

Ю. А. Халимовский

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ, ОХВАТЫВАЮЩИХ СТРОЕНИЯ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

*Работа представлена кафедрой теории и истории государства и права Санкт-Петербургского
государственного политехнического университета.*

Научный руководитель – кандидат юридических наук, доцент А. А. Тебряев

Данная статья посвящена рассмотрению вопросов правового регулирования правоотношений по поводу земельных участков и расположенных на них строений в связи с некоторыми аспектами концепции «единого объекта».

The article contains an overview of legal regulations concerning land plot and corresponding buildings, fixtures and fittings in the light of ‘singular object’ concept.

Нововведения законодательства последних лет (2005–2007 гг.) убеждают в том, что реформирование правовой системы направлено на воплощение концепции «единого объекта».

С одной стороны, сокращается перечень объектов недвижимого имущества. В связи с принятием новых Водного и Лесного кодексов Российской Федерации свойство самостоятельных недвижимых вещей потеряли обособленные водные объекты и леса. Отныне, очевидно, их необходимо рассматривать как составные части земельного участка, а сам участок – как сложную вещь.

Это подтверждается и изменением расстановки акцентов в регулировании использования соответствующих природных ресурсов. Так, правовая организация лесопользования была приведена в соответствие с общими началами гражданского и земельного законодательства. Вместо использования комплекса разрешительной документации – формального договора аренды «участка лесного фонда» и имеющего основную роль лесорубочного билета и проч. – главным правоустанавливающим документом становится договор аренды лесного участка. При этом сам лесной участок понимается как земельный участок (ст. 7 ЛК РФ 2007 г.). Таким образом, вещный титул на недвижимую вещь является основанием для использования природного ресурса.

Логика законодателя явно направлена на установление устойчивой и неразрывной правовой связи земельного участка со всеми связанными с ним объектами и придание прав на участок основного значения. В настоящее время новое регулирование водо- и, особенно, лесопользования тяготеет к этому подходу.

Во многом схожие тенденции наблюдаются и в сфере правового регулирования отношений по поводу земельного участка и расположенных на нем капитальных (недвижимых) строений.

Нормы Гражданского кодекса содержат зачатки подхода, связывающего здание с подлежащей ему территорией. В силу ис-

торических причин строения и земельные участки оказались разделены в правовом поле. Гражданское законодательство регулирует оборот и правовой режим участка и постройки раздельно, но в то же время признает их физическую и юридическую связь¹. Закрепление этого в законах (ст. 271, 273, 552, 553 ГК РФ) является вынужденной мерой², рассчитанной, «прежде всего, на уход от старого правового порядка и несвободной от черт паллиатива и временности»³.

Однозначный запрет на раздельный оборот недвижимых вещей – зданий, строений и сооружений – и земельных участков был введен Земельным кодексом РФ (ст. 1, 35, 36), который сделал «единство судьбы» земельного участка и неразрывно связанных с ним объектов одним из основных принципов земельного законодательства.

Тем не менее принцип «единства судьбы» не был и не мог быть последовательно проведен в правовую жизнь. Главным препятствием на пути к достижению продекларированного единства являлось на тот момент отсутствие последовательного регулирования и понимания природы правовой связи между такими артефактами российского права, как самостоятельные вещи – помещения (жилые и нежилые), и земельными участками (да и прочими элементами здания, не помещениями).

Введенный в середине 1990-х condominium представляет собой, по существу, не сложную даже вещь, а сложный имущественный комплекс, включающий недвижимые и движимые вещи, принадлежащие на вещных и обязательственных правах различным субъектам. В силу этого, а также в силу зависимости возникновения condominiumов от воли собственников, эта конструкция не получила широкого распространения.

Кардинальное изменение в существующую систему правоотношений было внесено вступление в силу Жилищного кодекса Российской Федерации 1 марта 2005 г. Этот кодекс, а также Вводный закон к нему упразднили институт condominiumа и за-

менили его понятием «многоквартирного дома» и «общего имущества в многоквартирном доме».

Важнейшим нововведением стало законодательное изменение вещно-правового режима земельных участков, на которых расположен многоквартирный дом (придомовых участков). Сформированный к 1 марта 2005 г. придомовой участок в силу закона и независимо от воли субъектов правоотношений перешел в общую долевую собственность домовладельцев (собственников помещений в данном доме). Остальные придомовые участки должны были перейти в долевую собственность этих лиц по мере внесения сведений об участках в государственный земельный кадастр (по мере формирования).

Новеллы жилищного законодательства не свободны от ряда проблем и недостатков (нечетко сформулированы условия и порядок формирования участков, отсутствует преемство в регулировании с институтом кондоминиума, неразрешенными остались некоторые вещно- и обязательно-правовые вопросы и др.). Однако наиболее значительным является внедрение новой конструкции имущественных правоотношений.

Согласно нормам ст. 16 Вводного закона к ЖК РФ и ст. 36–37 ЖК РФ, расширяется содержание правоотношений, связанных с обладанием на праве собственности помещением в многоквартирном доме. Каждый домовладелец обладает долей в праве общей собственности на так называемое общее имущество в многоквартирном доме, каковое включает в себя общие для дома несущие конструкции, инженерное оборудование и коммуникации, элементы благоустройства и прилегающую территорию.

Этот подход во многом схож с гражданским законодательством (ст. 290 ГК РФ), но существенно отличается тем, что, во-первых, в расчет принимаются не только собственники квартир, но и собственники нежилых помещений в многоквартирном доме, и, во-вторых, в состав общего доле-

вого имущества включаются земельные участки. Размер доли определяется императивно как пропорциональный площади помещения. Таким образом, устанавливается правовая связь всех помещений и земельных участков.

К сожалению, остается много пробелов, не восполненных жилищным законодательством, включая Закон об участии в долевом строительстве, в той части, в которой оно содержит гражданско-правовые нормы. Неясно понятие «многоквартирного дома», в частности, невозможно исходя из положений Жилищного кодекса дать ответ на вопросы: «Сколько квартир (жилых помещений) должно быть в здании, чтобы оно считалось многоквартирным домом?»; «Каково соотношение числа жилых и нежилых помещений?».

Неурегулированными остаются и некоторые иные ситуации. Например, если одно лицо выстроило на собственном участке здание, а потом распродало его по квартирам, возникает ли здесь правовая конструкция, предусмотренная Гражданским и Жилищным кодексами, или нет? Открытым остался и вопрос о правах на земельные участки и общее имущество здания для собственников нежилых помещений в нежилых зданиях.

Главные элементы правовой конструкции многоквартирного дома могут быть применены и здесь:

1) физический объект – здание, содержащее помещения, – утрачивает свойства правового объекта;

2) образуются новые объекты – помещения как самостоятельные вещи и, помимо помещений, имущественный комплекс («общее имущество»);

3) помещения могут быть в унитарной и общей собственности, общее же имущество в унитарной собственности быть не может (если только собственником всех помещений не стало одно лицо);

4) доля в праве собственности на общее имущество императивно привязана к площади отдельных помещений;

5) раздельный оборот помещений и долей в праве на общее имущество невозможно;

6) общее имущество включает в себя не только элементы здания, но и внешние объекты, используемые только для эксплуатации данного здания, включая прилегающий земельный участок;

7) земельный участок принадлежит собственникам помещений на вещном или обязательственном праве.

В данном случае можно говорить, с одной стороны, о существовании имущественного комплекса, с другой стороны, о существовании «единого объекта», при котором строения и помещения, являющиеся недвижимыми вещами, действительно юридически неразрывно связаны с земельными участками. Вид права на земельный участок здесь не является принципиальным, главное условие – стабильность существования и легкость введения в оборот, чтобы особенности имущественно-правового режима земельного участка не препятствовали осуществлению прав на помещения.

Простая экстраполяция этой конструкции, применяемой к отношениям по поводу жилых помещений, на отношения по поводу нежилых помещений является очевидной идеей и не может рассматриваться как окончательное решение. Действительным решением проблемы было бы последовательное применение принципов «единого объекта» и «единой судьбы» на всех стадиях существования объекта.

Исторически обусловлена привязка прав на участки к правам на строения и помещения: так, размер долей в праве на участок зависит от размера помещений, а не наоборот. Отчуждение доли в праве на участок невозможно, а вот отчуждение помещения императивно влечет переход доли в праве на участок. Права на землю как бы «догоняют» уже сложившиеся права на помещения и строения. Как было показано, в лесных и водных отношениях применяется иной порядок: права на участок являются основными (со вступлением в силу новых

кодексов). Следует признать возможным и целесообразным применение такого же подхода и к строениям в их связи с земельными участками, по меньшей мере, к вновь создаваемым.

Рассмотрим эту возможность на примере строительства многоквартирного дома с привлечением дольщиков. Основная проблема – обеспечение прав дольщиков, включая предотвращение повторных продаж объектов, – могла бы быть решена путем закрепления за дольщиками прав на земельный участок. Так, Закон об участии в долевом строительстве предполагает последующую передачу в долевую собственность домовладельцев (бывших дольщиков) застроенного земельного участка. Возможно наделить дольщиков не правом требования, а вещным или обязательственным правом (со множественностью субъектов) на земельный участок. Заключение договора на долевое участие в строительстве объекта означало бы приобретение дольщиком права на участок, что и отражалось бы в Едином государственном реестре прав по мере регистрации договоров долевого участия (ст. 4 Закона). Размер приобретаемой доли в праве определял бы размер приобретаемого впоследствии помещения и доли в праве на общее имущество. При неизбежно возникающем незначительном отклонении в размерах доли в праве приводились бы в соответствие с выплатой или взысканием соответствующей компенсации. Подобные правила позволили бы реализовать нормы ст. 222 и п. 2 ст. 263 ГК РФ о приобретении собственником участка построек на его участке.

Аналогичным образом решалась бы и проблема нежилых помещений в нежилых зданиях – с введением института общего имущества и привязкой к земельным участкам.

Здесь не имеется в виду внедрение конструкции «главная вещь – принадлежность» с земельным участком в роли главной вещи. Введение предлагаемых правил не должно было бы ущемлять применение норм о совместном обороте этих объектов (отчужде-

нии прав на участок при отчуждении помещений и т. п.). Конструкция единого объекта позволяет варьировать главенство вещей в зависимости от стадии их существования. Земельный участок в этом смысле является первоначальным и наиболее «стабильным» объектом. В нормальной ситуации права на

участок должны определять права на возникающие на нем объекты и права на их использование. Само введение такой конструкции потребовало бы внесения незначительных изменений в законодательство и было бы логичным продолжением развития российского частного права.

ПРИМЕЧАНИЯ

¹ *Козырь О. М., Маковская А. А.* «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (реальность и перспективы) // Вестник ВАС РФ. 2003. № 2. С. 96.

² *Богатырев Ф.* Как дальше регулировать оборот недвижимости? (обсуждение концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе) // Хозяйство и право. 2003. № 11. С. 122.

³ *Скловский К. И.* Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие. 2-е изд. М.: Дело, 2000. С. 400.