



Московский Государственный университет им. М. В. Ломоносова

---

Юридический факультет

КАФЕДРА ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

Дипломная работа

**«Проблемы возникновения, изменения и прекращения права собственности на земельные участки и строения»**

Студент 044 группы отделения  
«Второе высшее образование»:  
**Герасимович Семён Александрович**

Научный руководитель:  
кандидат юридических наук  
**Писков Иван Павлович**

Дата сдачи: \_\_\_\_\_  
Дата защиты: \_\_\_\_\_

Москва  
2008

## Оглавление

Введение.....	2
Глава 1. Проблемы возникновения, перехода и прекращения права собственности на земельный участок .....	6
1.1. Особенности возникновения права собственности на земельный участок. Проблемы обособления земельного участка в качестве индивидуально-определённой вещи .....	6
1.2. Влияние целевого назначения земельного участка на возможность перехода права собственности на него .....	11
1.3. Особенности перехода права собственности на земельный участок к частным лицам.....	14
1.4. Реализация преимущественного права собственника строения на приобретение в собственность земельного участка .....	21
1.5. Особенности перехода и прекращения права собственности при делении земельного участка .....	23
Глава 2. Проблемы возникновения, перехода и прекращения права собственности на постройку .....	29
2.1. Влияние характера постройки как индивидуально-определённой вещи на возникновении и переход права собственности на неё.....	29
2.2. Особенности возникновения права собственности на постройку при её создания .....	35
2.3. Особенности юридического состава, опосредующего переход права собственности на постройку .....	42
2.4. Влияние характера правовой связи земельного участка и постройки на возникновение, переход и прекращение права собственности на земельный участок и постройку .....	52
Заключение .....	57
Список литературы .....	59

## Введение

Исторически понятие о недвижимости возникло как представление о земельном участке, принадлежащем определённому лицу или группе лиц. Земля, будучи основой понятия недвижимости, является первичным и доминирующим элементом недвижимости. В дальнейшем расширение понятия недвижимости происходило за счёт включения в него участков недр, лесных участков, водных бассейнов, многолетних насаждений. Следующим этапом расширения понятия недвижимости стало включение в него строений, возводимых руками людей. В целом развитие человеческих представлений о недвижимости было связано с развитием общественных отношений по поводу присвоения и извлечения потребительских свойств из недвижимого имущества. В свою очередь, экономические отношения по поводу недвижимого имущества были закреплены в правовых конструкциях недвижимости.

Одной из серьезных причин крупных и многочисленных противоречий в гражданском законодательстве, по мнению А.Л. Маковского, является намеренно некритическое перенесение в общество с принципиально иным экономическим и политическим устройством прошлых представлений о соотношении гражданского законодательства с земельным, водным и лесным.<sup>1</sup> Речь идет о сознательной политике государства, которая на протяжении 1990-х годов вынуждена была балансировать на грани между существовавшими в обществе полярными взглядами по поводу права частной собственности на землю.<sup>2</sup>

Исторически экономика России, даже с учётом влияния на неё патриархальных элементов, была рыночной, а земля признавалась товаром. В дореволюционной России правовой режим земли определялся главным образом Законами гражданскими – частью 1 тома X Свода законов Российской империи.<sup>3</sup>

Высокую значимость земли, признаваемой законом главной вещью, как для государства, так и для интересов частных лиц, отмечал К.П. Победоносцев: «недвижимость в тех или других отношениях необходимо состоит под контролем

---

<sup>1</sup> Маковский А.Л. Гражданское законодательство: пути развития. Право и экономика. 2003. № 3. С. 35

<sup>2</sup> В.В. Чубаров. Некоторые проблемы взаимодействия гражданского и земельного законодательства и пути их решения. Журнал российского права. М. 2005. № 9. СПС «Консультант Плюс»

<sup>3</sup> Тютрюмов И.М., Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Книга первая. СПС «Консультант Плюс» (далее – Свод законов)

правительства, ибо подлежит повинностям и не может укрыться от них; она служит преимущественно обеспечением кредита частных лиц и взысканий частных, кои на нее падают, так что и находясь во владении своего владельца, может быть свободной и несвободной, чистой и обремененной долгами; передача ее связана со многими формальностями, вовсе не известными при передаче движимости, и с переходом ее соединен необходимо переход обязательств и повинностей как перед правительством, так иногда и относительно частных лиц. Право собственности на недвижимые имущества требует удостоверения, укрепления, акта».<sup>4</sup>

В 1917 году Декретом о земле право частной собственности на землю было отменено, «земля не может быть ни продаваема, ни покупаема, ни сдаваема в аренду либо в залог, ни каким-либо другим способом отчуждаема».<sup>5</sup> Земельным кодексом РСФСР 1922 года «все земли..., в чьем бы ведении они ни состояли» были отнесены к государственной собственности.<sup>6</sup>

Со сменой политического строя и началом преобразований отечественного гражданского законодательства, в начале 1990-х годов был запущен процесс «разгосударствления» собственности на землю. В 1990 году земельной реформой была предусмотрена возможность передачи гражданам земельных участков в собственность.<sup>7</sup> В конце 1991 года был запущен механизм «бесплатной» приватизации земель гражданами.<sup>8</sup> Далее, в 1992 году возможность приобретения земельных участков в собственность получили юридические лица.<sup>9</sup> В 1993 году была разрешена купля-продажа земельных участков гражданами.<sup>10</sup> В полном объеме земельные участки были включены в гражданский оборот с момента вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации 2001 года<sup>11</sup> и,

---

<sup>4</sup> Победоносцев К.П., Курс гражданского права, М., Статут, 2002., ч. 1, с. 114

<sup>5</sup> Декрет о земле, принятый II Всероссийским Съездом Советов Рабочих, Солдатских и Крестьянских Депутатов 27 октября 1917 года. СПС «Консультант Плюс»

<sup>6</sup> Земельный кодекс РСФСР от 30 октября 1922 года. СПС «Консультант Плюс»

<sup>7</sup> Закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 «О земельной реформе». СПС «Консультант Плюс»

<sup>8</sup> Указ Президента Российской Федерации от 27.12.1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР». СПС «Консультант Плюс»

<sup>9</sup> Указ Президента Российской Федерации от 25.03.1992 № 301 «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий». СПС «Консультант Плюс»

<sup>10</sup> Постановление Совета Министров – Правительства Российской Федерации от 30.05.1993 № 503 «Об утверждении порядка купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков». СПС «Консультант Плюс»

<sup>11</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. СПС «Консультант Плюс» (далее - ЗК РФ)

соответственно, главы 17 Гражданского кодекса Российской Федерации 1994 года.<sup>12</sup>

Однако положения гражданского законодательства (статья 130 ГК РФ) о том, что земельный участок является недвижимой вещью, и, следовательно, объектом гражданского права, до сих пор не являются очевидными для всех. Земельное законодательство отдаёт приоритет охране земли как основы жизни и деятельности человека перед использованием земли в качестве недвижимого имущества. Существующие противоречия между гражданским и земельным законодательством необходимо правильно понимать.

С одной стороны, правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения, порядок осуществления права собственности и других вещных прав должны регулироваться нормами гражданского права, а содержащиеся в других законах частноправовые нормы должны соответствовать ГК РФ.

С другой стороны, ЗК РФ допускает регулирование имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками гражданским законодательством только в той части, которой оно не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды.

Классификатором правовых актов<sup>13</sup> нормы, регулирующие возникновение, ограничение и прекращение прав на землю отнесены не к гражданскому, а к земельному законодательству. Однако основываясь на теории разделения права по целям правового регулирования, можно утверждать, что нормы земельного законодательства, охраняющие интересы частных лиц, являются, скорее, нормами частного, нежели права публичного.<sup>14</sup>

По мнению В.В. Чубарова, отличительную особенность «земельных» имущественных правоотношений, должен составлять тот факт, что в процессе совершения сделок купли-продажи, приватизации, дарения, при наследовании земельного участка и т.п., сторонам надлежит особым образом думать о

---

<sup>12</sup> Гражданский кодекс РСФСР от 30.11.1994 № 51-ФЗ. СПС «Консультант Плюс» (далее - ГК РФ)

<sup>13</sup> Указ Президента Российской Федерации от 15.03.2000 № 511 «О классификаторе правовых актов»

<sup>14</sup> Дорохин С.В. «Деление права на публичное и частное: конституционно-правовой аспект». Волтерс Клувер. 2006. СПС «Консультант Плюс»

сохранении земли как основы жизнедеятельности человеческого общества, т.е. соблюдать публичные интересы, и лишь затем преследовать свои частные цели.<sup>15</sup>

В настоящее время в России большинство зданий и сооружений находятся в частной собственности. Поскольку ранее действовавшее правовое регулирование недвижимости не использовало институт государственной регистрации прав, сведения о праве собственности того или иного лица на земельный участок или строение зачастую не являются публичными. Кроме того закон до сих пор сохраняет ряд правовых ситуаций, допускающих переход права собственности на недвижимость вне зависимости от государственной регистрации.

Каждому зданию и сооружению, по определению прочно связанному с землёй, по смыслу статьи 273 ГК РФ должен соответствовать земельный участок, необходимый для использования этого здания или сооружения. В тоже время подавляющая часть земель населённых пунктов, на которых расположены здания и сооружения, либо вообще не разделена на земельные участки и остаётся в государственной «неразграниченной» собственности, либо такие участки не образованы законным образом и носят условный характер.

Длительное сдерживание гражданско-правового оборота земель с помощью различных политико-правовых инструментов породило ещё один пласт юридических проблем, возникших у собственников помещений в здании, относительно прав на это здание и соответствующий зданию земельный участок.

Динамично развивающееся земельное законодательство, насыщенное частноправовыми нормами, стремится к устранению противоречий, вызванных правовой ситуацией, когда у здания или сооружения и земельного участка разные собственники.

Учитывая актуальность проблемы реализации прав частных лиц на земельные участки, на которых расположены, принадлежащие им строения, а также практическую значимость ситуаций, связанных с реализацией указанных прав, целью настоящей работы является анализ наиболее типичных правовых ситуаций, в результате которых, возникают, изменяются и прекращаются права собственности частных лиц на строения и земельные участки.

---

<sup>15</sup> Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. С. 83

## **Глава 1. Проблемы возникновения, перехода и прекращения права собственности на земельный участок**

### **1.1. Особенности возникновения права собственности на земельный участок. Проблемы обособления земельного участка в качестве индивидуально-определённой вещи**

Смысл категории объекта гражданских прав заключается в установлении для него определенного гражданско-правового режима, который представляет собой совокупность юридических норм, регулирующих возникновение, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей по поводу этого объекта, и иных, юридически связанных с ним, объектов.

Земельный участок – объект права сугубо юридический. Причём образуется он не в силу юридической фикции, как помещение или бездокументарные ценные бумаги, а благодаря своей природе: земельным участком, в соответствии с определением статьи 11.1 ЗК РФ, является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. По общему правилу границы земельного участка устанавливаются при постановке его на кадастровый учёт, но для образования земельного участка как объекта права необходим акт государственной регистрации права собственности того или иного лица на этот земельный участок. Однако это правило имеет несколько исключений.

Во-первых, жилищное законодательство допускает автоматическое возникновение права общей долевой собственности на земельный участок у собственников жилых помещений многоквартирного дома с момента постановки этого земельного участка на кадастровый учёт.<sup>16</sup>

Во-вторых, известны несколько случаев возникновения права собственности на земельный участок вообще без проведения кадастрового учёта:

по смыслу статьи 214 ГК РФ и статьи 16 ЗК РФ следует признавать единым объектом государственной собственности земельный участок в пределах государственной границы России с изъятиями, земельных участков, находящихся в

---

<sup>16</sup> Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации». СПС «Консультант Плюс»

собственности муниципальных образований и частных лиц, а также земельных участков, собственность на которые разграничена на федеральную и собственность субъектов федерации. Примечательно, что полномочия по распоряжению этим земельным участком (например - раздел) осуществляют, по общему правилу, органы местного самоуправления.<sup>17</sup> Однако сама процедура раздела единого земельного участка осуществляется в форме постановления на кадастровый учёт образуемых земельных участков;

в соответствии с нормами статей 17, 18 и 19 ЗК РФ, разграничение государственной собственности на федеральную, субъекта федерации (например - областную) и муниципальную собственность происходит по следующей схеме: если на земельном участке расположено строение (здание, сооружение), находящееся в федеральной, областной либо муниципальной собственности, либо земельный участок предоставлен федеральному, областному либо муниципальному органу или унитарному предприятию или учреждению, то указанный земельный участок относится к соответствующей собственности – федеральной, областной либо муниципальной. Однако следует отметить, что в данной ситуации без проведения кадастрового учёта и, соответственно, установления границ земельного участка, данный земельный участок имеет весьма условный характер и не включается в гражданский оборот, поскольку не определён как объект права.

переход права собственности на земельный участок с момента, указанного в законе (статья 273 ГК РФ) – при переходе права собственности на строение, принадлежавшее предыдущему собственнику земельного участка, к приобретателю строения переходит право собственности на земельный участок, занятый строением и необходимый для его использования. Согласно этой норме право на земельный участок возникает до момента установления его границ.

Наконец, самая распространённая ситуация возникновения права собственности на земельный участок без проведения кадастрового учёта. Это случай возникновения права собственности на земельный участок на основании государственного акта, свидетельства или другого документа, удостоверяющего

---

<sup>17</sup> Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации». СПС «Консультант Плюс»



право на землю, выданного до введения в действие федерального закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.<sup>18</sup>

Следует отметить, что земельные участки, на которые право собственности возникло до их постановки на кадастровый учёт и регистрации права собственности, ограничены в обороте, поскольку для совершения сделок с ними необходимо внесение сведений в ЕГРП.<sup>19</sup> А обязательным приложением к правоустанавливающим документам, необходимым для государственной регистрации прав на земельный участок, является кадастровый паспорт.

Однако и здесь не обошлось без исключений. Допускается государственная регистрация права собственности на земельный участок при отсутствии в кадастровом паспорте необходимых сведений, например, о местоположении границ земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

Кроме того, согласно ранее действовавшему законодательству<sup>20</sup> смысл государственного кадастрового учёта сводился к присвоению объекту недвижимости кадастрового номера и занесению соответствующих характеристик этого объекта в банк данных об объектах недвижимости - ГКН.<sup>21</sup> Присвоение и учёт кадастровых номеров объектов недвижимости являлись необходимым условием осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимости, межевание, то есть установление границ земельного участка, не проводилось.

Таким образом, существующее законодательство, с одной стороны, не допускает государственной регистрации прав собственности на земельные участки, которые возникли до введения в действие закона о госрегистрации, без постановки земельных участков на кадастровый учёт, с другой стороны, не запрещает государственную регистрацию сделок с земельными участками, права на которые

---

<sup>18</sup> Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». СПС «Консультант Плюс» (далее – закон о госрегистрации)

<sup>19</sup> Государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

<sup>20</sup> Приказ Госкомзема Российской Федерации от 19.09.1996 № 102 «О порядке формирования и учёта кадастровых номеров земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости». СПС «Консультант Плюс»

<sup>21</sup> Государственный кадастр недвижимости

ранее зарегистрированы на основании данных кадастрового учёта, не содержащих сведений о местоположении границ этих земельных участков.

В правовой доктрине до сих пор не выработан единый подход по вопросу о том, с помощью каких методов необходимо регулировать правовой режим земельного участка. Стремление государства в 1990-х годах включить в гражданский оборот максимальное количество земельных участков, предоставив право почти каждому владельцу земельного участка зарегистрировать на него право собственности, даже без обособления этого земельного участка как индивидуально определённой вещи, повлекло разгул фантазий в судебной практике при разрешении земельных споров, необходимость проведения землеустроительных экспертиз, что в итоге затруднило гражданский оборот.

Другая крайность – введение в ЗК РФ определения земельного участка как части земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Смысл определения границ земельного участка, в соответствии с федеральными законами, заключается в установлении границ земельного участка на местности и составлении их описания.<sup>22</sup> Описание границ земельного участка осуществляется в виде нанесения линий, соответствующих границам земельного участка на кадастровый план территории. С одной стороны, такой формализованный подход к обособлению земельного участка как вещи призван упростить процедуру подтверждения прав того или иного лица на земельный участок.

С другой стороны, межевые знаки быстро утрачиваются, не смотря на установленную законом административную ответственность за их уничтожение<sup>23</sup>. Для определения положение границ земельного участка на местности через несколько лет после проведения межевания, например, при строительстве здания или в случае отчуждения земельного участка, зачастую невозможно без приглашения кадастрового инженера. И тут начинается «самое интересное»: технические ошибки, намеренное искажение естественных границ земельного участка, отступления от порядка уведомления смежных землепользователей при

---

<sup>22</sup> Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве». СПС «Консультант Плюс»

<sup>23</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ. СПС «Консультант Плюс»

постановке земельного участка на кадастровый учёт становятся причиной существенных нарушений прав и законных интересов землепользователей, которые влекут определённые гражданско-правовые последствия.

Поскольку постановка земельного участка на кадастровый учёт является действием государственного органа, защита нарушенного права должна осуществляться в порядке обжалования этого действия в течение трёхмесячного срока со дня, когда лицу стало известно о нарушении его права или законных интересов.<sup>24</sup>

Если стороны при совершении сделки заблуждаются относительно тождества границ земельного участка и их отображения на кадастровом плане, либо в случае, если одна сторона в сделке намеренно ввела в заблуждение другую сторону относительно предмета сделки, например, исказив представление о местоположении земельного участка, сделка оспорима по основаниям статей 178 или 179 ГК РФ в течение года со дня, когда сторона узнала о действительном местоположении земельного участка.<sup>25</sup>

Если за границы земельного участка, в отношении которого проведено межевание, выйдет пятно застройки, то на лицо самовольная постройка. В таком случае, включение постройки в гражданский оборот возможно только в судебном порядке при условии, что под выступающей за границы землеотвода её частью будет образован и приобретён в собственность лица, осуществившего самовольную постройку, земельный участок.

Сейчас межевание проводится в основном по инициативе правообладателей земельных участков и не носит всеобщего характера как генеральное межевание, проводившееся в России по манифесту 1765 года, целью которого было – утвердить навсегда непрременные границы окружных владений, ... установить полное согласование границ владения с пределами права...<sup>26</sup>

Особо следует отметить о самом распространённом нарушении прав и законных интересов лиц при межевании вновь образуемого земельного участка –

---

<sup>24</sup> Например, Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.02.2008 по делу № А41-К2-16045/07. Постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 14.02.2005 № Ф04-391/2005(8383-А75-37); от 23.06.2004 № Ф04/3576-500/А75-2004. СПС «Консультант Плюс».

<sup>25</sup> Например, Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.07.2007, 24.07.2007 по делу № А41-К1-4202/07. СПС «Консультант Плюс».

<sup>26</sup> Победоносцев К.П., там же, с. 215

неустановлении сервитута для сообщения смежного с ним земельного участка с землями общего пользования для прохода, проезда, подведения коммуникаций. Причина этого нарушения состоит в том, что публичная процедура межевания имеет диспозитивный характер, в большей степени зависит от воли правообладателей земельных участков, от их желания учитывать или игнорировать интересы смежных землепользователей, воспользовавшись, например, возможностью уведомления о межевании через средство массовой информации. Ведь чтение тех или иных газет не является ни чьей обязанностью.

Однако земля постепенно превращается в товар, и сам этот факт через систему права приводит в действие универсальный механизм частноправового воздействия на отношения. Средством защиты нарушенного права собственника «запертого» земельного участка в соответствии со статьёй 274 ГК РФ служит иск об установлении сервитута. Однако нарушение прав собственности легче предотвратить в ходе постановки земельного участка на кадастровый учёт, чем устранить в судебном заседании.<sup>27</sup>

## **1.2. Влияние целевого назначения земельного участка на возможность перехода права собственности на него**

Действующее законодательство прямо указывает ещё на ряд характеристик земельного участка как индивидуально определённой вещи – его целевом назначении и разрешённом использовании. Целевое назначение земельного участка выражается в отнесении его к той или иной категории земель. Категория земель предопределяет возможный вид разрешённого использования земельного участка. Существенное значение имеет отнесение того или иного земельного участка к землям населённых пунктов либо иным категориям земель. От этого зависит метод правового регулирования разрешённого использования земельного участка.

Так режим использования земель сельскохозяйственного назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного и водного фонда

---

<sup>27</sup> Например, Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.02.2008 по делу № А41-К1-5233/07. СПС «Консультант Плюс».

регулируется специальным законодательством.<sup>28</sup> Режим использования земель промышленности и иного специального назначения, в соответствии с ЗК РФ, устанавливается теми органами исполнительной власти Российской Федерации или субъектов федерации, органами местного самоуправления, в зависимости от того, в чьей собственности находятся данные земли.

Некоторая диспозитивность присутствует в регулировании разрешённого использования земельных участков в населённых пунктах. Градостроительный кодекс Российской Федерации<sup>29</sup> различает два взаимосвязанных института правового регулирования использования земельных участков на территории населённого пункта:

во-первых, территориальное планирование направлено на определение назначения территорий населённых пунктов исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения потребностей населения. Так, например, генеральным планом развития города определяются параметры застройки (плотность населения, этажность и др.), потребность в объектах социального и коммунально-бытового назначения, инженерной инфраструктуры, благоустройства территории, а также места размещения таких объектов. Документы территориального планирования обязательно выносятся на публичные слушания, и, соответственно, граждане, объединения граждан имеют возможность влиять на параметры использования принадлежащих им земельных участков;

во-вторых, градостроительное зонирование предусматривает разделение территории населённого пункта на зоны, соответствующие размещению различных объектов, определённому документами территориального планирования. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого,

---

<sup>28</sup> Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Федеральный закон от 13.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ, Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ. СПС «Консультант Плюс».

<sup>29</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ. СПС «Консультант Плюс» (далее – ГрК РФ)

общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков. Собственники и иные правообладатели земельных участков могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования. Процедура принятия правил землепользования и застройки также предусматривает учёт интересов населения, частных лиц, собственников земельных участков.

Следует отметить, что для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент, который может предусматривать несколько видов их разрешенного использования, при этом основные и вспомогательные виды разрешенного использования выбираются правообладателем земельного участка самостоятельно без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Отнесение земельных участков к одной из установленных ЗК РФ категорий земель является обязательным.<sup>30</sup> Сведения о категории и разрешённом использовании земельного участка должны указываться в акте о предоставлении земельного участка и необходимы для внесения ГКН и ЕГРП, их отсутствие влечёт отказ в государственной регистрации права на такой земельный участок.

Таким образом, земельный участок как объект недвижимости обладает определённым набором свойств или обстоятельств, характеризующих его гражданско-правовой режим:

во-первых, фактические свойства, такие как: местоположение, площадь, рельеф, фактическое использование (например, наличие построек), обеспеченность подъездом, санитарно-гигиенические условия и тому подобное;

во-вторых, юридические свойства, гарантирующие неизменность свойств физических. Среди них: описание границ земельного участка, установленные в отношении этого земельного участка сервитуты, категория земель и виды

---

<sup>30</sup> Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». СПС «Консультант Плюс»

разрешённого использования земельного участка, и, наконец, характер права на этот земельный участок собственника расположенной на нём постройки.

Тщательный анализ того, насколько юридические свойства земельного участка соответствуют фактическим обстоятельствам, позволяет оценить ценность земельного участка для имущественного оборота, поскольку в результате совершения сделки с земельным участком только тождество фактических и юридических его свойств может привести к ожидаемым гражданско-правовым последствиям.

### **1.3. Особенности перехода права собственности на земельный участок к частным лицам**

Приобретению права собственности на объект недвижимости одним лицом корреспондирует прекращение такого права на этот объект у другого лица. Но подобный переход права от одного лица к другому не является автоматическим. И связано это с тем, что для объектов недвижимости установлен особый гражданско-правовой режим. Возникновение и прекращение правоотношений по поводу недвижимого имущества может быть обусловлено совокупностью юридических фактов – сложным юридическим составом. В механизме гражданско-правового регулирования особую разновидность юридических составов имеют составы, обязательным элементом которых является такой юридический факт, как государственная регистрация действия или события. Особая роль таких юридических составов заключается в том, что само по себе наличие юридического факта в форме действия или события при отсутствии факта их государственной регистрации не вызывают гражданско-правовых последствий. Сделки с недвижимым имуществом порождают права на такое имущество только при условии их государственной регистрации. Государственная регистрация прав и сделок является средством публичного контроля за гражданским оборотом в целях обеспечения охраны важнейших имущественных прав.

Право собственности глубоко субъективно по своей природе. Не смотря на то, что закон гарантирует защиту прав всех собственников равным образом, содержание или «тело» права собственности, состоящее из триады: владение,

пользование и распоряжение, изменяется в зависимости от характера субъекта – обладателя права – будь то частное лицо или лицо публичного права.

По мнению И.А. Иконицкой, «из всех правомочий права собственности государство в лице его соответствующих органов самостоятельно реализует два из них: право владения, т.е. фактическое обладание соответствующим земельным участком в строго определенных границах, и право распоряжения, то есть право определять юридическую судьбу соответствующих земельных участков... Что касается права пользования, под которым обычно понимается право хозяйственной эксплуатации имущества, то государство как таковое данное правомочие практически всегда передает другим лицам». <sup>31</sup> Государственные или муниципальные организации (предприятия, учреждения) пользуются земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, но ограничены в распоряжении ими. Только частные физические и юридические лица обладают наиболее полным правом собственности на земельные участки.

Следует отметить, что в зависимости от основания приобретения права собственности на недвижимость различаются различные правовые последствия. При первоначальном основании право собственности возникает у лица «как с чистого листа» и не обременено правами третьих лиц. В случае приобретения лицом права собственности на объект недвижимости по основанию, производному от права предыдущего собственника, содержание права собственности может «сжиматься» в значительной степени, в зависимости от притязаний третьих лиц.

Экономическое и юридическое понимание собственности не совпадают. В экономическом понимании смена собственника происходит с момента фактического перехода под контроль частных лиц государственного имущества. А с юридической точки зрения первостепенное значение придается моменту смены субъекта права собственности. В экономическом смысле приватизация является скорее первоначальным способом приобретения права собственности, однако, с юридической точки зрения, в случае приватизации право собственности переходит от одного лица к другому.

---

<sup>31</sup> Иконицкая И.А., Некоторые теоретические вопросы права государственной собственности на землю. Журнал российского права. 2006. № 12. СПС «Консультант Плюс».



Таким образом, земельный участок вроде и возникает как объект права собственности в ходе процедуры по его образованию, но на самом деле, с учётом природы земельного участка как объекта права, всегда имеет место лишь переход прав на определённую часть поверхности земли от одного лица к другому. То есть право лица на земельный участок всегда будет производным от права правопродшественника на ту часть поверхности земли, в результате межевания которой образовался этот земельный участок. Даже если правопродшественником является государство.

За десять лет земельной реформы собственниками земельных участков стало значительное число граждан и юридических лиц, многие зарегистрировали своё право в ЕГРП. Это дало им возможность реализовать одно из полномочий права собственности – полномочие распоряжения. Как писал К.П. Победоносцев, «право распоряжения есть, во-первых, право производить в составе вещи всякие изменения, какие заблагорассудит владелец, соответственно тому или другому назначению или употреблению, по своей воле... Во-вторых ... во власти отчуждать имущество в пределах, законом означенных, и отдавать оное в пользование другому посредством найма, ссуды и других договоров... и в особенности, окончательно отрешиться от самого права собственности на вещь - уступить или передать его другому».<sup>32</sup>

Лица, обладающие правом собственности на земельные участки, возникшим на основании государственных актов, свидетельств и других документов, удостоверяющих права на землю и выданных гражданам или юридическим лицам до введения в действие федерального закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, также не лишены права распоряжаться земельными участками. В этом случае государственная регистрация ранее возникшего права проводится одновременно с государственной регистрацией перехода данного права или сделки об отчуждении земельного участка.

Закон о «дачной амнистии»<sup>33</sup>, кроме того позволяет распорядиться земельным участком в плане его застройки без получения соответствующего разрешения на

---

<sup>32</sup> Победоносцев К.П., там же. С.285

<sup>33</sup> Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощённом порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества». СПС «Консультант Плюс»

строительство и зарегистрировать право собственности на постройку одновременно с правом собственности на сам земельный участок.

При заключении сделок с земельными участками, относящимися к категории земель сельскохозяйственного назначения, следует учитывать особенности обращения, так называемых, земельных долей. Указ Президента Российской Федерации о неотложных мерах по осуществлению земельной реформы 1991 года<sup>34</sup> обязал сельскохозяйственные предприятия выделить в натуре земельные доли своим работникам. Согласно принятому во исполнение этого указа порядку приватизации предприятий агропромышленного комплекса,<sup>35</sup> все сельскохозяйственные угодья в границах колхоза или совхоза подлежали распределению между их работниками и некоторыми другими категориями лиц в виде долей. Владелец земельной доли мог использовать её следующими способами: получить в натуре при выходе из хозяйства в случае создания им фермерского хозяйства, внести в качестве вноса в создаваемое на базе колхоза или совхоза акционерное общество, продать или сдать в аренду другим владельцам долей. Важно отметить, что земельные доли передавались по наследству. Иными словами свободное обращение на рынке земельных долей не предусматривалось.

Однако уже в 1993 году<sup>36</sup> собственники земельных долей, вразрез с принципами распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой собственности, установленными статьёй 46 основ гражданского законодательства,<sup>37</sup> получили право осуществлять отчуждение земельных долей без согласия других собственников. Они могли продавать земельные доли иным, кроме собственников, лицам при условии, что собственники не воспользуются преимущественным правом их покупки. Единственное условие при отчуждении земельной доли – это сохранение целевого назначения.

---

<sup>34</sup> Указ Президента Российской Федерации от 27.12.1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР». СПС «Консультант Плюс»

<sup>35</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 04.09.1992 № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса». СПС «Консультант Плюс»

<sup>36</sup> Указ Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России». СПС «Консультант Плюс»

<sup>37</sup> Постановление Верховного Совета СССР от 31.05.1991 № 2211-1 «Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик». СПС «Консультант Плюс»

В 1996 году указом Президента Российской Федерации<sup>38</sup> были окончательно сняты все ограничения на совершение сделок с земельными долями, при этом право участников долевой собственности распорядиться земельным участком как общим целым не предусматривалось. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности в соответствии с пунктом 3 статьи 250 ГК РФ в течение трех месяцев мог требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.<sup>39</sup>

Несогласованность нормативных актов 1990-х годов, посвященных приватизации сельскохозяйственных угодий, не позволяла четко определить не только правовое содержание земельной доли, но и сущность конструкции коллективно-долевой собственности на землю работников сельскохозяйственных организаций. Как следствие, между бывшими работниками колхозов, совхозов или их правопреемниками и вновь образованными сельскохозяйственными организациями до сих пор возникают споры о праве на земельные доли.

Земельные споры о принадлежности права тому или иному лицу в соответствии со статьёй 59 ЗК РФ решаются путем признания права в судебном порядке. Судебная практика по спорам о признании права на земельную долю, как правило, благоприятствует юридическим лицам, созданным путем реорганизации колхозов, совхозов, иных сельскохозяйственных предприятий, а не гражданам, получившим свидетельства о праве собственности на земельную долю.<sup>40</sup>

Правовая природа самой земельной доли долгое время вызывала дискуссии, пока закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения не указал, что земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Кроме того с принятием указанного закона было решено положить конец долевой собственности на земли сельхозназначения. Был установлен пресекательный трёхгодичный срок для распоряжения земельной долей без её

---

<sup>38</sup> Указ Президента Российской Федерации от 07.03.1996 № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю». СПС «Консультант Плюс»

<sup>39</sup> Например, Решение Арбитражного суда Московской области от 31.10.2005 по делу № А41-К1-13434/05. СПС «Консультант Плюс»

<sup>40</sup> Например, Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2008 по делу № А41-К1-2585/08. СПС «Консультант Плюс»

выделения в натуре одним из указанных способом: продать, подарить, обменять, завещать, отдать в залог, внести в уставный капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, в составе которого существует земельная доля либо другому участнику долевой собственности. Преимущественное право покупки у других участников общей собственности в данном случае отсутствует. Распоряжение земельной долей в иных формах возможно только после выделения в натуре, соответствующего ей земельного участка. Выдел земельного участка в счёт земельной доли возможен по решению общего собрания, либо, при отсутствии такого решения, лицо вправе определить местоположение выделяемого земельного участка самостоятельно, уведомив об этом остальных участников общей собственности. Месячный срок приёма возражений не является пресекательным, поскольку законом предусматривается досудебное урегулирование спора с помощью согласительных процедур. Тем не менее, в силу пункта 3 статьи 252 ГК РФ, при недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.<sup>41</sup>

С момента вступления в силу ЗК РФ, закрепившего в качестве одного из принципов земельного законодательства платность использования земли, «бесплатная» приватизация земельных участков закончилась. Это положение согласуется с принципом возмездности сделок, установленным статьёй 423 ГК РФ. Однако существует несколько исключений, когда переход права собственности на земельный участок от государства к частным лицам до сих пор осуществляется без взимания платы.

Закон предоставляет возможность бесплатной приватизации земельных участков определённым группам лиц, преимущественно физическим, для определённых целей. Также имеет значение застроенный этот земельный участок или свободный от построек.

---

<sup>41</sup> Например, Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27.09.2006 № Ф08-4324/2006 по делу № А32-4400/2006-41/150. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.02.2008 № Ф04-1340/2008(1385-А70-28) по делу № А70-2381/12-2006. СПС «Консультант Плюс»

Так незастроенные земельные участки могут быть бесплатно предоставлены в собственность для индивидуального жилищного строительства, дачного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества героям социалистического труда и полным кавалерам Ордена трудовой славы.<sup>42</sup>

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены в пользу граждан. Объектом этой приватизации являются угодья, которые принадлежат сельскохозяйственным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, то есть такие, которые по каким-либо причинам не были переданы гражданам в собственность в 1990-е годы. Угодья предоставляются гражданам на праве общей собственности, то есть подразумевается, что приватизация должна проходить не в «точечной» форме по мере проявления волеизъявления отдельных граждан, а как совокупность действий и процедур, ограниченных во времени и затрагивающих одновременно интересы значительного числа граждан - работников сельскохозяйственных предприятий. Также незастроенные земельные участки сельскохозяйственного назначения могут бесплатно предоставляться в собственность религиозных организаций.<sup>43</sup>

Возможно бесплатное предоставление в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям.<sup>44</sup>

В отношении застроенных земельных участков закон<sup>45</sup> предоставляет право бесплатной приватизации земельных участков, фактически находящихся в пользовании у граждан - собственников расположенных на них жилых домов. К гражданам в этом отношении приравниваются общероссийские общественные организации инвалидов, религиозные организации, имеющие в собственности строения религиозного и благотворительного назначения.

---

<sup>42</sup> Федеральный закон от 09.01.1997 № 5-ФЗ «О предоставлении социальных гарантий героям социалистического труда и полным кавалерам Ордена трудовой славы». СПС «Консультант Плюс»

<sup>43</sup> Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». СПС «Консультант Плюс»

<sup>44</sup> Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садовых, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»

<sup>45</sup> Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации». СПС «Консультант Плюс»

Следует отметить, что общая собственность на жилой дом порождает право общей собственности и на земельный участок. Поэтому, целесообразно сначала произвести реальный раздел жилого дома в порядке, установленном статьёй 252 ГК РФ, а потом обращаться в орган местного самоуправления с просьбой о предоставлении в собственность земельного участка, занятого частью жилого дома. Это даст собственнику земельного участка возможность наиболее полно использовать полномочие по распоряжению земельным участком.

Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, также переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.<sup>46</sup>

ЗК РФ называет ещё один случай, когда по выбору лица земельный участок может быть предоставлен ему в собственность бесплатно. Речь идёт о лице, с которым в результате аукциона заключён договор о развитии застроенной территории. Но бесплатность в данной ситуации мнимая, поскольку лицо несёт значительные затраты, связанные с приобретением прав на этот земельный участок: плата за право заключения договора, затраты по разработке проекта планировки, по предоставлению жилья выселяемым из сносимых домов гражданам, созданию объектов коммунального хозяйства, соцкультбыта и так далее.

#### **1.4. Реализация преимущественного права собственника строения на приобретение в собственность земельного участка**

Действующее законодательство последовательно проводит линию по упорядочению гражданского оборота, направленную на то, чтобы земельный участок и расположенное на нём строение находились в собственности одного и того же лица:

во-первых, статьёй 35 ЗК РФ установлен прямой запрет отчуждать земельный участок без одновременного отчуждения расположенных на нём строений,

---

<sup>46</sup> Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации». СПС «Консультант Плюс»

принадлежащих одному лицу. Зеркальная норма установлена в отношении отчуждаемого строения. Следует заметить, что юридическая связь между правом на чужой участок и правом собственности на здание выражается в праве следования особого характера (статья 271 ГК РФ), и не должна рассматриваться в качестве связи главной вещи и принадлежности;

во-вторых, собственник строения, находящегося на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки этого земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном статьёй 250 ГК РФ для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу;

в-третьих, при переходе права собственности строение, находящиеся на чужом земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой этим строением и необходимой для его использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно статье 20 ЗК РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (пункт 2 статьи 268, пункт 1 статьи 271 ГК РФ), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность;<sup>47</sup>

в-четвёртых, для собственников строений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности статьёй 36 ЗК РФ предусмотрено исключительное право на приватизацию или приобретение права аренды земельных участков. На сегодняшний день множество построек в России, уже признанных объектами частной собственности, возведено на чужих (государственных) земельных участках. В силу ряда причин сегодня весьма распространёнными являются случаи беститульного владения землёй под постройками. Беститульное владение возникало, например, в тех случаях:

---

<sup>47</sup> Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства». СПС «Консультант Плюс»

когда земельный участок был застроен до октября 1917 года, и, следовательно, позднее не предоставлялся под строительство;

когда земельный участок был предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства органом, неуправомоченным на распоряжение государственным имуществом, например правлением колхоза, без соответствующего утверждения органом власти;

когда документ об отводе земельного участка под строительство утрачен и отсутствует в архиве муниципального образования;

когда право на строение возникло по давности владения, в связи с отказом в виндикационном иске. Осознавая нецелесообразность признания частных построек, расположенных на государственных землях, собственностью публично-правовых образований, но вместе с тем, стремясь консолидировать в одном лице право собственности на земельные участки и расположенные на них постройки, в статье 36 ЗК РФ законодатель установил механизм, позволяющий собственникам построек приобрести расположенные под ними земельные участки в собственность.

Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, с учетом красных линий, границ смежных земельных участков, естественных границ земельного участка.

### **1.5. Особенности перехода и прекращения права собственности при делении земельного участка**

При совершении сделок с земельными участками следует иметь в виду, что существуют предельные нормативы размера земельного участка в зависимости от вида его разрешённого использования. Статьёй 33 ЗК РФ регламентирован порядок установления минимальных и максимальных размеров земельных участков: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, они устанавливаются законами субъектов федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного



самоуправления. Размеры земельных участков, предоставляемых для иных целей, должны соответствовать нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или правилам землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

Норма статьи 33 ЗК РФ установлена только для случаев предоставления вновь земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Однако на практике, предельные минимальные размеры земельных участков должны учитываться при разделе земельных участков. Норма статьи 6 ЗК РФ о том, что земельный участок можно делить на части, только, если каждая часть после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, утратила силу. Несмотря на это, согласно пункту 1 статьи 1182 ГК РФ раздел земельного участка осуществляется с учетом минимального размера земельного участка, установленного для участков соответствующего целевого назначения. И судебная практика, в основном, придерживается такой позиции.<sup>48</sup> В соответствии с пунктом 3 статьи 252 ГК РФ, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, то есть, если размер земельного участка, необходимый, например, для эксплуатации индивидуального жилого дома после раздела окажется меньше минимального размера, установленного для целей индивидуального жилищного строительства, суд вправе отказать в иске участнику долевой собственности о выделе его доли в натуре. Но зачастую в судебном заседании выясняется, что подобный раздел земельного участка не только не нарушит прав участников общей собственности, напротив, будет только способствовать разрешению спора о праве. И если подобное решение суда не оспаривается сторонами, либо третьим лицом, например, местной администрацией, то оно вступает в законную силу и служит основанием для регистрации права собственности лица на земельный участок, размер которого меньше предельного.

При реализации в соответствии с пунктом 3 статьи 36 ЗК РФ права собственников объектов недвижимости - приватизировать или приобрести

---

<sup>48</sup> Например, Постановление Президиума Московского областного суда от 21.05.2008 № 370 по делу № 44г-160/08. СПС «Консультант Плюс»

земельный участок на праве аренды, в случае, когда здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, предусмотрен порядок совместного обращения этих лиц в соответствующий орган государственной власти или местного самоуправления для приобретения данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора. Сегодня это единственный способ в административном порядке оформить права на такие земельные участки.

Представляется, что законодатель, закрепляя в законе обязательность совместного обращения заявителей, исходил из сущности общей долевой собственности на имущество, характеризующейся более тесными связями между ее участниками. Однако на каждом шагу встречаются ситуации, когда согласие между сособственниками по тем или иным причинам отсутствует, и, несмотря на желание одного из них оформить права на земельный участок, он не может этого сделать без договоренности с другим. В таких случаях органы государственной власти и местного самоуправления отказывают в предоставлении прав на земельные участки, и собственникам объектов недвижимости остается только одно - обратиться в суд за защитой своих прав.

Однако судебная практика по таким делам не однообразна. Суды общей юрисдикции, в частности, зачастую идут навстречу заявителям. Установив порядок пользования земельным участком, они предоставляют право одному из сособственников без обращения второго оформить свои права на земельный участок. Арбитражные суды придерживаются абсолютно противоположной позиции. Истцам по таким спорам отказывают в удовлетворении требований на том основании, что законодательством не предусмотрен другой порядок оформления прав на земельные участки, кроме совместного обращения всех собственников объекта недвижимости.<sup>49</sup>

Неоднозначно высказался по этому поводу и Конституционный Суд Российской Федерации, установив, что необходимость совместного обращения не может служить препятствием для реализации гражданами и юридическими лицами

---

<sup>49</sup> Например, Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.07.2004 № 3934/04. СПС «Консультант Плюс»

как участников долевой собственности правомочий по распоряжению принадлежащими им долями в праве собственности на соответствующие строения, а также основанием для отказа в эффективной судебной защите.<sup>50</sup>

Есть ещё один практический случай использования категории предельный минимальный размер земельного участка - если в ГКН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, и после проведения межевания уточняется площадь земельного участка. Если уточнённая площадь земельного участка будет больше площади, сведения о которой содержатся в ГКН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, то в кадастровом учёте в связи с уточнением границ земельного участка будет отказано.<sup>51</sup>

К вопросу делимости земельного участка можно отнести случаи, когда в соответствии с ранее действовавшим законодательством, несколько обособленных земельных участков, представляющих собой единое землепользование, по заявлению правообладателя могли быть учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества с присвоением им одного кадастрового номера.<sup>52</sup> Скорее всего, раздел такого землепользования на самостоятельные земельные участки, даже вопреки норме о предельном минимальном размере, будет соответствовать ЗК РФ, не предусматривающему такого объекта земельных отношений, как единое землепользование.

Что касается предельных максимальных размеров земельных участков, то на практике это касается, в основном, земель сельхозназначения. Так, одно лицо может приобрести в собственность земельные участки сельскохозяйственных угодий, общая площадь которых не должна превышать максимальный размер, устанавливаемый законом субъекта федерации равным не менее чем 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории

---

<sup>50</sup> Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 5.03.2004 № 82-О "По запросу Первомайского районного суда города Пензы о проверке конституционности пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации». СПС «Консультант Плюс»

<sup>51</sup> Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». СПС «Консультант Плюс»

<sup>52</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 06.09.2000 № 660 «Об утверждении Правил кадастрового деления территории Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам». СПС «Консультант Плюс»

муниципального района.<sup>53</sup> Превышение предельного размера сельскохозяйственных угодий влечёт обязанность собственника произвести отчуждение излишка.

Часть 1 статьи 6 ЗК РФ называет в качестве объекта земельных отношений часть земельного участка, в то время как ГК РФ такого понятия как часть земельного участка в качестве объекта гражданских правоотношений не предусматривает. На самом деле земельное законодательство использует понятие части земельного участка в технических целях – в ГКН вносятся сведения о части земельного участка, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, например, в часть земельного участка, занятая строением.

В другом случае, когда в соответствии с пунктом 1 статьи 35 ЗК РФ, при переходе права собственности на строение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой этим строением и необходимой для его использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник, речь идёт только об обязательственных отношениях. Переход права собственности на часть земельного участка без её обособления, то есть образования самостоятельного земельного участка при разделе общего земельного участка, невозможен.

Аналогичный подход прослеживается и в федеральном законе об ипотеке.<sup>54</sup> Так предметом ипотеки в качестве объекта недвижимости может служить земельный участок, в тоже время исходя из размера обязательств, требующих обеспечения залогом, обременение можно наложить и на часть земельного участка. Технически это предусмотрено правилами ведения ГКН. Для такого случая и предусмотрена оговорка части 2 статьи 63 федерального закона об ипотеке, не допускающая ипотеку части земельного участка, площадь которой меньше предельного минимального размера. Ситуацию будет проще понять, если обрисовать другими словами: на земельный участок наложено обременение в виде залога его части. Залог части вещи не противоречит ГК РФ, поскольку залог – это

---

<sup>53</sup> Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». СПС «Консультант Плюс»

<sup>54</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». СПС «Консультант Плюс»

не сделка, а лишь обеспечение обязательств. Что же касается перехода права собственности на заложенную часть земельного участка, то она возможна только в двух вариантах:

либо возникновение общей долевой собственности на весь земельный участок, например, когда часть земельного участка закладывалась одновременно с частью строения или помещением;<sup>55</sup>

либо раздел земельного участка и отчуждение вновь образованного земельного участка, соответствующего заложенной части.

Однако законодатель постарался избавиться от такой правовой неопределённости в вопросе залога части земельного участка, изменив статью 340 ГК РФ<sup>56</sup> таким образом, чтобы ипотека здания или сооружения с одновременной ипотекой по тому же договору части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, не возникала.

---

<sup>55</sup> Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке». СПС Консультант Плюс»

<sup>56</sup> Федеральный закон от 26.06.2007 № 118-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части приведения их в соответствие с земельным кодексом Российской Федерации». СПС «Консультант Плюс»

## **Глава 2. Проблемы возникновения, перехода и прекращения права собственности на постройку**

### **2.1. Влияние характера постройки как индивидуально-определённой вещи на возникновении и переход права собственности на неё**

Здания и сооружения (строения) как рукотворные объекты недвижимости в настоящее время занимают наиболее активное место в обороте недвижимого имущества. Наряду с жилыми и нежилыми помещениями строения в соответствии с действующим законодательством являются наиболее оборотоспособными недвижимыми вещами. В течение продолжительного времени сдерживаемые в тисках единого государственного имущества строения массово включились в имущественный оборот. Тем не менее, категория строения как объекта права собственности имеет ряд особенностей, которые следует учитывать в правоприменительной практике.

Правовой категории зданий и сооружений как недвижимых вещей соответствует ряд материальных объектов, являющихся недвижимостями в силу их физических свойств. В силу этого особенности правового режима недвижимого имущества, распространяемого на строения, исторически обусловлены естественными и связанными с ними экономическими свойствами самих строений, а именно их особой экономической ценностью и наличием прочной связи с земельными участками.

Традиционно в советское время критерием экономической ценности постройки была её капитальность. Капитальность имеет два критерия: долговечность и связь с землёй. ГрК РФ определяет объект капитального строительства как: здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. Следует отметить, что критерий капитальности, в первую очередь, нашёл своё отражение в легальной формуле статьи 130 ГК РФ. Во-первых, прочная связь с землей, и, во-вторых, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению невозможно, то есть капитальность.

Таким образом, технические характеристики строения, отражаемые в документах бюро технической инвентаризации, в соответствии действующим законодательством<sup>57</sup> служат информационным обеспечением функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Статья 130 ГК РФ называет в числе объектов недвижимого имущества здания, сооружения, объекты незавершённого строительства. Различные по своей сущности здания и сооружения, вместе с тем, имеют ряд важных с юридической точки зрения различий. Эти различия обуславливают применение тех или иных гражданско-правовых норм при оформлении сделок, разрешении споров, определении порядка пользования объектами недвижимости.

Так объёмно-планировочное устройство здания как «вместилища» помещений, предполагает его использование для нахождения людей. Как писал К.П. Победоносцев, «домом может быть признано только строение, назначенное для постоянного жительства и имеющее прочную связь с землей (прочный фундамент), с совокупностью служебных к нему построек, а не отдельное здание, имеющее нежилое и временное назначение (например, балаган, сарай и т.п.)».<sup>58</sup> В соответствии с Общероссийским классификатором основных фондов,<sup>59</sup> под зданиями понимаются архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных осадков и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. К жилым относятся здания, предназначенные для невременного проживания. Под сооружениями понимаются инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения некоторых функций.

В отличие от здания, сооружение, хотя и может иметь в своём составе помещения, но конструктивно предназначено для иных, технических целей. Но, с юридической точки зрения эти различия сводятся к тому, что только здания делятся на жилые или нежилые. В соответствии с ЖК РФ жилым домом признается

---

<sup>57</sup> Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утверждённое постановлением Правительства Российской Федерации от 04.12.2000 № 921. СПС «Консультант Плюс»

<sup>58</sup> Победоносцев К.П., там же, с. 112

<sup>59</sup> Общероссийский классификатор основных фондов ОК-013-94, утвержден Постановлением Госстандарта Российской Федерации от 26.12.1994 № 359. СПС «Консультант Плюс»

индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Закон выделяет в качестве самостоятельных категорий жилые дома и многоквартирные дома. Многоквартирным, по определению, является жилой дом с числом квартир две и более. Естественно, что жилые помещения могут быть только в жилых зданиях – жилых и многоквартирных домах. В тоже время наличие нежилых помещений в жилых зданиях не позволяет их рассматривать в качестве нежилых. Такой исключительный подход в квалификации здания и помещения в качестве жилых обусловлен высокой социальной значимостью этих объектов недвижимости. Примечательно, что в соответствии со статьёй 558 ГК РФ договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Среди признаков зданий и сооружений следует выделять такой признак, как их отдельное расположение. Этот признак приобретает значение при сопоставлении таких объектов, как здания и сооружения, с одной стороны, и помещения, с другой стороны. Очевидно, что помещения не могут быть охарактеризованы как отдельно стоящие. Строго говоря, помещения не являются отдельными вещами. Это составные части других индивидуально-определенных объектов, каковыми являются здания и сооружения. Активное вовлечение в гражданский оборот помещений произошло вследствие интенсивной приватизации, прежде всего в жилищной сфере.

В силу своей природы здание может признаваться делимым только «по вертикали» и только в том случае, когда в отношении каждой из его частей возможно осуществление в полной мере правомочий, входящих в состав права собственности. Понятие части делимого здания не тождественно понятию помещения, которое не обладает свойствами вещи, а представляет собой объёмно-пространственное образование в здании, ограниченное стенами, перекрытиями, и другими ограждающими конструкциями. Поэтому собственник помещения на деле является сособственником здания, а право на помещение, именуемое действующим



законодательством правом собственности, предоставляет его обладателю не правомочия собственника, а правомочия пользователя помещения, которые являются конкретизированным проявлением его прав сособственника здания, в котором расположено помещение.<sup>60</sup>

Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе<sup>61</sup> в рассматриваемом аспекте отмечает, что «если по своим естественным (физическим, конструктивным и т.д.) характеристикам недвижимая вещь может быть поделена на несколько самостоятельных вещей, то при разделе прежняя недвижимая вещь свое существование прекращает, и образуются два или более самостоятельных объекта права» Судебная практика подтверждает обоснованность этих предложений. Так, в постановлении суда<sup>62</sup> отмечено, что «права могут быть зарегистрированы либо на здание или сооружение в целом, либо на самостоятельные вторичные объекты - нежилые помещения, входящие в его состав. Регистрация права собственности одного лица на нежилое помещение, входящее в состав здания, исключает возможность регистрации права иного лица на все это здание». В этом же постановлении судом был сделан еще один важный вывод: в связи с выделением из здания нежилого помещения и его отчуждением и оставшаяся часть здания должна была пройти особый технический и кадастровый учет, без которого эту часть недвижимого имущества нельзя признать сформированной как объект недвижимости.

При определении жилых и нежилых помещений как самостоятельных объектов недвижимости одна из существенных трудностей проявляется в вопросе об обособленности (определении пространственных границ таких объектов), что необходимо для классификации их в качестве вещей. Концепцией развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе признается, что поскольку помещение, в отличие от здания, лишено какого-либо материального

---

<sup>60</sup> Писков И.П. там же, с. 10

<sup>61</sup> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М., 2004., с. 3

<sup>62</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 05.08.2002 № А56-8577/02. СПС «Консультант Плюс»

выражения, то «помещение - это вещь исключительно в юридическом смысле этого слова».<sup>63</sup>

По своей правовой природе недвижимые вещи являются непотребляемыми, индивидуально-определенными и, в юридическом смысле, неделимыми. В имущественном обороте участвуют сложные вещи, вещи с принадлежностями. Но даже эти юридические конструкции, признавая в определенных случаях отдельные составные части вещей самостоятельными объектами, объединяют их в единое целое. Только объединенная таким образом вещь выступает в обороте, подчиня своей правовой судьбе вошедшие в ее состав и юридически растворившиеся в ней иные вещи, которые в прочих условиях могут выступать в качестве самостоятельных объектов. Сложная вещь может быть разделена на отдельные вещи - объекты, ранее выступающие единым целым, и каждая из составных частей способна быть предметом экономического интереса. Но выделение из сложной вещи ее составной части как самостоятельного объекта ведет к юридическому исчезновению сложной вещи либо к ее качественным изменениям, позволяющим говорить о появлении новой вещи. Возникновение же новой вещи из части другой вещи невозможно без юридического исчезновения предшествующего материального объекта и появления нового. Иными словами, в данных обстоятельствах можно говорить исключительно о разделении вещи на две новых, самостоятельных. Нормы статей 134, 135 ГК РФ безусловно подходят для родовых вещей. Применение их при определении юридической судьбы индивидуально-определённых вещей, а особенно объектов недвижимости, должно, непременно, осуществляться как с учётом особенностей их гражданско-правового режима, так и экономической целесообразности. И правоприменительная практика признаёт, например:

в качестве сложной вещи – гидротехническое сооружение, состоящее из двух обособленных объектов недвижимости – артезианской скважины и насосной станции;<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, там же, с. 49

<sup>64</sup> Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 июля 2002 г. N 3531/00. СПС Консультант Плюс»

в качестве главной вещи и её принадлежности - основное здание и здание дизельной и трансформаторной подстанций.<sup>65</sup>

С другой стороны, признание, например, аэропорта в качестве единой сложной вещи либо аэродрома в качестве главной вещи, а аэровокзала в качестве принадлежности аэродрома, экономически нецелесообразно, поскольку в составе аэропорта есть объекты единой системы организации воздушного движения, которые могут находиться только в федеральной собственности<sup>66</sup> и не подлежат приватизации, и, например здание аэровокзала, которое целесообразно передать в частную собственность.<sup>67</sup>

Представляет интерес практическое применение норм ГК РФ в связи с внесением в Единый государственный реестр объектов капитального строительства<sup>68</sup> сведений об объектах индивидуального жилищного строительства. Единицей технической инвентаризации является: домовладение; отдельно стоящее основное здание. Домовладением является жилой дом и обслуживающие его строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке.<sup>69</sup> В связи с отсутствием в ГК РФ понятия домовладения, в ЕГРОКС на основании одного и того же технического паспорта вносятся сведения о каждом объекте капитального строительства, указанном в техническом паспорте, как об основном здании (жилом доме), так и о вспомогательных. Дополнительно при внесении информации о вспомогательных постройках указывается информация об их принадлежности к жилому зданию в соответствии со статьёй 135 ГК РФ.

---

<sup>65</sup> Постановление Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.08.2003 № 10676/02 по делу № А40-41276/01-17-247. СПС Консультант Плюс»

<sup>66</sup> Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.97 № 60-ФЗ. СПС Консультант Плюс»

<sup>67</sup> Например, Распоряжение Правительства Российской Федерации от 28.12.1996 № 1945-р «О приватизации находящегося в федеральной собственности аэропорта Сочи». СПС Консультант Плюс»

<sup>68</sup> Письмо Роснедвижимости от 06.07.2007 № АМ/0889 «О порядке учёта в ЕГРОКС домовладений». СПС Консультант Плюс» (далее – ЕГРОКС)

<sup>69</sup> Инструкция о проведении учёта жилищного фонда Российской Федерации, утвержденная Приказом Минземстроя России от 04.08.1998 № 37. СПС Консультант Плюс»

## 2.2. Особенности возникновения права собственности на постройку при её создания

Существует два подхода при квалификации строения в качестве объекта недвижимости: юридический и физический.

С одной стороны, понятие недвижимости базируется исключительно на природных свойствах объектов – для отнесения конкретного предмета к числу недвижимостей необходимо и достаточно наличие у него определённого физического признака, а именно прочной связи с земельным участком. Постройка – понятие физическое – предмет материального мира – раньше система государственной регистрации отсутствовала, а физическая связь с землёй была. Если следовать подобной точке зрения, то и самовольная постройка является недвижимостью. Однако в вопросе о том, «какой объект подлежит по решению суда сносу как самовольное строительство - движимость или недвижимость, ответ», по мнению В.В. Чубарова, «достаточно прост: совокупность движимых вещей, которая по своим физическим свойствам, возможно, напоминала недвижимую вещь (здание, строение, иную недвижимость), но судом на основании статьи 222 ГК РФ недвижимой вещью признана не была».<sup>70</sup>

Юридический подход, напротив, связывает возникновение прав лица на постройку не с моментом прикрепления строительных материалов к земельному участку и вложением труда, а с моментом государственной регистрации. Такая точка зрения основана на том, что недвижимостью в гражданском праве признаётся не любое имущество, отвечающее признаку связанности с землёй, а только то, которое может быть объектом гражданских прав, например, права собственности, залога. Поскольку для возникновения этих прав необходима государственная регистрация, то объекты становятся недвижимостью только с момента регистрации прав на них. Основой подобного подхода служат положения статьи 219 ГК РФ, согласно которым право собственности на вновь созданный объект недвижимости возникает только с момента государственной регистрации.

Однако, как пишет С.А. Степанов, «отрицать существование объектов недвижимости до государственной регистрации «первого» права на него

---

<sup>70</sup> Чубаров В.В., там же, с. 143

равносильно отрицанию вещей вообще, которые предназначены удовлетворять определенные потребности и могущие быть в обладании человека. Не право порождает недвижимую вещь, а недвижимость, признаваемая таковой в силу природных свойств или указания закона, требует регистрации права на нее».<sup>71</sup>

Однако оба подхода являются крайними. Анализ действующего законодательства позволяет констатировать, что в нём одновременно используются нормы, позволяющие рассматривать недвижимость и как физическую (экономическую), и как юридическую категории. Большинство норм ГК РФ, посвящённых недвижимому имуществу, исходит из того, что понятие недвижимого имущества базируется на естественных свойствах объектов - статьи 130, 222, 225 ГК РФ, а также отчасти и сама статья 219 ГК РФ, называющая вновь возведённые строения недвижимостями.

Безусловно, основным квалифицирующим признаком строений, в соответствии со статьёй 130 ГК РФ, является прочная связь с землей, то есть обстоятельства, при которых перемещение объекта в пространстве невозможно без несоразмерного ущерба его назначению.

Интересно, как трактует эти обстоятельства судебная практика при квалификации объекта незавершённого строительства в качестве недвижимой вещи. Так, например, при разрешении спора установлено, что на земельном участке «возведен фундамент и стены дома. Перемещение этого объекта без несоразмерного ущерба невозможно. Следовательно, данный объект является объектом недвижимости»<sup>72</sup>. Как видно из этого силлогизма, в данном случае при определении статуса спорного объекта суд руководствовался экономическими критериями, изложенными в статье 130 ГК РФ. Высшие судебные инстанции вкладывают в понятие несоразмерный ущерб следующее: «невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его

---

<sup>71</sup> Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. СПС «Консультант Плюс»

<sup>72</sup> Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости». СПС «Консультант Плюс»

технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности, неудобство в пользовании и т.п.»<sup>73</sup>

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации<sup>74</sup> указывает ещё на одно обстоятельство прочной связи с землёй: «не завершённые строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу».<sup>75</sup> В данном случае суд несколько сузил по сравнению с ранее приведенной формулировкой понятие недвижимости. Из определения оказались исключенными те незавершённые строительством объекты, в отношении которых действуют договоры строительного подряда, то есть объекты, по поводу которых существуют незавершённые правоотношения обязательственно-правового характера. И это логично, поскольку в соответствии с частью 1 статьи 741 ГК РФ риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, составляющего предмет договора строительного подряда, до приемки этого объекта заказчиком несет подрядчик. Таким образом, до момента приёмки этого объекта заказчиком, он является совокупностью строительных материалов.

Однако позднее, позиция суда была усилена тем, что «право собственности на незавершённое строительство как на недвижимое имущество возникает у заказчика с момента регистрации этого строительства в установленном порядке».<sup>76</sup> Таким образом, в случае квалификации объекта незавершённого строительства в качестве недвижимой вещи нашли отражение оба подхода: физический и юридический.

По мнению И.П. Пискова, «значение акта государственной регистрации прав на вновь создаваемые здания и сооружения состоит в том, что этот акт необходим для введения строения в гражданский оборот. Акт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является юридическим фактом, которым, по общему правилу, завершается накопление юридических фактов в

---

<sup>73</sup> Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». СПС «Консультант Плюс»

<sup>74</sup> Далее – ВАС РФ

<sup>75</sup> Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». СПС «Консультант Плюс»

<sup>76</sup> Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда». СПС «Консультант Плюс»

юридическом составе, влекущем возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимое имущество».<sup>77</sup>

Нельзя не упомянуть ещё об одном юридическом признаке постройки – создании её в строгом соответствии с гражданским и земельным законодательством, которое выражается в следующем:

во-первых, земельный участок должен быть в установленном порядке отведён для строительства. Это выражается в том, что будущий собственник строения – заказчик строительства должен обладать определённым правом на земельный участок, позволяющим ему осуществить распоряжение этим земельным участком в форме его застройки. Возможность осуществлять строительство на земельном участке дают в первую очередь вещные права - право собственности, право оперативного управления и так далее. Право аренды земельного участка также позволяет арендатору осуществлять его застройку, если согласно части 1 статьи 615 ГК РФ это допускается условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с целевым назначением земельного участка.

На практике возможны две ситуации, связанные с возможностью или невозможностью застройки земельного участка. Если частным лицом планируется строительство на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, то право на этот земельный участок предоставляется лицу с соблюдением определённых публичных процедур в порядке, предусмотренном статьями 30, 30.1, 30.2 и 31 ЗК РФ. В таком случае предоставление земельного участка для строительства осуществляется в двух формах: либо с предварительным согласованием места размещения объекта, либо без подобного согласования.

Для целей жилищного строительства домов земельные участки предоставляются без предварительного согласования места размещения объекта, причём предоставление земельного участка для строительства многоквартирного дома либо для комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется исключительно на торгах, а для строительства индивидуального

---

<sup>77</sup> Писков И.П., там же, с. 9

жилого дома действует иной упрощённый порядок, позволяющий, при отсутствии иных претендентов на земельный участок, приобрести право на этот земельный участок без проведения торгов.

В другой ситуации, когда земельный участок находится в собственности лица, планирующего осуществить его застройку, например, если лицо выкупило все квартиры в многоквартирном доме и приобрело, в связи с этим, право собственности земельный участок, на котором он расположен, необходимо, лишь чтобы вид разрешённого использования земельного участка позволял осуществить снос старого и строительство нового многоквартирного дома. В противном случае, например, если вид разрешённого использования земельного участка – под размещение многоквартирного дома, необходимо осуществить публичные процедуры по изменению разрешённого использования земельного участка. В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 40 ЗК РФ, собственник земельного участка вправе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием.

Однако не всегда застройка собственником земельного участка в соответствии с его разрешённым использованием согласуется с общественными интересами. В таких случаях спор о правомерности застройки земельного участка разрешается судом.<sup>78</sup>

во-вторых, на создание постройки необходимо получить разрешение. В соответствии со статьёй 51 ГрК РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства. В соответствии с главой 2 ГрК РФ полномочиями по выдаче разрешений на строительство наделены только органы местного самоуправления.

Институт публичного контроля за строительной деятельностью был знаком и революционному российскому праву. Как писал К.П. Победоносцев, «очень

---

<sup>78</sup> Например, Постановление Федерального окружного суда Поволжского округа от 25.05.2007 по делу № А72-7507/06. СПС «Консультант Плюс»



многие предметы, по тесной связи своей с требованиями государственного и общественного благоустройства и благочиния, подлежат частному владению не безусловно, а только при соблюдении особых условий и правил, установленных законом и ограничивающих свободную волю владельца и свободу гражданских прав его. Для построек городских и сельских законами постановлены ограничения относительно материала, внутреннего расположения, внешнего вида зданий, местности, в коей они могут быть возводимы, расстояния от других зданий. В иных случаях поправки, переделки, починки строения требуют разрешения правительства; в иных случаях запрещается вовсе поправлять или перестраивать здание».<sup>79</sup>

Однако разрешение на строительство даёт застройщику возможность зарегистрировать право собственности на объект незавершённого строительства. Для того, чтобы ввести в гражданский оборот постройку в качестве законченного строительством здания или сооружения необходимо наличие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В соответствии со статьёй 55 ГрК РФ, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации, оно является основанием для постановки объекта на государственный учет, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

наконец, в-третьих, вновь возведённая постройка должна соответствовать строительным и градостроительным нормам и правилам. Если вести речь о строительных нормах, то следует помнить о том, что СНиПы, принятых бывшим Госстроем России в 2001 - 2003 годах до вступления в силу федерального закона о техническом регулировании<sup>80</sup> подлежат обязательному исполнению наряду с

---

<sup>79</sup> Победоносцев К.П., там же, с. 102

<sup>80</sup> Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании». СПС «Консультант Плюс»

другими аналогичными нормами, принятыми ранее, впредь до вступления в силу соответствующих технических регламентов.<sup>81</sup>

Что касается норм градостроительных, то в соответствии со статьёй 85 ЗК РФ реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами застраиваемых земельных участков. До принятия в муниципальных образованиях правил землепользования и застройки решение вопроса о размещении на земельном участке объекта капитального строительства осуществляется не основании градостроительного заключения органа архитектуры муниципалитета или субъекта федерации.<sup>82</sup>

В правоприменительной практике достаточно случаев, когда строения возводятся без получения соответствующих разрешений. В некоторых случаях имеет место достройка приобретённого объекта незавершённого строительства, зарегистрированного до введения в действие ГрК РФ. При отсутствии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации о выдаче разрешения на строительство и, соответственно, на ввод объекта в эксплуатацию не может быть речи. Тогда застройщик проводит техническую экспертизу объекта на его соответствие строительным, градостроительным и иным требованиям и обращается в суд с заявлением о признании в порядке статьи 222 ГК РФ права собственности на строение, имеющее признаки самовольной постройки. Однако судебная практика не всегда идёт по пути признания права собственности на самовольно возведённое строение.<sup>83</sup>

---

<sup>81</sup> Письмо Минпромэнерго Российской Федерации № АР-6893/08, Минрегиона Российской Федерации № 12325-ЮТ/08 от 29.11.2006 «О практическом применении ряда строительных норм и правил». СПС «Консультант Плюс»

<sup>82</sup> Например, Регламент подготовки и согласования документации на градостроительном совете при главном архитекторе Московской области, утверждённый Приказом Главархитектуры Московской области от 26.01.2004 № 5. СПС «Консультант Плюс»

<sup>83</sup> Например, для сравнения: постановления Десятого арбитражного суда от 12.09.2007, 19.09.2007 по делу № А41-К1-3077/07 и от 24.06.2008 по делу № А41-К1-2233/08. СПС «Консультант Плюс»

### 2.3. Особенности юридического состава, опосредующего переход права собственности на постройку

Таким образом, можно утверждать, что сегодня возникновение строения как объекта недвижимости может быть связано только с завершением его создания как объекта материального мира и государственной регистрацией права собственности на него какого-либо лица. Однако это не значит, что первоначальные основания возникновения права собственности на постройку связаны только с её созданием. Практике известны случаи первоначального возникновения права собственности на уже созданный кем-то объект недвижимости:

во-первых, приобретение права муниципальной собственности на бесхозную вещь в порядке, предусмотренном статьёй 225 ГК РФ.<sup>84</sup> Бесхозное строение принимается на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права, и по истечении года орган местного самоуправления, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на это строение. Важно, что право муниципальной собственности возникает не сразу, а по истечении года с момента заявления прав, и не автоматически, а на основании решения суда. Бесхозным строение может стать в результате отказа от прав на него прежнего собственника, например, брошенное здание или сооружение военного назначения оборонного ведомства. Возможно возникновение бесхозного строения, ранее принадлежавшее незаконно созданному юридическому лицу, ликвидированному по решению суда, в силу того, что сделка по приобретению этого строения была действительной. Однако в случае смерти человека при отсутствии наследников, в соответствии со статьёй 1151 имущество умершего считается выморочным и переходит в собственность публично-правового образования в ином порядке – в порядке наследования по закону;

во-вторых, орган местного самоуправления или иной государственный орган может и не заявить о праве муниципальной или государственной собственности на строение, собственник которого, в силу вышеуказанных причин, отсутствует либо не известен. Тогда статья 234 ГК РФ позволяет любому лицу, не являющемуся

---

<sup>84</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 17.09.2003 № 580 «Об утверждении положения о принятии на учёт бесхозных недвижимых вещей». СПС «Консультант Плюс»

собственником строения, но добросовестно, открыто и непрерывно в течение 15 лет владеющему им как своим собственным, зарегистрировать право собственности на это строение;

в-третьих, в первоначальном виде право собственности возникает у добросовестного приобретателя. Лицо, фактически владеющее имуществом, вправе требовать в судебном порядке признания его собственником этого имущества по сроку приобретательной давности, однако такое лицо не может обращаться в суд с иском о признании за ним права собственности на находящееся в его обладании имущество по основанию добросовестного приобретения. Защита владения добросовестного приобретателя осуществляется не путем признания за ним права собственности, а посредством ограничения права собственника на истребование (виндикацию) своего имущества. В то же время решение суда, которым собственнику отказано в иске об истребовании недвижимого имущества, влечет за собой возникновение у добросовестного приобретателя права собственности на это имущество.

Согласно пункту 1 статьи 302 ГК РФ если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. Норма указывает на два признака, через которые раскрывается правовое содержание понятия добросовестный приобретатель: приобретение имущества от неуправомоченного отчуждателя и отсутствие у приобретателя знания и возможности узнать о действительных правах отчуждателя. Следует отметить, что в соответствии с пунктом 3 статьи 10 ГК РФ, в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются. Но это не единственные признаки, характеризующие рассматриваемое понятие.

Добросовестность приобретения недвижимости сама по себе не является достаточным основанием для возникновения у приобретателя права собственности

на это имущество. Закон признает такое право только за тем добросовестным приобретателем, у которого собственник не вправе истребовать утраченное им недвижимое имущество, поскольку, в соответствии с пунктом 2 статьи 223 ГК РФ, недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации. Содержащиеся в пунктах 1 и 2 статьи 167 ГК РФ общие положения о последствиях недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке, не распространяются на добросовестного приобретателя.<sup>85</sup>

Существенное значение имеет также тот факт, что собственник должен передать имущество неуправомоченному отчуждателю по своей воле. Если виндикационный иск заявлен собственником, который в свое время произвел отчуждение недвижимого имущества по недействительной сделке, то имущество не может быть истребовано от добросовестного приобретателя, поскольку отчуждение имущества происходило по воле собственника, хотя и по недействительной сделке. В то же время, если недвижимое имущество вышло из владения собственника помимо его воли, например, было у него похищено, несмотря на то, что это имущество в дальнейшем приобретено у неуправомоченного отчуждателя добросовестным приобретателем, такой добросовестный приобретатель не защищен от виндикационного иска собственника.<sup>86</sup>

Вместе с тем, действующее законодательство не придает акту регистрации прав на недвижимость значение бесповоротности (неотменяемости), поскольку исходя из содержания пункта 1 статьи 2 закона о госрегистрации, оспорено может быть любое зарегистрированное право. Таким образом, если в судебном заседании выяснится, что недвижимость приобретена незаконно, то право будет признано за

---

<sup>85</sup> Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21.04.2003 № 6-П «По делу о проверке конституционных положений пунктов 1 и 2 статьи 167 ГК РФ». СПС «Консультант Плюс»

<sup>86</sup> Например, Определение Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 14.01.2004 № 47пв03. СПС «Консультант Плюс»

другим лицом, а государственная регистрация права собственности приобретателя отменена.<sup>87</sup>

Таким образом, правоотношение приобретения права собственности на строение, а так же и на другую недвижимую вещь, в силу признания юридического факта совершения недействительной сделки имеет сложный юридический состав, состоящий из пяти оснований: недействительность сделки, добросовестность приобретения, возмездность сделки, выбытие из владения первоначального собственника по его воле, государственная регистрация права собственности.

Согласно статье 2 закона о госрегистрации, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. На самом деле термины «регистрация права» и «регистрация перехода права» не означают совершения действия по регистрации прав, поскольку права, как такового, ещё нет. По существу, эти термины обозначают акт государственной власти, совершаемый путём внесения в реестр определённой записи, влекущей возникновение, изменение или прекращение права лица на объект недвижимости.

Наиболее распространённым производным способом возникновения у лица права собственности на строение является переход права собственности по договору продажи недвижимости. Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости в соответствии со статьёй 550 ГК РФ влечет его недействительность. Пунктом 1 статьи 551 ГК РФ для договоров продажи недвижимости установлено правило, согласно которому переход права собственности на недвижимость по этому договору подлежит государственной регистрации. Однако следует иметь в виду, что отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительным договора ее купли-

---

<sup>87</sup> Например, Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.03.2007 по делу № А35-5454/06-с14. СПС «Консультант Плюс»

продажи.<sup>88</sup> Договор продажи недвижимости считается заключенным с момента достижения сторонами согласия по всем существенным условиям договора. Он связывает стороны, даже если государственная регистрация перехода права собственности на отчуждаемое имущество еще не осуществлена. На практике это означает, что стороны могут приступить к исполнению договора, например, передать недвижимое имущество, произвести предусмотренные договором платежи. Главное обязательство, которое связывает стороны, заключается в необходимости совершения действий, направленных на государственную регистрацию перехода права собственности.

В то же время, в отличие от договора продажи строения, при совершении договора продажи жилого помещения, необходимо совершить два регистрационных действия:

во-первых, в соответствии с пунктом 2 статьи 558 ГК РФ, зарегистрировать договор продажи недвижимости;

во-вторых, в соответствии с пунктом 1 статьи 551 ГК РФ, зарегистрировать переход права собственности к покупателю.

Понятно, что требование о государственной регистрации договора продажи жилого помещения обусловлено необходимостью исключения двойных продаж жилых помещений. Зарегистрированный договор продажи в данном случае позволяет исключить заключение еще одного договора продажи жилого помещения, поскольку наличие в ЕГРП записи о зарегистрированном договоре продажи жилого помещения препятствует совершению записи о регистрации нового договора продажи того же помещения, заключенного тем же продавцом, до тех пор, пока регистрационная запись о более раннем договоре не будет погашена записью о прекращении упомянутого договора ввиду его расторжения, отказа от него одной из сторон или прекращения по другим основаниям.

В то же время договор продажи недвижимости (строения или помещения и т.п.) нежилого назначения не требует государственной регистрации. Гипотетически это допускает возможность того, что продавец, уже после отчуждения недвижимости, но до государственной регистрации перехода прав на проданный

---

<sup>88</sup> Например, Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.01.2000 № 5394/98. СПС «Консультант Плюс»

объект, заключит новый договор купли-продажи с иным покупателем. Возместив убытки, вызванные непередачей недвижимого имущества первоначальному покупателю, продавец может исполнить вторую сделку на более выгодных условиях. Такой договор не подлежит государственной регистрации даже в том случае, если стороны в нём самом предусмотрели условие о государственной регистрации, судебная практика рассматривает соответствующие условия договоров о государственной регистрации ничтожными как противоречащие нормам гражданского законодательства.<sup>89</sup> Не вызывает сомнений, что поскольку в соответствии с пунктом 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации, то право собственности на строение возникает только с момента его государственной регистрации.

Характерным примером того, что государственная регистрация является единственным доказательством наличия зарегистрированного права собственности, является применение судебной практикой положения пункта 3 статьи 213 ГК РФ, в соответствии с которым коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами) только с момента осуществления государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.<sup>90</sup>

Тем не менее, существуют довольно распространённые правовые ситуации, когда переход права собственности на недвижимое имущество (на строение, в том числе) от одного лица к другому происходит вне связи с государственной регистрацией, являющиеся исключениями из так называемого принципа обязательного внесения в реестр:

во-первых, это случаи универсального правопреемства. Акт государственной регистрации не требуется для возникновения права собственности на

---

<sup>89</sup> Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». СПС «Консультант Плюс»

<sup>90</sup> Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.06.2001 № 193/01 по делу № А40-25284/99-17-313. СПС «Консультант Плюс»



недвижимость, переходящую в порядке наследования в силу прямого указания закона. В соответствии с пунктом 4 статьи 1152 ГК РФ, принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации. Закон, естественно, не ограничивает права наследника на наследственное имущество правом собственности. Между тем, не должно быть сомнений в том, что с самого момента принятия наследства у наследника возникает именно право собственности на те недвижимые вещи, собственником которых являлся наследодатель, поскольку отношения, возникающие при принятии наследства, являются отношениями правопреемства и к наследнику переходит то самое право, каким обладал наследодатель. Государственная регистрация права собственности наследника на недвижимое имущество осуществляется по желанию наследника и необходима для реализации права распоряжения недвижимым имуществом.

Другой случай универсального правопреемства, при котором момент перехода права собственности на недвижимость от одного лица к другому не связан с государственной регистрацией прав, имеет место во всех случаях реорганизации юридических лиц, кроме выделения. Моментом перехода права собственности на недвижимое имущество от одного лица к другому является момент государственной регистрации в ЕГРЮЛ<sup>91</sup> вновь созданного юридического лица (при преобразовании и слиянии), последнего из вновь созданных юридических лиц (при разделении) или внесении в ЕГРЮЛ записи о ликвидации юридического лица (в случае присоединения). Следует отметить, что при таких обстоятельствах, государственная регистрация прав необходима для подтверждения права собственности вновь возникшего юридического лица;

во-вторых, в соответствии с пунктом 2 статьи 34, возникает право общей собственности супругов на недвижимое имущество, приобретённое за счёт их общих средств, а также на недвижимое имущество, принадлежавшее ранее одному из супругов, но стоимость, которого значительно увеличилась за счёт их общего имущества либо труда другого супруга. Возникает право собственности,

---

<sup>91</sup> Единый государственный реестр юридических лиц

безусловно, с момента его государственной регистрации, но в качестве правообладателя выступает только один из супругов. Тем не менее, если недвижимость приобретена за счёт общих средств мужа и жены, и иное не установлено договором между ними, она поступает в их общую долевую собственность, что оказывает значительное влияние на её правовой режим.

Автоматическое возникновение права общей собственности супругов затрудняет имущественный оборот, поскольку отсутствие согласия, например, жены на совершение сделки по отчуждению постройки, зарегистрированной на мужа, на основании пункта 1 статьи 166 ГК РФ, делает такую сделку оспоримой. Конечно, приобретатель постройки, действуя с определённой степенью заботливости и осмотрительности, вправе требовать от мужа нотариально оформленного согласия жены на совершение сделки. Следует отметить, что в случае регистрации договора продажи жилого помещения, орган, осуществляющий государственную регистрацию, на основании пункта 1 статьи 20 закона о госрегистрации требует такое согласие в качестве иного документа, подтверждающего наличие прав.<sup>92</sup> Тем не менее, поскольку действующий порядок регистрации актов гражданского состояния<sup>93</sup> не предусматривает ведения единого реестра, который давал бы исчерпывающую информацию о зарегистрированном отчуждателем недвижимости браке, либо о том, что отчуждатель недвижимости не состоит в браке, стопроцентной уверенности приобретателя недвижимости в надёжности сделки не будет.

Защита нарушенного права супруга отчуждателя осуществляется в судебном порядке в соответствии с пунктом 2 статьи 256 ГК РФ. Если наличие общей совместной собственности супругов на строение, право собственности, на которое приобретено за счёт их общего имущества, презюмируется, то по спорам между супругами о праве собственности на недвижимое имущество, составляющее личную собственность одного из них, необходимо представить суду доказательства совместного производства капитального ремонта, достройки, перестройки дома,

---

<sup>92</sup> Приказ Минюста Российской Федерации от 06.08.2001 № 233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения». СПС «Консультант Плюс»

<sup>93</sup> Федеральный закон от 15.11.1997 № 143-ФЗ «Об актах гражданского состояния». СПС «Консультант Плюс»

его переоборудовании и т.п., суд должен установить насколько возросла стоимость этого имущества в связи с вложением в его улучшение общих средств или средств каждого из супругов.<sup>94</sup>

Кроме того, пункт 3 статьи 24 закона о госрегистрации предоставляет возможность супругам зарегистрировать право общей совместной собственности на недвижимое имущество. Тогда сведения о том, что предлагаемый к продаже объект недвижимости находится в общей собственности, станут очевидными для покупателя. Тем не менее, в качестве продавца может выступать только один из супругов;

в-третьих, помимо государственной регистрации в силу прямого указания закона возникает также право собственности члена жилищного кооператива, полностью выплатившего свой пай;<sup>95</sup>

в-четвёртых, без государственной регистрации, в соответствии с частью 1 статьи 1043 ГК РФ, возникает право общей долевой собственности у члена простого товарищества на внесённое другими товарищами недвижимое имущество, которым они обладали на праве собственности, если иное не установлено законом или договором простого товарищества, либо не вытекает из существа обязательства.

Классическим примером простого товарищества при создании новых объектов является строительство (реконструкция) несколькими лицами объектов недвижимости нежилого назначения (торговых центров, складов) с приобретением их в последующем в долевую собственность для совместной эксплуатации. Другой модификацией данной схемы является приобретение участниками договора простого товарищества прав на конкретные торговые или складские помещения в новом объекте. Для простого товарищества применительно к недвижимому имуществу возможно как установление долевой собственности на единый объект (строение), так и установление индивидуальной собственности товарищей на конкретные помещения вновь созданного строения. Однако, как уже отмечалось

---

<sup>94</sup> Например, Определение Московского областного суда от 14.04.2004 по делу № 33-2537. СПС «Консультант Плюс»

<sup>95</sup> Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах», статья 30. СПС «Консультант Плюс»

выше, само строение как объект недвижимого имущества юридически возникает только при регистрации права чьей-либо собственности на него.

Аналогичная ситуация, когда право собственности не может возникнуть до момента его государственной регистрации, при долевом строительстве.<sup>96</sup> Не смотря на то, что, существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права, входят в состав наследства участника долевого строительства, право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в соответствии с законом о госрегистрации.

Тем не менее, у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. А государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Однако, гражданско-правовой режим многоквартирного дома предусматривает возникновение права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество вне зависимости от государственной регистрации права общей долевой собственности. Так, в соответствии со статьёй 16 федерального закона о введении Жилищного кодекса Российской Федерации<sup>97</sup> в существующей застройке земельный участок, занятый многоквартирным домом и поставленный на государственный кадастровый учет до вступления в силу ЖК РФ, бесплатно переходит в общую долевую собственность всех собственников помещений с 1 марта 2005 года, в силу закона.

В случае если на день вступления в силу ЖК РФ границы земельного участка не установлены, то земельный участок переходит бесплатно в общую долевую

---

<sup>96</sup> Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». СПС «Консультант Плюс»

<sup>97</sup> Федеральный закон от 24.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». СПС «Консультант Плюс»

собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента проведения государственного кадастрового учета земельного участка. В данном случае формирование земельного участка и включение его в состав общего имущества многоквартирного дома влечет за собой возникновение права общей долевой собственности по факту установления границ земельного участка и проведения государственного кадастрового учета.

#### **2.4. Влияние характера правовой связи земельного участка и постройки на возникновение, переход и прекращение права собственности на земельный участок и постройку**

В дореволюционной России земельный участок признавался основным объектом недвижимости или главной вещью. Исторически в аграрной России земельный участок играл главную роль в гражданском обороте, в определении положения человека в обществе. Как писал К.П. Победоносцев, «между недвижимыми имуществами первое место занимает земля, и поземельное владение остается еще и, вероятно, на долгое время останется главной основой всех прочих прав по имуществу, по особенной своей прочности. Право на поземельную собственность до сих пор везде неразрывно связано было с обеспечением личных прав человека. Поземельная собственность дает человеку более твердое и независимое право, чем всякая другая. Кто сидит на земле, того не так легко вытеснить из владения, как из другого права на движимость».<sup>98</sup>

Постройки, напротив, являлись принадлежностями земельных участков в составе земель населённых пунктов и земель сельскохозяйственного использования. В соответствии со статьями 386 и 387 Свода законов гражданских 1887 года принадлежностями населенных земель были «церковные и другие строения, дворы, мельницы, мосты, перевозки, плотины, гати...»<sup>99</sup>

Несколько иным был подход в определении роли земельного участка в составе имущества промышленных предприятий. Так, в соответствии со статьёй 388 Свода законов, принадлежностями фабрик и заводов признавались «заведения,

---

<sup>98</sup> Победоносцев К.П., там же, с. 89

<sup>99</sup> Тютрюмов И.М., там же.

строения, посуда и инструменты, земли, леса, покосы, руда, соляные рассолы, трубы, ископаемые». <sup>100</sup> Несомненно, земельный участок был принадлежностью завода, но не здания завода, а завода как организации. Принадлежность земельного участка к фабрике или заводу носила, скорее, экономическое, нежели правовое значение, поскольку в силу статьи 394 Свода законов фабрики и заводы признавались неделимыми вещами, то есть действовал запрет на отчуждение земельного участка без остального имущества. Следует отличать данное положение от нормы современного российского права, когда в силу статьи 132 ГК РФ земельный участок может входить в состав предприятия как имущественного комплекса, то есть быть составной частью сложной вещи.

В соответствии со статьёй 424 Свода законов «по праву полной собственности на землю, владелец ее имел права на все произведения на поверхности ее, на все, что заключается в недрах ее, на воды, в пределах ее находящиеся, и, словом, на все ее принадлежности». <sup>101</sup>

С отменой частной собственности на землю была упразднена сама категория недвижимого имущества, вся земля перешла в государственную собственность. <sup>102</sup>

Вопреки веками устоявшемуся юридическому единству земельного участка и строения на нем, советское законодательство, юридически отделило земельный участок от строения и не стало признавать определенные категории земельных участков, пусть ограниченными, но объектами иной, не государственной собственности. Земельные участки предоставлялись гражданам, общественным и кооперативным организациям на праве застройки, праве бессрочного пользования, <sup>103</sup> позднее – в пожизненное наследуемое владение. <sup>104</sup>

Окончание советской эпохи привело к изменению законодательства, с 1990 года земля стала передаваться: гражданам в частную собственность для ведения личного подсобного и крестьянского хозяйства, садоводства, животноводства, а также под здания и сооружения для индивидуальной предпринимательской

---

<sup>100</sup> Тютрюмов И.М., там же.

<sup>101</sup> Тютрюмов И.М., там же.

<sup>102</sup> Гражданский кодекс РСФСР от 11 ноября 1922 года. СПС «Консультант Плюс»

<sup>103</sup> Постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 1 августа 1932 г. «О предоставлении учреждениям, предприятиям и организациям общественного сектора земельных участков для строительства на праве бессрочного пользования». СПС «Консультант Плюс»

<sup>104</sup> Закон СССР «О собственности в СССР» от 6 марта 1990 года № 1305-1. СПС «Консультант Плюс»

деятельности, строительства и обслуживания жилого дома, дач, гаражей; в общую долевую собственность земли сельскохозяйственных предприятий, предприятиям, учреждениям, организациям - в постоянное владение либо в аренду.<sup>105</sup> Сейчас, в соответствии с ЗК РФ, право приобретать земельные участки в частную собственность предоставлено не только гражданам, но и юридическим лицам.

Современное гражданское законодательство положило в основу разграничения имущества на движимое и недвижимое традиционный для дореволюционного российского права критерий физических, природных свойств вещи, или, другими словами, критерий прочности связи с землей. Однако 70 лет советской власти не прошли даром, и земельный участок не признан ГК РФ в качестве главного объекта недвижимости. В статье 130 ГК РФ он назван в числе прочих объектов недвижимости (зданий, строений, объектов незавершенного строительства).

Тем не менее, признание строений самостоятельными вещами представляет собой юридическую фикцию, использование которой в отношении строений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной собственности, было обусловлено социально-экономическими, политическими и историческими факторами. Во всех иных случаях использование такой фикции является неоправданным. По мнению В.В. Чубарова, небеспредельными представляются ресурсы действия юридической фикции, по которой здания, строения, объекты незавершенного строительства признаются в гражданском обороте главными вещами либо обращаются вне прав на земельный участок. В рыночной экономике довольно скоро наступит момент, когда эта фикция вынужденно придет в противоречие с интересами поземельного оборота.<sup>106</sup> Одна из тенденций развития отечественного гражданского законодательства направлена на планомерное прекращение использования такой фикции.

По мнению И.П. Пискова, «идеальной теоретически обоснованной моделью (правовым идеалом) юридической связи между земельным участком и возведённой на нём постройкой может быть конструкция единой сложной вещи (единого объекта права собственности), составными частями которой являются земельный

---

<sup>105</sup> Закон РСФСР «О земельной реформе» от 23 ноября 1990 года N 374-1. СПС «Консультант Плюс»

<sup>106</sup> Чубаров В.В., там же, с. 4

участок и постройка, находящаяся с ним в прочной физической связи».<sup>107</sup> По смыслу статьи 134 ГК РФ, сложная вещь представляет собой единство вещей, связанных между собой общим назначением, из которых ни одна не играет роли главной вещи в отношении к другим и каждая сохраняет значение самостоятельной вещи. Сложная вещь образуется путем соединения многих вещей, обладающих самостоятельной ценностью, в единство, созданное представлением о цели, которой служат все объединенные в одну совокупность вещи. Закон сообразуется с потребностями гражданского оборота и признает за этой совокупностью вещей известное единство в тех случаях, когда это соответствует содержанию заключаемых сделок по поводу указанных совокупностей.

Наиболее близким по своим правовым последствиям к признанию земельного участка и расположенных на нём зданий и сооружений единой сложной вещью, является правило пункта 4 статьи 35 ЗК РФ, закрепляющее принцип, в соответствии с которым, отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, то есть принцип единой судьбы земельного участка и расположенных на нём построек.

Однако классическая конструкция единой сложной вещи не предусматривает преобладания какой-либо из вещей и не учитывает особой роли земельного участка. Особенности земельного участка как правовой категории состоят в его абсолютной недвижимости, в том, что другие объекты недвижимости являются таковыми в силу юридической фикции, и физически не могут существовать в отрыве от земли.

Законодательное оформление правовой концепции единого объекта недвижимости через определение земельного участка как базового элемента недвижимости, а любых его строительных изменений - как улучшений земельного участка было предложено разработанной правительством Программой социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу.<sup>108</sup>

---

<sup>107</sup> Писков И.П. Гражданско-правовой режим зданий и сооружений. Дисс. к.ю.н. РГБ. 2003. С. 8

<sup>108</sup> Программа социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002 - 2004 гг.), утвержденная распоряжением Правительства РФ от 10 июля 2001 г. N 910-р. СПС «Консультант Плюс»



Примечательно, что разделы ЕГРП располагаются в соответствии с принципом единого объекта недвижимого имущества, но выделяют на первое место, в качестве основного, земельный участок. Раздел, содержащий информацию о зданиях, сооружениях и иных объектах недвижимого имущества, находящихся на земельном участке, располагается непосредственно за разделом, содержащим информацию об этом участке. Раздел, содержащий информацию о квартирах, жилых и нежилых помещениях и иных объектах, входящих в состав здания или сооружения, располагается непосредственно за разделом, содержащим информацию об этом здании или сооружении.<sup>109</sup>

Хотя правила ведения ЕГРП и являются «техническими» правовыми нормами, тем не менее, они не только способствуют упорядочению гражданско-правового оборота, но и учитывают тенденции его развития. Параллельно с нормами позитивного права существуют естественные регуляторы рынка, обусловленные экономическими законами. Так вот стремление к созданию единого объекта недвижимости, основой которого будет являться земельный участок, как раз и продиктовано экономической целесообразностью упрощения гражданского оборота, которая выражается:

во-первых, в стремлении к сокращению лиц, имеющих право собственности на земельный участок, строение и помещения в этом строении;

во-вторых, в стремлении к сокращению числа обременений земельного участка, например, в пользу собственника строения;

в-третьих, в стремлении к упрощению ценообразования, и, соответственно к большей сопоставимости цен объектов недвижимости.

Скорее всего, развитие гражданского оборота недвижимости пойдёт по пути дифференциации правовой связи земельного участка с постройкой в зависимости от целевого назначения, используя необходимые правовые конструкции для опосредования отношений, связанных с юридической характеристикой совокупности соединенных в единое целое вещей.

---

<sup>109</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219 «Об утверждении правил ведения государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним». СПС «Консультант Плюс»

## Заключение

В ходе работы были исследованы актуальные проблемы, связанные с юридическим оформлением возникновения, перехода и прекращения права собственности на земельные участки и постройки и сделан ряд выводов, наиболее существенными из которых являются:

во-первых, изменения земельного законодательства, наконец, позволяют преодолеть разрыв правовой связи земельного участка и возведённой на нём постройки. Принцип «единства судьбы» земельного участка и возведённой на нём постройки дают возможность гражданам и организациям оформить право собственности на земельные участки, на которых расположены принадлежащие им на праве собственности постройки. В дальнейшем, земельный участок и постройка, находящиеся в собственности одного лица, по смыслу закона, рассматриваются в качестве имущественного комплекса. С одной стороны, при переходе права собственности на строение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю строения переходит право собственности на земельный участок. С другой стороны, переход права собственности на земельный участок возможен одновременно с переходом права собственности на находящиеся на нём строения, принадлежавшие собственнику земельного участка. Последовательное введение принципа «единой судьбы» земельного участка и постройки приведёт к упорядочению гражданского оборота недвижимости;

во-вторых, постепенный переход к единому кадастру недвижимости позволяет рассматривать объекты недвижимого имущества – земельные участки и постройки – в качестве индивидуально-определённых вещей, обладающих определёнными свойствами, определяющими их гражданско-правовой режим. Наличие кадастрового паспорта и соответствие данных кадастрового паспорта фактическим свойствам объекта недвижимости значительно повышают оборотоспособность земельных участков и построек;

в-третьих, постепенно сокращаются случаи наличия незарегистрированного права собственности на земельный участок и постройку, с одной стороны, по причине обращения за государственной регистрацией права собственности лиц, обладавших им до введения закона о госрегистрации, с другой стороны, по

причине законодательного ограничения возникновения незарегистрированного права собственности. Это способствует обеспечению гарантий надежности зарегистрированного права собственности на земельные участки и постройки.

Кроме того, следует отметить, что современное гражданское законодательство, основанное на концептуально едином<sup>110</sup> ГК РФ, являющимся гарантом стабильности и определённости в сфере имущественного оборота, в том числе и сфере оборота недвижимости, вынуждено постоянно меняться. Эти изменения направлены на устранение правовых неопределённостей, упорядочение системы подтверждения прав собственников, укрепление правовых гарантий собственникам недвижимости.

Оборот недвижимости вынужден навёрстывать десятилетнее отставание в признании ЗК РФ земельного участка полноценным объектом недвижимости.

Гражданское законодательство вынуждено реагировать на потребности имущественного оборота, стремящегося к единству ранее приватизированных зданий, сооружений, помещений в зданиях с земельным участком, на котором они расположены.

---

<sup>110</sup> Иванов А.А., «Права на землю и иное недвижимое имущество – основа стабильного гражданского оборота». Вестник гражданского права, 2007, № 2. СПС «Консультант Плюс»

## Список литературы

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ. Российская газета, № 121, 08.06.2006.
2. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.97 № 60-ФЗ. Российская газета, № 59-60, 26.03.1997.
3. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М., 2004.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ. Российская газета, № 290, 30.12.2004.
5. Гражданский кодекс РСФСР от 11 ноября 1922 года. Известия ВЦИК, № 256, 12.11.1922.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ. Российская газета, № 238-239, 08.12.1994.
7. Декрет о земле, принятый II Всероссийским Съездом Советов Рабочих, Солдатских и Крестьянских Депутатов 27 октября 1917 года. Газета Временного Рабочего и Крестьянского Правительства, № 1, 28.10.1917.
8. Дорохин С.В. «Деление права на публичное и частное: конституционно-правовой аспект». Волтерс Клувер. 2006.
9. Иконицкая И.А. Некоторые теоретические вопросы права государственной собственности на землю. Журнал российского права. 2006. № 12.
10. Закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 «О земельной реформе». Ведомости СНД и ВС РСФСР, 1990, № 26, ст. 327.
11. Закон СССР от 06.03.1990 № 1305-1 «О собственности в СССР». Ведомости СНД и ВС СССР, 1990, № 11, ст. 164.
12. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке». Вестник ВАС РФ, № 4, 2005.

13. Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда». Вестник ВАС РФ, № 3, 2000.
14. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости». Вестник ВАС РФ, № 1, 1998.
15. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Вестник ВАС РФ, № 4, 2001.
16. Инструкция о проведении учета жилищного фонда Российской Федерации, утвержденная Приказом Минземстроя России от 04.08.1998 № 37. Строительная газета, № 28, 23.08.1999.
17. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ. Российская газета, № 256, 31.12.2001
18. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ. Российская газета, № 277, 08.12.2006
19. Маковский А.Л. Гражданское законодательство. Пути развития. // Право и экономика. 2003. № 3.
20. Маковский А.Л. Журнал «Вестник гражданского права». // Вестник гражданского права. 2006. № 1.
21. Земельный кодекс РСФСР от 30 октября 1922 года. СУ РСФСР, 1922, № 68, ст. 901
22. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Российская газета, № 211-212, 30.10.2001.
23. Общероссийский классификатор основных фондов ОК-013-94, утвержден Постановлением Госстандарта Российской Федерации от 26.12.1994 № 359. М., ИПК Издательство стандартов, 1995.
24. Определение Московского областного суда от 14.04.2004 по делу № 33-2537. СПС «Консультант Плюс».

25. Определение Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 14.01.2004 № 47пв03. СПС «Консультант Плюс».

26. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 5.03.2004 № 82-О «По запросу Первомайского районного суда города Пензы о проверке конституционности пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации». Вестник Конституционного Суда РФ, № 5, 2004.

27. Писков И.П. Гражданско-правовой режим зданий и сооружений. Дисс. к.ю.н. РГБ. 2003

28. Письмо Минпромэнерго Российской Федерации № АР-6893/08, Минрегиона Российской Федерации № 12325-ЮТ/08 от 29.11.2006 «О практическом применении ряда строительных норм и правил». Нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве, № 6, 2006.

29. Письмо Роснедвижимости от 06.07.2007 № АМ/0889 «О порядке учёта в ЕГРОКС домовладений». СПС «Консультант Плюс».

30. Победоносцев К.П., Курс гражданского права, М., Статут, 2002

31. Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утверждённое постановлением Правительства Российской Федерации от 04.12.2000 № 921. Сборник законодательства РФ, 11.12.2000, № 50, ст. 4901.

32. Постановление Верховного Совета СССР от 31.05.1991 № 2211-1 «Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик». Ведомости СНД и ВС СССР, 26.06.1991, № 26, ст. 733.

33. Постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 01.08.1932 «О предоставлении учреждениям, предприятиям и организациям общественного сектора земельных участков для строительства на праве бессрочного пользования». Законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве. М.: Юрид. лит., 1972. Т. 1. С. 273.

34. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21.04.2003 № 6-П «По делу о проверке конституционных положений пунктов 1 и 2 статьи 167 ГК РФ». Российская газета, № 81, 26.04.2003.

35. Постановление Совета Министров – Правительства Российской Федерации от 30.05.1993 № 503 «Об утверждении порядка купли-продажи

гражданами Российской Федерации земельных участков». Российская газета, № 108, 08.06.1993.

36. Постановление Правительства Российской Федерации от 04.09.1992 № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса». Российская газета, № 211, 24.09.1992.

37. Постановление Правительства Российской Федерации от 06.09.2000 № 660 «Об утверждении Правил кадастрового деления территории Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам». Собрание законодательства РФ, 11.09.2000, № 37, ст. 3726.

38. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219 «Об утверждении правил ведения государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Собрание законодательства РФ, 23.02.1998, № 8, ст. 963.

39. Постановление Правительства Российской Федерации от 17.09.2003 № 580 «Об утверждении положения о принятии на учёт бесхозных недвижимых вещей». Собрание законодательства РФ, 22.09.2003, № 38, ст. 3668.

40. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.06.2001 № 193/01 по делу № А40-25284/99-17-313. СПС «Консультант Плюс».

41. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Вестник ВАС РФ, № 10, 1998.

42. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства». Вестник ВАС РФ, № 5, 2005.

43. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.02.2008 по делу № А41-К2-16045/07. 44. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 14.02.2005 № Ф04-391/2005(8383-А75-37). СПС «Консультант Плюс».

45. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23.06.2004 № Ф04/3576-500/А75-2004. СПС «Консультант Плюс».

46. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.07.2007, 24.07.2007 по делу № А41-К1-4202/07. СПС «Консультант Плюс».

47. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.02.2008 по делу № А41-К1-5233/07. СПС «Консультант Плюс».

Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2008 по делу № А41-К1-2585/08. СПС «Консультант Плюс».

48. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27.09.2006 № Ф08-4324/2006 по делу № А32-4400/2006-41/150. СПС «Консультант Плюс».

49. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.02.2008 № Ф04-1340/2008(1385-А70-28) по делу № А70-2381/12-2006.

50. Постановление Президиума Московского областного суда от 21.05.2008 № 370 по делу № 44Г-160/08. СПС «Консультант Плюс».

51. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.07.2004 № 3934/04. СПС «Консультант Плюс».

52. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 05.08.2002 № А56-8577/02. СПС «Консультант Плюс».

53. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 июля 2002 г. N 3531/00. 54. 55. 56. 57. Постановление Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.08.2003 № 10676/02 по делу № А40-41276/01-17-247. СПС «Консультант Плюс».

58. Постановление Федерального окружного суда Поволжского округа от 25.05.2007 по делу № А72-7507/06. СПС «Консультант Плюс».

59. Постановления Десятого арбитражного суда от 12.09.2007, 19.09.2007 по делу № А41-К1-3077/07. СПС «Консультант Плюс».

60. Постановления Десятого арбитражного суда от 24.06.2008 по делу № А41-К1-2233/08. СПС «Консультант Плюс».

61. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.03.2007 по делу № А35-5454/06-с14. СПС «Консультант Плюс».

62. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.01.2000 № 5394/98. СПС «Консультант Плюс».



63. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». Российская газета, № 152, 13.08.1996.

64. Приказ Госкомзема Российской Федерации от 19.09.1996 № 102 «О порядке формирования и учёта кадастровых номеров земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости». СПС «Консультант Плюс».

65. Приказ Минюста Российской Федерации от 06.08.2001 № 233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения». Российская газета, № 162, 22.08.2001.

66. Программа социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002 - 2004 гг.), утвержденная распоряжением Правительства РФ от 10 июля 2001 г. N 910-р. СПС «Консультант Плюс».

67. Решение Арбитражного суда Московской области от 31.10.2005 по делу № А41-К1-13434/05. СПС «Консультант Плюс».

68. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 28.12.1996 № 1945-р «О приватизации находящегося в федеральной собственности аэропорта Сочи». СПС «Консультант Плюс».

69. Регламент подготовки и согласования документации на градостроительном совете при главном архитекторе Московской области, утверждённый Приказом Главархитектуры Московской области от 26.01.2004 № 5. СПС «Консультант Плюс».

70. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004.

71. Тютрюмов И.М., Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Книга первая. СПС «Консультант Плюс».

72. Указ Президента Российской Федерации от 15.03.2000 № 511 «О классификаторе правовых актов». Собрание законодательства РФ, 20.03.2000, № 12, ст. 1260.

73. Указ Президента Российской Федерации от 27.12.1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР». Ведомости СНД и ВС РСФСР, 02.01.1992, № 1, ст. 53

74. Указ Президента Российской Федерации от 25.03.1992 № 301 «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий». Российская газета, № 72, 28.03.1992.

75. Указ Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России». Российские вести, № 210, 29.10.1993.

76. Указ Президента Российской Федерации от 07.03.1996 № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю». Собрание законодательства РФ, 11.03.1996, № 11, ст. 1026.

77. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации». Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 15.

78. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации». Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4148.

79. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Собрание законодательства РФ, 28.07.1997, № 30, ст. 3594.

80. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве». Парламентская газета, № 114-115, 23.06.2001.

81. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Российская газета, № 137, 27.07.2002

82. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Собрание законодательства РФ, 27.12.2004, № 52 (часть 1), ст. 5276.

83. Федеральный закон от 13.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях». Собрание законодательства РФ, 20.03.1995, № 12, ст. 1024.

84. Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощённом порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества». Российская газета, № 146, 07.07.2006.

85. Федеральный закон от 09.01.1997 № 5-ФЗ «О предоставлении социальных гарантий героям социалистического труда и полным кавалерам Ордена трудовой славы». Собрание законодательства РФ, 20.01.1997, № 3, ст. 349.

86. Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садовых, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Собрание законодательства РФ, 20.04.1998, № 16, ст. 1801.

87. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Собрание законодательства РФ, 30.07.2007, № 31, ст. 4017.

88. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Российская газета, № 137, 22.07.1998.

89. Федеральный закон от 26.06.2007 № 118-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части приведения их в соответствие с земельным кодексом Российской Федерации». Собрание законодательства РФ, 02.07.2007, № 27, ст. 3213.

90. Федеральный закон от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Собрание законодательства РФ, 03.12.2001, № 49, ст. 4562.

91. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании». Собрание законодательства РФ, 30.12.2002, № 52 (ч. 1), ст. 5140.

92. Федеральный закон от 15.11.1997 № 143-ФЗ «Об актах гражданского состояния». Российская газета, № 224, 20.11.1997.

93. Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах». Российская газета, № 292, 31.12.2004.

94. Чубаров В.В., Некоторые проблемы взаимодействия гражданского и земельного законодательства и пути их решения. // Журнал российского права. М. 2005. № 9.

95. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006