. 271 ГК РФ именует его *правом пользования*.

Е. А. Суханов считает право пользования земельным участком, предусмотренное ст. 271 ГК РФ, «малопонятным титулом» [3, с. 130], поясняя, что оно не предусмотрено ЗК РФ, а также не входит в перечень ограниченных вещных прав.

Если посмотреть на норму п. 2 ст. 287.3 ГК РФ, то можно сделать вывод, что право пользования, предусмотренное ст. 271 ГК РФ, включает в себя объем прав, необходимых для обеспечения собственнику недвижимого имущества доступа к нему.

Вместе с тем когда речь идет именно о здании или сооружении, то в силу положений п. 1 ст. 287.3 ГК РФ пользование земельным участком под ними, находящимся в собственности другого лица, осуществляется на условиях, определенных либо законом, либо соглашением между собственниками участка и здания или сооружения. В противном случае собственник здания или сооружения вправе пользоваться участком на основании ст. 271 ГК РФ.

Если здание находится на государственном или муниципальном земельном участке, собственник здания вправе обратиться с требованием о передаче участка ему в собственность или во временное использование (п. 1 ст. 39.2 ЗК РФ, п. 5 ст. 287.3 ГК РФ).

Несмотря на то что здание стоит на чужом участке, его владелец вправе распоряжаться этим зданием с учетом требований п. 3 ст. 287.3 ГК РФ.

В случае сноса здания собственником утрачиваются соответствующие права пользования участком под ним. Однако если здание разрушено случайно, то права на землю под ним не будут утрачены в течение пяти лет. Такой срок на восстановление здания установил законодатель для его собственника в п. 4 ст. 287.3 ГК РФ.

В случае утраты права пользования земельным участком, который был предоставлен владельцу недвижимого имущества на нем, положения подп. 1 и 2 ст. 272 ГК РФ определяют алгоритм действий для собственников земельного участка и объекта недвижимости, которые должны заключить соглашение о праве пользования участком. Если отсутствует соглашение или стороны не договорились, то им необходимо обращаться в суд.

Что может решить суд? Суд вправе принять решение о сносе недвижимости после прекращения прав на землю. Но если снос невозможен или слишком дорог, суд принимает другое решение. Учитывая причины прекращения прав на землю и требования обеих сторон, суд может:

– либо признать за владельцем недвижимости право на приобретение в собственность участка, либо, наоборот, признать за владельцем участка право выкупа недвижимости не нем, или же

– установить новые правила пользования участком земли.

Это основные возможные решения суда в такой ситуации.

Таким образом, как мы увидели, законодатель предпринял попытку реализовать принцип единства судьбы в данном случае, предусмотрев возможность объединения прав на участок и расположенную на нем недвижимость в руках одного лица.

Иногда возникают сложности реализации рассматриваемого принципа, особенно если продавец владеет участком на особых правах: постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение, поскольку такие права могут принадлежать не всем субъектам гражданского права.

На данный момент закон вообще не разрешает предоставлять участки на праве пожизненного наследуемого владения. А предоставление государственного или муниципального земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование осуществляется только тем субъектам, которые определены в ст. 39.9 ЗК РФ.

Требования ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»⁵ обязывают правообладателей таких прав переоформить их в собственность или аренду.

В этой связи появляются вопросы: кто и когда должен переоформить право на участок: отчуждатель или приобретатель, до сделки или после сделки?

В п. 13 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»⁶ установлена возможность покупателя недвижимости оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобретения его в собственность, когда по закону участок не может быть предоставлен ему на том же праве, на котором он принадлежал продавцу⁷.

С учетом анализа приведенного законодательства можно допустить применение принципа единства судьбы и к случаям, когда собственники земли и постройки на ней разные. Но здесь, скорее всего, уместнее говорить о совместном обороте данных объектов и о следовании одного объекта за другим, а не об их единой судьбе, поскольку «единая судьба» предполагает все же наличие одинакового титула на объекты недвижимости.

Российское законодательство предусматривает исключения, когда принцип одновременной передачи земли и недвижимости на ней не действует (например, п. 4 ст. 35 ЗК РФ, ГК РФ (часть третья), ст. 65 Закона об ипотеке).

В силу п. 4 ст. 35 ЗК РФ принцип единства не действует в случаях сделок с частью объекта недвижимости, которую невозможно выделить отдельно вместе с частью земельного участка; сделок с недвижимостью, расположенной на землях, исключенных из оборота; сделок с объектами недвижимости, находящимися на земельных участках с установленными сервитутами (частными или публичными), а также сделок с объектами культурного наследия, принадлежащими Москве, Санкт-Петербургу или Севастополю.

⁵ Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4148.

⁶ Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2005. № 5.

⁷ Аналогичная позиция содержится в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 30 сентября 2015 г. № 309-КГ15-11056. Здесь и далее доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Возможность отступить от принципа единства судьбы предусмотрена ст. 65 Закона об ипотеке, когда в договоре об ипотеке участка земли может быть предусмотрено нераспространение ипотечного режима на возводимое на земельном участке недвижимое имущество.

Как указал Верховный Суд Российской Федерации, умолчание относительно данного обстоятельства в ипотечном договоре следует рассматривать как проявление воли сторон на передачу в ипотеку строящихся объектов недвижимости⁸.

Помимо этого, правило совместного оборота земельного участка и недвижимого имущества на нем не применяется также к случаям их наследования. Данная правовая позиция получила поддержку Верховного Суда Российской Федерации⁹.

В заключение хотелось бы обозначить главный вывод, к которому удалось прийти в процессе анализа правового регулирования рассматриваемого принципа единства. Пожалуй, главное – это то, что в основе содержания российского принципа единства судьбы лежит идея следования постройки за участком и наоборот при их участии в гражданском обороте. То есть практически каждая сделка, касающаяся одного из этих объектов (продажа, аренда, залог), одновременно влечет юридические последствия для другого. Причем, как мы убедились, данное правило применяется вне зависимости от того, находятся ли объекты собственности в руках одного владельца или разных лиц. Поэтому более точно называть данный принцип правилом совместного участия в обороте земельного участка и недвижимого имущества на нем, гарантирующим стабильность и предсказуемость сделок с таким имуществом.

Список источников

1. Покровский И. А. История римского права. М. : Статут, 2004. 538 с. (СПС «КонсультантПлюс».)
2. Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимого имущества : дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2006. 367 с.
3. Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. 3-е изд., перераб и доп. М. : Статут, 2024. 626 с.
4. Бевзенко Р. С. Введение в российское право недвижимости. 2-е изд., испр. и доп. М. : Статут, 2022. 408 с.

References

1. Pokrovsky, I. A. *History of Roman Law*. Moscow: Statut; 2004. 538 p. (In Russ.) (LRS "ConsultantPlus".)
2. Chubarov, V. V. *Problems of legal regulation of real estate*. Dr. Sci. (Law) Dissertation. Moscow; 2006. 367 p. (In Russ.)

⁸ См. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23 марта 2016 г. № 305-ЭС15-15840.

⁹ См. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 6 февраля 2018 г. № 87КГ17-14.

Подрезов Т. А. Принцип единства судьбы земельного участка и недвижимого имущества на нем

3. Sukhanov, E. A. *Property law: a scientific and educational essay*. 3rd ed., rev. and enl. Moscow: Statut; 2024. 626 p. (In Russ.)
4. Bevzenko, R. S. *Introduction to Russian Real Estate Law*. 2nd ed., rev. and enl. Moscow: Statut; 2022. 408 p. (In Russ.)

Информация об авторе

Т. А. Подрезов – студент 2 курса магистратуры.

Information about the author

T. A. Podrezov – 2nd year master's student.

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

The author declares no conflict of interests.

Статья поступила в редакцию 17.04.2025; одобрена после рецензирования 22.04.2025; принята к публикации 14.05.2025.

The article was submitted 17.04.2025; approved after reviewing 22.04.2025; accepted for publication 14.05.2025.