Журнал правовых и экономических исследований.
Journal of Legal and Economic Studies, 2022, 1: 153–162
© С.П. Цыденов, 2022

DOI 10.26163/GIEF.2022.15.88.021
УДК 347.214.22

S.P. Tsydenov

PRINCIPLE OF UNIFIED REAL ESTATE OBJECT IN DRAFT CIVIL CODE

Sayan Tsydenov – Lawyer, applicant, the Department of Civil Law, Saratov State Law Academy, Saratov; **e-mail: tsidenov1976@mail.ru**.

The article covers the legal nature of real estate through the analysis of the principle of a single real estate object as revised in the Project No. 47538-6/5 of the Federal Law "On Amendments to part 1 of the Civil Code of the Russian Federation", in contrast to the principle of unity of legal fates.

The author proposes an assessment of real estate objects from the standpoint of the principle of unity of the land plot and the object of capital construction, interprets this principle as well as presents recommendations for the relevant change of current legislation.

Keywords: *real estate; immovable thing; land plot; the principle of unity of legal fate; superficies solo cedit.*

С.П. Цыденов

ПРИНЦИП ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ПРОЕКТЕ ИЗМЕНЕНИЙ ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА

Саян Пурбоевич Цыденов – юрист, соискатель кафедры гражданского права, Саратовская государственная юридическая академия, г. Саратов; **e-mail: tsidenov1976@mail.ru**.

В статье освещается вопрос о правовой природе недвижимого имущества через анализ принципа единого объекта недвижимости в редакции проекта № 47538-6/5 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», в противопоставлении принципу единства правовых судеб. Автором предложена оценка недвижимых объектов с позиции принципа единства земельного участка и объекта капитального строительства, раскрыта трактовка данного принципа, а также даны рекомендации по соответствующему изменению действующего законодательства.

Ключевые слова: *недвижимое имущество; недвижимая вещь; земельный участок; принцип единства правовой судьбы; superficies solo cedit.*

Вопрос о необходимости уточнения нормативного определения, а значит и правовой природы такой категории, как «недвижимое имущество» сохраняет свою актуальность с момента принятия ГК РФ, о чем говорит отсутствие в правоприменительной практике единообразия в вопросах квалификации объектов недвижимого имущества, идентификации земельных участков. Несмотря на то, что в ГК РФ периодически вносились изменения с уточнением статуса отдельных видов недвижимости, к сожалению, за пределами внимания оставался вопрос о правовой природе недвижимости. Так, в Федеральный закон от 21.12.2021 г. № 430-ФЗ не вошла основная идея одобренного ранее на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законо-

дательства от 06.12.2019 г. проекта № 47538-6/5 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» [11]. Между тем проект содержит в себе радикальные изменения, заслужившие широкое научно-практическое обсуждение [18, с.32]. В проекте выполнен отказ от признания статуса недвижимости как за земельным участком, так и за расположенным на нем зданием (Р.С. Бевзенко использует термин «дуплицитет» [19, с. 42]). В ст. 130 ГК в качестве недвижимой вещи предлагается по общему правилу признавать исключительно земельный участок, а расположенные на нем здания, сооружения, объекты незавершённого строительства и иные объекты, прочно связанные с участком, являются его составными частями. Тем самым в документе реализуется классический принцип римского права «superficies solo cedit» (сделанное над поверхностью следует за поверхностью) [21, с. 112]. В научной литературе (В.В. Витрянский [20, с. 76], Е.А. Суханов [25, с. 54], Н.Ю. Чаплин [28, с. 47] и др.) этот принцип принято называть принципом единого объекта. Последний противопоставляется действующему принципу единства юридической судьбы [12], который предполагает переход прав правоотчуждателя недвижимости на земельный участок при отчуждении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (далее вместе – здания). Ряд авторов называет эти нововведения революционно-реформаторскими [16, с. 32].

В качестве причин изменений в пояснительной записке указано на необходимость создания сбалансированной системы прав. В экспертном заключении Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 23.04.2018 г. № 175-1/2018 [15] указаны: создание определенности; облегчение положения собственников застроенных земельных участков; ускорение перехода модель единого налога на недвижимость; снижение нагрузки регистраторов.

По оценке Е.А. Суханова принцип superficies solo cedit, при котором под недвижимостью понимается только земельный участок, является естественным [26, с. 17]. Аналогичная позиция выражена в Концепции совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации [3]. По мнению Р.С. Бевзенко, принцип «дуплицитета» является «паллиативом», в идеале призванным уйти в прошлое [27, с. 53]. Думается, что при таком понимании принцип superficies solo cedit можно назвать не принципом единого объекта, а принципом «единственного» объекта – земельного участка.

У данной позиции имеются оппоненты в научных кругах (В.А. Алексеев [17], А.О. Рыбалов [24] и др.) и в практикующем сообществе [23]. Согласно заключению Санкт-Петербургского государственного университета «изменения надолго повергнут правоприменительную практику в хаос» [27, с. 64].

Действительно, принцип единого объекта недвижимости в той или иной мере используется в ряде развитых стран с веками складывавшимися и устоявшимися системами правоотношений. Применение же данного принципа к отечественному хозяйственному обороту представляется нецелесообразным.

Ключом к пониманию этого выступают детали.

Так, в п. 2 ст. 130 статус недвижимости признается за зданиями, в случае если здания и земельные участки под ними находятся в собственности разных лиц, в данном случае сохраняется принцип единства правовой судьбы. Представляется, что различие в субъектном составе правообладателей не может менять правовую природу объектов.

Следующим значимым моментом выступает ст. 2 законопроекта, согласно которой несмотря на то, что здания, расположенные на земельных участках, также принадлежащих собственникам зданий, являются составными частями земельных участков, в отношении них все же сохраняется порядок кадастрового учета, а в целях законодательства о налогах и сборах признание в гражданско-правовых отношениях зданий составными частями зе-

мельных участков не влечет изменения состава объектов и порядка налогообложения. Подобное нагромождение не вяжется с основным посылом проекта. Ведь если здания суть составные части земельного участка, то и их кадастровый учет должен быть исключен в принципе. Иное предполагает необходимость пересмотра правовой природы института кадастрового учета, т.к. согласно п. 7 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ кадастровый учет недвижимого имущества – суть подтверждение существования объекта.

Также в подтверждение оборотоспособности зданий выступают статьи законопроекта о новых видах вещных прав.

Прежде всего, это ст. 300, в которой предусмотрено право застройки чужого земельного участка, чем признается спрос на хозяйственные отношения по строительству на чужом земельном участке, а также вещно-правовой характер титула (взамен распространенной аренды под строительство).

Другой новый вид вещного права (ст. 297^1) – право ограниченного владения земельным участком–когда собственник здания, находящегося на чужом земельном участке, пользуется последним на условиях и в объеме, предусмотренных соответствующим вещным правом или договором с собственником участка, либо в случае, если собственник здания не имеет иного вещного права на земельный участок или договора с собственником земельного участка, он вправе владеть и пользоваться земельным участком в объеме, необходимом для обеспечения его доступа к указанному зданию. Позднее данная норма вошла в Федеральный закон от 21.12.2021 г. № 430-ФЗ.

Также проектом (ст. 292 ГК) предусмотрено взаимное преимущественное право покупки здания собственником земельного участка и покупки участка собственником здания.

Стоит отметить, что в п. 3 ст. 130 сделано исключение и для помещений в зданиях, которые признаются объектами недвижимости, и самим фактом своего существования прекращают факт существования здания как объекта прав. Указанные нормы являются специальными, относящими к недвижимости помещения в силу прямого указания, а, по мнению ряда авторов, представляют собой юридическую фикцию [22, с. 432]. И действительно, о какой оборотоспособности помещений в здании может идти речь, если здание в любом случае используется только через посредство помещений. Тем не менее, и данная норма вошла в Федеральный закон от 21.12.2021 г. № 430-ФЗ.

По большому счету в принципе единого объекта предпринимается попытка объединения двух абсолютно разных по своему происхождению и свойствам объектов: имеющего естественное происхождение и статичный характер, земельного участка и, искусственно созданного здания. Различие объектов проявляется, прежде всего, в сроках их существования. Так, при уничтожении здания земельный участок как объект правоотношений не исчезает. При капитальном ремонте, реконструкции и строительстве здания земельный участок сам по себе также не претерпевает изменений, ограничиваясь, в определенных случаях изменением назначения. Более того, объекты капитального строительства имеют эксплуатационный срок (ст. 33 Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ, СП 368.1325800.2017.СП Здания жилые), тогда как земельный участок характеризуется постоянством.

И не является определяющим в этом смысле то, что в нашей стране земельные участки под значительным количеством зданий находятся в собственности третьих лиц (в частности в публичной) [26, с. 17]. Главное, на наш взгляд, – признание зданий самостоятельными объектами гражданских прав.

Как было отмечено выше, полноценная реализация принципа единого объекта предполагает не просто объединение двух объектов в один, а исключение признака оборотоспособности у зданий. Так, согласно Распоряжению Правительства РФ от 10.07.2001 г. № 910-р [5] в числе мероприятий по реформированию правоотношений в сфере недвижимости значится

законодательное оформление правовой концепции единого объекта недвижимости через определение земельного участка как базового элемента недвижимости, а любых построек – как улучшений земельного участка. Ситуация, при которой здания выступают лишь улучшениями земельного участка, ставит данные объекты в один ряд с временными сооружениями, а значит, полностью нивелирует институт капитального строительства как таковой. Более того, когда объектом недвижимости выступает исключительно земельный участок, становится сомнительным смысл существования института недвижимого имущества, а значит и самого понятия в принципе, поскольку по данной логике вполне достаточным будет наличие института земельных участков (с улучшениями и без). Подобная картина не отвечает реалиям, поскольку именно категория недвижимости занимает центральное место в вещном праве [26, с. 18], с одной оговоркой, что понятие недвижимости стоит рассматривать как родовое по отношению к понятию земельного участка.

Представляется, что основной причиной для подобных законодательных инициатив, выступает недостаточная на данном этапе исследованность вопроса о правовой природе объектов недвижимости.

Нельзя отрицать факт наличия общественного спроса на правоотношения по поводу непосредственно зданий (наряду с земельными участками). В то же время, отчасти стоит согласиться с В.В. Чубаровым [29, с. 301], критикующим ситуацию, при которой здания, строения признаются в гражданском обороте главными вещами либо обращаются вне прав на земельный участок.

Здесь принципиальным критерием отличия земельного участка с расположенным на нем зданием от земельного участка без расположенного на нем здания выступает вопрос об объекте извлечения полезных свойств. А именно, при эксплуатации незанятого зданием земельного участка как средства производства (сельскохозяйственные наделы, футбольные поля и иные участки, в т.ч. с некапитальными строениями) данный участок используется непосредственно. В свою очередь при нахождении на земельном участке здания земельный участок используется не непосредственно, а через посредство использования здания, и полезные свойства извлекаются, прежде всего, из здания. Здесь любопытной представляется позиция, приведенная в постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.04.2018 г. по делу № А56-58763/2017, согласно которой передача в аренду некапитального павильона, расположенного на арендуемом земельном участке, не является передачей либо обременением права аренды земельного участка.

Наряду с ситуациями, при которых полезные свойства извлекаются непосредственно из земельного участка и при которых полезные свойства извлекаются из здания (сооружения), а из земельного участка опосредованно, распространены случаи, связанные с извлечением полезных свойств одновременно с земельных участков и зданий (базы с погрузочно-разгрузочными площадками, заводы и т.д.).

Раскрывая суть недвижимости, авторы законопроекта решили, что ее определение не через выявление характерных признаков, но через отнесение к ней исключительно земельного участка (т.е. в силу прямого указания закона), является вполне достаточным. Думается, что с таким подходом согласиться весьма трудно, поскольку в данном случае вопрос о выявлении признаков недвижимости остается проигнорированным.

Стоит признать, что все же задача по раскрытию сути недвижимости авторами законопроекта частично выполнена. Проект содержит в себе целый ряд весьма прогрессивных норм.

Прежде всего, это традиционный признак прочной связи объекта с землей (п. 2 ст. 130), несмотря на то, что за зданиями (сооружениями) статус объекта законопроектом не признается. Здесь весьма кстати из нормы исключен содержащийся в действующей ст. 130 ГК признак невозможности перемещения без несоразмерного ущерба, ведь, учитывая современные технологии перемещения зданий, он является абсолютно бессмысленным.

Основное же и колоссальное достоинство законопроекта заключается в идее рассматривать здание и земельный участок в совокупности. Отрицать иное бессмысленно, поскольку само существование здания не возможно без существования земельного участка, равно как и земельный участок, необходимый для использования здания, не может быть использован под иные цели (пока здание существует). То есть, оба объекта взаимозависимы и в этом смысле равнозначны, выполняют одну задачу, имеют одно и то же назначение.

Используя идею законопроекта и вместе с тем учитывая различие соответствующих объектов, представляется целесообразным расширить в объеме понимание признака прочной связи здания с землей. Во-первых, расплывчатую формулировку «земля» необходимо заменить на конкретную «земельный участок». Во вторых, при рассмотрении признака «прочной связи здания (сооружения) и земельного участка» необходимо не отдавать приоритет какому-либо из них ввиду единства их назначения, выполнения одной и той же функции. А именно, объект недвижимости, за исключением земельного участка, используемого непосредственно, а не через здание, всегда представляет собой сложную вещь, фактически единый комплекс объектов: здания и земельного участка, необходимого для его использования.

Понимание же принципа прочной связи здания с землей идеально раскрыто судебными органами в решениях по конкретным делам [10], в которых сделан вывод, что в силу ст. 130 ГК недвижимое имущество как объект права характеризуется не только физической, но и юридической связью с землей, выраженной в его возведении в качестве объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном для этих целей в установленном порядке, с оформлением проектной документации, получением необходимых согласований и разрешений, соблюдением градостроительных норм и правил. При этом, смысл создания объекта проявляется в его назначении, которым он объединяется с земельным участком.

Также для выявления сути недвижимого имущества к его признакам стоит добавить бессрочность. Именно капитальность, бессрочность противопоставляется временности, некапитальности. И этот признак подтверждается в законопроекте, в том числе возрожденной из ранее действовавшего Земельного кодекса РСФСР нормой о сохранении прав на чужой земельный участок после гибели объекта недвижимости (ст. 297^1) с условием о необходимости восстановления объекта. Хотя законопроект и ограничивает срок восстановления пятью годами, норма полностью согласуется с правовой природой объекта недвижимого имущества. Также стоит сказать о п. 6 данной статьи, дублирующей действующие нормы об исключительном праве собственника здания (сооружения) на приватизацию земельного участка под ним. Позднее имеющаяся здесь недоработка по объему была устранена Федеральным законом от 21.12.2021 г. № 430-ФЗ, которым соответствующие положения были установлены в п. 4 ст. 287.3 ГК РФ, распространившей ее действие на земельные участки, принадлежащие не только государству, но и частным собственникам.

С учетом же приведенных выше доводов о дифференциации здания (сооружения) и земельного участка как объектов-элементов единого комплекса наряду с признанием их прочной и бессрочной связи, можно сделать вывод, что фактически принцип единства правовых судеб никоим образом не противоречит принципу единства объектов (ведь никто не станет утверждать, что у объединенных объектов будут разные правовые судьбы). В этой связи предлагается отойти от формулировки «принцип единого объекта», отдав предпочтение принципу «единства объектов» (совокупности земельного участка и здания, зданий), объединенных общим назначением и единой правовой судьбой. И здесь, думается, не имеет большого значения название принципа, будь то «принцип единого объекта» либо принцип «единства объектов», поскольку суть от этого не меняется: в правовом обороте

объект капитального строительства (совокупность объектов капитального строительства) и земельный участок всегда должны рассматриваться неотрывно друг от друга. В этом отношении с тем, чтобы не вдаваться в разброд и шатания с вопросами типа «единый объект», «не единый объект» либо «единство нескольких объектов», идеальным решением представляется ныне здравствующий принцип единства правовых судеб, с тем, естественно условием, что его применение не должно сопровождаться расширительным толкованием, позволяющим отчуждать здания без сформированного для его использования земельного участка.

Также стоит упомянуть о ст. 133.1, в несколько измененной законопроектом редакции, определяющей понятие единого недвижимого комплекса, под которым понимается совокупность объединенных общим назначением исключительно зданий (сооружений), расположенных на чужом земельном участке. Представляется, что для целей понимания сути недвижимого имущества данная статья может стать базовой, а ее содержание необходимо расширить, включив также в состав недвижимого комплекса незаслуженно упущенный земельный участок и распространив ее действие на все объекты недвижимости (капитальные) вне зависимости от принадлежности земельного участка собственнику зданий либо третьим лицам, а также вне зависимости от нахождения на участке одного здания либо нескольких (т.е. переходят любые права на участок, не только собственность). При этом, объединяющим элементом для всех объектов, в совокупности с земельным участком, является назначение. Именно понятие назначения нуждается проработке и закреплении в правовой норме как одна из базовых характеристик объекта недвижимости, выступая сугубо индивидуальным свойством, относящимся к конкретному объекту (а не к видам объектов, как например, разрешенное использование, категория). Показательно этот элемент проявил себя в налоговом законодательстве, придающим ему значение при определении налогооблагаемой базы (ст. 378.2 НК РФ [2]). Сюда же относятся и случаи с проверками целевого использования земель сельхоз назначения, вплоть до изъятия (п. 3 ст. 6 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ [1]), и случаи с проверками функционального использования государственных земель для целей расчета арендной платы [4].

Назначение тех или иных объектов недвижимости устанавливается в процессе их создания, при отводе земельного участка и вводе в эксплуатацию.

Так, если объект недвижимости вводился в эксплуатацию как комплексный производственный объект (скажем, завод), включающий помимо зданий (цехов) еще и значительную по площади оборудованную территорию, то назначение всего этого комплексного объекта одно – производственное предприятие [13], с функционально-технологическим зонированием земельного участка, обеспечивающим дифференцированное размещение зданий и сооружений единого функционального назначения на основе их технологических взаимосвязей. Используя вышеприведенные примеры налогового и земельного законодательства, можно рассмотреть вопрос о включении в ГК норм о необходимости внесения в Реестр сведений об изменения назначения объектов в процессе эксплуатации (завод прекратил производственную деятельность, сдав площади в аренду под склад разным лицам и т.д.), на предмет уточнения состава недвижимости (участков и зданий).

В случае же продажи третьему лицу одного из зданий из состава предприятия, данное здание выбывает из комплекса, а значит, меняется и его назначение, и земельный участок под это здание одновременно должен быть выделен в размерах в зависимости от нового назначения здания. То есть, если руководствоваться базовым принципом недвижимости – принципом единства объектов – продажа здания возможна исключительно с земельным участком (правами на участок), необходимым для его использования. В противном случае, можно наблюдать очередной пример порочной практики с возникновением либо долевой собственности на земельный

участок [6] (если участок в собственности правоотчуждателя здания), либо множественности лиц на стороне арендатора [7] (если участок в аренде). Характерным в этом отношении выступает дело № А56-27211/2016 (определение Верховного Суда РФ от 1 декабря 2017 г. № 307-ЭС17-17606 [8]) о признании права долевой собственности на земельный участок площадью 9,7 га в размере доли пропорционально площади помещений, приобретенных некогда организацией у ОАО «Киностудия "Ленфильм"» из состава комплекса киностудии, включающего несколько зданий съемочных павильонов, и земельный участок по договору продажи недвижимости (не зданий, а помещений площадью 1165 и 496,4 кв. м) без условий о земельном участке. При этом судами не исследовался основной, как кажется, вопрос о различном назначении земельного участка и здания, в котором расположены помещения. К этому же контексту относятся и ситуации со строительством нескольких многоквартирных домов на одном земельном участке [14], которые по завершении строительства всех очередей либо остаются без изменений, либо разделяются с обеспечением прохода к землям общего пользования исключительно через смежные участки (сервитут, факт), создавая массу сложностей для жителей.

Указанные выше сюрреалистические ситуации были бы невозможны априори при внедрении принципа единства объектов.

Необходимо отметить, что конструктивный сам по себе принцип единства объектов без решения вопроса о зданиях, расположенных на земельных участках, не сформированных для их эксплуатации (как составная часть единого комплекса с единым назначением) выглядит не завершенным. Данное утверждение следует из традиционного определения земельного участка, данного в ст. 141.2 законопроекта, и в ст. 141.2 ГК РФ в редакции Федерального закона от 21.12.0221 г. № 430, исходящего из необходимости определения границ (кадастрового учета). Ввиду этого собственники зданий, расположенных на несформированных для их эксплуатации земельных участках, остаются за пределами правовой защиты, что влечет ущемление их прав. Ярким примером здесь выступают решения судов об отказе в признании незаконными актов органов власти об утверждении границ смежных участков без согласования границ с собственником зданий, расположенных на соседнем несформированном участке [9]. Усугубляет ситуацию и регулирование вопроса согласования границ. Согласно ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию с заинтересованными лицами: обладающими смежными земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды (на срок более пяти лет). При этом в числе лиц, с которыми необходимо согласовывать границы, не указаны собственники зданий, которые не реализовали исключительное право на приобретение земельного участка в собственность или в аренду. Между тем, безусловно, что собственники объектов, размещенных на несформированных участках, являются не менее заинтересованными лицами, с которыми должны быть согласованы границы смежных участков. Тем не менее, судебная практика исходит из обратного. Более того, определением Конституционного Суда РФ от 25 февраля 2013 г. № 166-О[1] отказано в принятии к рассмотрению заявления о признании неконституционными положений ст. 5 Земельного кодекса Российской Федерации[2] и ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24

[1] См.: Определение Конституционного Суда РФ от 25 февраля 2013 г. № 166-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью "Неон-арт" на нарушение конституционных прав и свобод статьей 5 Земельного кодекса Российской Федерации и частью 3 статьи 39 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости"». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

[2] См.: Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021 г.) // СЗ РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147; РГ № 211-212, 30.10.2001.

июня 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»[3], не признающих участниками земельных отношений граждан и юридических лиц-собственников зданий, которые еще не реализовали свое исключительное право на приобретение земельного участка в собственность или право аренды.

Выход из сложившейся ситуации ранее сформулирован в п. 67 Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 г.[4], согласно которому если земельный участок не сформирован, земля под зданием (многоквартирным домом) находится в собственности публично-правового образования, не имеющего полномочий распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под домом. Тогда как собственники помещений в доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в доме. Представляется, что в развитие принципа единства объектов, данный подход просто необходимо закрепить нормативно и расширить, предусмотрев обязанность сформировать земельный участок при любом распоряжении любыми зданиями. До момента внесения изменений в ГК РФ, руководствуясь принципом единства правовых судеб земельных участков и зданий, а значит и вещно-правовым характером землепользования, в судебной практике целесообразно исходить из необходимости использования указанного выше подхода к ситуациям с любыми (помимо многоквартирных домов) объектами недвижимости, расположенными на неучтенных земельных участках.

ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 28.06.2021 г.) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021 г.) // РГ. – 27.07.2002. – № 137; – СЗ РФ. – 29.07.2002. – № 30. – Ст. 3018.

2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 5 августа 2000 г. 117-ФЗ (ред. от 02.07.2021 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2021 г.) // СЗ РФ. – 07.08.2000. – № 32. – Ст. 3340.

3. Концепция совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации, рекомендованная Президиумом Совета к опубликованию в целях обсуждения (протокол № 2 от 11 марта 2009 г.) // Бюллетень нотариальной практики. – 2009. – № 3. – С. 2–13.

4. Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 (ред. от 07.09.2020 г.) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» // СЗ РФ. – 27.07.2009. – № 30. – Ст. 3821.

5. Распоряжение Правительства РФ от 10.07.2001 г. № 910-р «О программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002–2004 годы)» // СЗ РФ. – 30.07.2001. – № 31. – Ст. 3295.

6. Постановление Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 35.

7. Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013 г.) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. –

[3] См.: Федеральный закон от 24 июня 2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 11.06.2021 г.) «О кадастровой деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021 г.) // СЗ РФ. 30.07.2007. № 31. Ст. 4017; РГ. № 165, 01.08.2007.

[4] См.: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. (ред. от 23.06.2015 г.) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. № 6, июнь, 2010; Бюллетень Верховного Суда РФ, № 7, июль, 2010.

2012. – № 1. – С. 45.

8. Определение Верховного Суда РФ от 1 декабря 2017 г. № 307-ЭС17-17606. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Определение Верховного Суда РФ от 18.09.2019 г. по делу № А40-98355/2018. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

10. Постановление ФАС Северо-Западного округа 10 марта 2009 г. по делу № А56-40756/2006 // ИС «Электронное правосудие». – URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/d9b5ec44-41e7-4970-97e7-668c5fc79c5f/dcfc005e-c15b-4f00-9d5d-d829a6d6634b/A56-40756-2006_20090310_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 13.01.2022).

11. Проект № 47538-6/5 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», принятый на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 06.12.2019 г. // Исследовательский центр частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации: [сайт]. – URL: http://privlaw.ru/sovet-po-kodifikacii/2019-1/obzor2019-12/ (дата обращения: 13.01.2022).

12. Справка о результатах деятельности рабочей группы Совета по приведению проекта федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (во втором чтении) в актуальное состояние // Исследовательский центр частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации: [сайт]. – URL: http://privlaw.ru/sovet-po-kodifikacii/2019-1/obzor2019-12/ (дата обращения: 13.01.2022).

13. СП 18.13330.2019. Свод правил. Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»), утвержден Приказом Минстроя России от 17.09.2019 г. № 544/пр (ред. от 24.12.2019 г.). – М.: Стандартинформ, 2019.

14. Письмо Минстроя России от 10 октября 2017 г. № 36323-НС/07 «О выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов капитального строительства на одном земельном участке, в том числе, если эти объекты возводились поэтапно» // Нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве. – 2018. – № 1. – С. 65.

15. Экспертное заключение по проектам федеральных законов «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» и «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации» (принято на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 23.04.2018 г. № 175-1/2018). – URL: http://www.co№sulta№t.ru/co№s/cgi/o№li№e.cgi?req=doc&base=PRJ&№=173392#hXpKdgSwXBUs (дата обращения: 13.01.2022).

16. *Александрова М.А.* Заключение кафедры гражданского права СПбГУ на проект изменений раздела о вещных правах ГК РФ / М.А. Александрова [и др.] // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2020. – № 7. – С. 62–111.

17. *Алексеев В.А.* Единый объект недвижимости: поэтапное движение к цели или дезорганизация правового регулирования / В.А. Алексеев // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2018. – № 8. – С. 166–176.

18. *Алексеев В.А.* Нужны ли вещному праву вещные права? / В.А. Алексеев // Вестник Арбитражного суда Московского округа. – 2020. – № 2. – С. 31–42.

19. *Бевзенко Р.С.* Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости / Р.С. Бевзенко. – М.: М-Логос, 2017. – Электронное издание. – 80 с.

20. *Витрянский В.В.* Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд. / В.В. Витрянский. – М., 2018. – С. 76–77.

21. *Ким С.Г.* Принцип superficies solo cedit в российском праве / С.Г. Ким // Актуальные проблемы российского права. – 2016. – № 11 (72). – Ноябрь. – С. 94–98.

22. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; ин-т законод. и сравнит. правоведения. – М.: Статут, 2008. – 731 с.

23. Революция в недвижимости: что принесёт реформа вещного права // Право.ру: [сайт]. – URL: https://pravo.ru/story/217004 (дата обращения: 13.01.2022).

24. *Рыбалов А.О.* Почему я против реформы вещного права / А.О. Рыбалов // Закон. – 2020. – № 3. – С. 126–131.

25. *Суханов Е.А.* Еще раз о недвижимости и о вещном праве / Е.А. Суханов // Проблемы гражданского права в судебной практике и законодательстве: сб. ст., посвященный юбилею профессора Василия Владимировича Витрянского (отв. ред. Е.А. Суханов). – М.: Статут, 2021. – С. 54.

26. *Суханов Е.А.* Недвижимость в системе объектов гражданских прав / Е.А. Суханов // Журнал российского права. – 2021. – № 1. – С. 16–22.

27. *Третьякова Д.В.* 3D-кадастр и концепция единого объекта недвижимости / Д.В. Третьякова // Вестник гражданского права. – 2019. – № 3. – С. 53–95.

28. *Чаплин Н.Ю.* Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве / Н.Ю. Чаплин // Журнал российского права. – 2019. – № 1. – С. 47–48.

29. *Чубаров В.В.* Проблемы правового регулирования недвижимости / В.В. Чубаров. – М.: Статут, 2006. – 336 с.