

V.R. Dzionik, K.V. Savchik

CONCEPT OF UNITARY REAL ESTATE OBJECT AND ITS DEVELOPMENT IN RUSSIAN LAW

Vitaliy Dzionik – senior lecturer, the Department of Financial and Legal Disciplines. State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, PhD in Law, associate professor, Gatchina; **e-mail: elleno4ka@mail.ru**.
Kseniya Savchik – inspector, the Department of Legal Regulation, the State Road Traffic Safety Inspection of the Head Department of the Ministry of Internal Affairs in Saint Petersburg and Leningrad region, St. Petersburg; **e-mail: kseniya.savchik@mail.ru**.

The study of the concept of unitary real estate object in relation to Russian law is a rather popular topic for scientific research, since the concept in question is successfully functioning in civil law jurisdiction. The ongoing reforms of civil legislation, including ones aimed at introducing the institution of unitary real estate object into Russian law determines the relevance of the research.

Keywords: real estate; land plot; property right; reform of civil legislation; unitary real estate object.

В.Р. Дзьоник, К.В. Савчик

КОНЦЕПЦИЯ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ И ЕЕ РАЗВИТИЕ В НОРМАХ РОССИЙСКОГО ПРАВА

Виталий Романович Дзьоник – доцент кафедры финансово-правовых дисциплин, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, кандидат юридических наук, доцент, г. Гатчина; **e-mail: elleno4ka@mail.ru**.

Ксения Владимировна Савчик – инспектор отдела правового регулирования, УГИБДД ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, г. Санкт-Петербург; **e-mail: kseniya.savchik@mail.ru**.

Изучение концепции единого объекта недвижимости применительно к нормам российского права является достаточно популярной темой для проведения научных исследований, так как данная концепция успешно функционирует в некоторых странах континентальной правовой семьи. Актуальность данной темы обосновывается проводимым реформированием гражданского законодательства, в том числе направленным на внедрение в российское право института единого объекта недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость; земельный участок; право собственности; реформа гражданского законодательства; единый объект недвижимости.

В январе 2021 г. на сайте «Российской газеты» появилась статья, из которой следует, что работа над поправками в гражданское законодательство находится на завершающем этапе [12]. Одной из планируемых поправок является внедрение в российское право единого объекта недвижимости. Суть концепции единого объекта недвижимости сводится к тому, что в качестве недвижимого имущества выступают исключительно земельные участки

(принцип *superficiessolocedit*), а остальные объекты, расположенные на таком участке, являются его частью [13, с. 16]. В данном случае можно говорить, что земельный участок рассматривается как некая объемная 3D-модель, включающая в себя как объекты, расположенные на земельном участке, так и то, что находится под ним.

В настоящий момент данная концепция в классическом понимании в нормах

российского права не представлена, однако, на наш взгляд, отдельные ее положения все-таки отражены в законодательных актах, и прежде чем, перейти к анализу законодательства в данной сфере и обзору концепции единого объекта недвижимости, дадим краткий обзор становления современного законодательства, регулирующего правовой статус земельных участков.

Начнем исторический обзор с падения российской монархии и начального зарождения основ советской государственности. С принятием в 1917 г. Декрета «О земле» была отменена частная собственность на землю, земля стала народным достоянием [4], в 1918 г. принято решение об отмене «всякой собственности на землю», причем в Декрете «О социализации земли» было помечено, что она отменяется навсегда [3]. Через год ситуация изменилась, земля стала государственной собственностью [6]. Положения об отнесении земли к объекту государственной собственности также содержались в ГК РСФСР 1922 г. (здесь же было закреплено упразднение деления имущества на движимое и недвижимое (ст. 21)) [7], в ГК РСФСР 1964 г. (ст. 95) [2]. Право частной собственности на землю было возрождено только в начале 1990-х гг. [5], впоследствии более детально уже было раскрыто в нормах ныне действующих Гражданского и Земельного кодексов РФ.

В Конституции РФ 1993 г. закрепляются следующие формы собственности: частая, государственная, муниципальная и иные формы. Для собственности на землю участки предусмотрены аналогичные формы.

Из нормы ст. 130 ГК РФ следует, что земельные участки отнесены к недвижимому имуществу. Детальный анализ положений данной статьи позволяет сделать вывод, что законодатель при отнесении имущества к разряду недвижимого использовал два основания:

- отнесение имущества к разряду недвижимого в силу его природных характеристик (земельные участки, участки недр);
- отнесение имущества к разряду не-

движимого в силу закона (здания, сооружения и иные объекты, прочно связанные с землей; а также воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания, и иное имущество, в том числе машино-места).

Аналогичные разъяснения содержатся в п. 38 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», однако в этом же пункте отмечается, что государственная регистрация права вещи не является фактором, подтверждающим относимость такого имущества к разряду недвижимого [1]. Тем самым, толкуя законодательные нормы, Верховный суд подтвердил, что отсутствие государственной регистрации не может свидетельствовать о том, что некое имущество не может быть являться недвижимым.

В целом, необходимо констатировать, что нормы российского законодательства не содержат в себе положений, позволяющих говорить о действии в РФ классической концепции единого объекта недвижимости. Тем не менее, осуществляемая реформа гражданского законодательства, а также некоторые положения, содержащиеся уже в действующих правовых нормах, позволяют весьма справедливо утверждать, что российское законодательство идет по данному пути развития.

К примеру, из ч.ч. 2 и 3 ст. 261 ГК РФ следует, что в право собственности на земельный участок включены также права на почвенный слой, на водоемы и растения, находящиеся или произрастающие в пределах границ такого земельного участка, а также воздушное пространство, если это не противоречит нормам законодательства. Данный фактор позволяет утверждать о наличии основ для формирования правового восприятия земельного участка как 3D-объекта.

В пп. 5 п. 1 ст. 1, ч. 3 ст. 35 ЗК РФ, а также в ст. 273, п. 3 ст. 552 ГК РФ и в других отдельных нормах закреплен принцип единства земельного участка и здания или сооружения, расположенного на таком участке. Из общих положений следует, что осуществление сделок со зданиями и

сооружениями проводится совместно с земельным участком, на котором они расположены, в случае если данные объекты принадлежат одному лицу. Однако применение данной концепции невозможно в случае, когда земельным участком владеет одно лицо, а, к примеру, дом на этом участке принадлежит другому лицу.

О развитии исследуемой концепции в нормах российского права также свидетельствуют внесенные в 2013 г. изменения в ГК РФ в части создания единого недвижимого комплекса (ст. 133.1 ГК РФ). Из норм данной статьи следует, что совокупность зданий, сооружений или иных вещей, которые связаны друг с другом (являются неделимыми) и расположены на одном земельном участке, могут быть зарегистрированы как одна недвижимая вещь.

Тем не менее, вышеназванные нормы права по своему содержанию не дают возможности воспринимать земельный участок в качестве единого объекта недвижимости совместно с теми объектами, которые на нем расположены.

В свете возможных изменений постараемся определить преимущества и недостатки внедрения в российское право концепции единого объекта недвижимости.

Безусловно, внедрению классических положений концепции единого объекта недвижимости в нормы российского права должно предшествовать разрешение ряда значимых вопросов, в частности, таких как:

- налоговое регулирование, где следует отметить, что налог на имущество организаций (включая, здания и сооружения) является региональным, тогда как земельный налог, в соответствии с налоговым законодательством, отнесен к системе местных налогов. Тем не менее, как отмечает П.В. Крашениников, при введении в российское право данной концепции налоговое бремя, наоборот, должно пойти в сторону уменьшения [12]. По всей видимости, это проблема должны быть решена посредством установления единого налога на единый недвижимый объект;
- здания и сооружения при действии

концепции утратят свое самостоятельное значение, что в итоге приведет к резкому увеличению как рыночной, так и кадастровой стоимости земельных участков. Учитывая современные реалии, выражающиеся в резком росте цен на недвижимое имущество, это может привести к торможению дальнейшего развития рынка недвижимости;

- также, соглашаясь с Н.Ю. Чаплиным, полагаем, что при реализации концепции возникнут сложности, связанные с жилыми помещениями, являющимися частью многоквартирных домов, т.к. в таком случае они должны рассматриваться в качестве составного элемента земельного участка [14, с. 156]. Из этой логики следует, что владельцы помещений в многоквартирных домах должны иметь долю в собственности на такой земельный участок. Об этом недостатке также высказывается Р.С. Бевзенко, говоря, что отсутствие личной собственности доставляет психологический дискомфорт людям, в особенности после советского режима [9, с. 67].

Не столь позитивно к проводимой реформе относится В.А. Алексеев, который отмечает, что «с принятием предлагаемых законопроектов мы утратим даже те достижения в конкретизации понятия недвижимости, которые имеются на настоящий момент» [8, с. 174]. Многие правоприменители полагают, что наличие закрепленного принципа единства судьбы участков и объектов, которые с ним связаны, достаточно для российской правовой системы [11].

Тем не менее, в качестве положительных моментов возможного реформирования законодательства можно выделить следующие:

- будет урегулирован вопрос, связанный с принадлежностью постройки (до момента государственной регистрации), которая была возведена лицом, арендующим земельный участок;
- снизится нагрузка на регистрирующие органы, т.к. не будет необходимости регистрировать каждый объект недвижимости отдельно;
- концепция единого объекта может

иметь позитивный эффект для создания эффективных правовых режимов для поэтапной собственности.

Тем не менее, в качестве вывода проведенного исследования полагаем целесообразным согласиться с мнением О.В. Киселевой и отметить, что текущая реформа гражданского законодательства в должной мере не приведет к закреплению концепции единого объекта недвижимости в классическом ее понимании. В настоящее время целесообразно говорить только о действии принципа единства судьбы земельных участков и объектов, которые тесно с ним связаны, в случае если они принадлежат одному владельцу. И в ближайшие десятилетия данный факт с учетом российской правовой реальности будет весьма проблематично изменить [10, с. 14].

ЛИТЕРАТУРА

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.
2. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964 г.) (ред. от 24.12.1992 г.) (документ утратил силу) // Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407.
3. Декрет ВЦИК от 19.02.1918 г. «О социализации земли» (вместе с «Инструкцией для установления потребительно-трудовой нормы землепользования на землях сельскохозяйственного значения») (документ утратил силу) // СУ РСФСР. 1918. № 25. Ст. 346.
4. Декрет о земле (принят II Всероссийским съездом Советов 27.10.1917 г.) (документ утратил силу) // СУ РСФСР. 1917. № 1. Ст. 3. 2-е издание.
5. Закон РСФСР от 24.12.1990 г. № 443-1 (ред. от 24.06.1992 г., с изм. от 01.07.1994 г.) «О собственности в РСФСР» (документ утратил силу) // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. 1990. № 30. Ст. 416.
6. Положение о социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию (принято ВЦИК 14.02.1919 г.) (документ утратил силу) // СУ РСФСР. 1919. № 4. Ст. 43.
7. Постановление ВЦИК от 11.11.1922 г. (с изм. от 02.02.1923 г.) «О введении в действие Гражданского кодекса РСФСР.» (вместе с «Гражданским кодексом РСФСР.») (документ утратил силу) // СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.
8. *Алексеев В.А.* Единый объект недвижимости: поэтапное движение к цели или дезорганизация правового регулирования // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 8. С. 166–176.
9. *Бевзенко Р.С.* Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: М-Логос, 2017. Электронное издание. 80 с.
10. Изменения в сфере вещного права должны строиться по медицинскому принципу «не навреди» и по русской поговорке «Семь раз отмерь, один раз отрежь» [Интервью с О.В. Киселевой] // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2020. № 2. С. 10–20.
11. Революция в недвижимости: что принесет реформа вещного права // Право.ру: [сайт]. URL: <https://pravo.ru/story/217004/> (дата обращения: 27.03.2021).
12. Совместно нажитое. Поправки в ГК делают дом и землю единым объектом недвижимости // Российская газета. 2021. 12 января. URL: <https://rg.ru/turbopages.org/rg.ru/s/2021/01/12/dom-i-zemlia-stanut-edinym-obektom-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 27.03.2021).
13. *Суханов Е.А.* Недвижимость в системе объектов гражданских прав // Журнал российского права. 2021. № 1. С. 16–22.
14. *Чаплин Н.Ю.* Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве // Журнал российского права. 2019. № 1. С. 150–158.