

Принцип *superficies solo cedit* в российском праве

Аннотация. Автор затрагивает проблему соотношения судьбы строения и земельного участка, на котором оно возведено. Анализируется процесс становления принципа *superficies solo cedit* в российском праве: единство судьбы, элементы единого объекта, сложившиеся на практике. Главный вывод — отечественным правопорядком данный принцип воспринят только частично. Также в статье рассматриваются основные изменения, касающиеся данного процесса, которые будут иметь место в рамках реформы вещного права, предлагаются отдельные усовершенствования новых положений, которые способствовали бы дальнейшему становлению данного принципа.

Принцип *superficies solo cedit* в конечном итоге должен привести к вещному единству земельного участка и объектов, прочно с ним связанных. Автор заключает, что данный процесс уже завершился в отношении ряда объектов. Основной проблемой на сегодняшний день, по мнению автора, является завершение данного процесса в отношении строений.

Ключевые слова: здание, сооружение, земельный участок, принцип *superficies solo cedit*, единство судьбы, единый объект.

DOI: 10.17803/1994-1471.2016.72.11.094-098

1. Современное правовое регулирование

Принцип римского права *superficies solo cedit* означает, что сделанное над поверхностью следует за поверхностью¹. Он состоял в так называемом правиле приращения: вновь возведенное здание признавалось частью земельного участка, «прирастая» к нему, оно поступало в собственность собственника земельного участка.

В результате рецепции указанного принципа он несколько изменился²: возведенное застройщиком строение признается составной

частью права застройщика, а значит, в отношении последнего застройщик, по факту, обладает правомочиями собственника. Так как с помощью фикции право застройщика приравнивается к земельному участку³, действие принципа *superficies solo cedit* при таком регулировании проявляется в том, что строение не обособлено в вещно-правовом смысле, является составной частью как бы земельного участка. Следовательно, вещный эффект *superficies solo cedit* сохраняется.

¹ См.: Римское частное право : учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М., 2008. С. 161.

² Такое решение имеет место в немецком гражданском праве.

³ Леонтьева Е. А., Эм М. Наследственное право застройщика: опыт Германии // Вестник гражданского права. 2011. № 6. С. 44.

© Ким С. Г., 2016

* Ким Сергей Геннадиевич, студент юридического факультета МГУ имени М. В. Ломоносова
mgu2014kim@gmail.com

119991, Россия, г. Москва, ул. Ленинские Горы, д. 1

В российском праве указанный принцип текстуально воспроизводится в пп. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ в качестве принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, «согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков». Можно выделить два проявления этого принципа⁴:

- 1) когда строение⁵ и земельный участок попадают в собственность одному лицу, ими уже нельзя распоряжаться по-отдельности, они связаны единой судьбой;
- 2) когда собственник земельного участка и собственник строения — разные лица, у последнего всегда должно быть хотя бы право пользования земельным участком.

Второй эффект похож на немецкую модель права застройки, так как устанавливает связь между строением и правом на земельный участок. Вместе с тем и первый, и второй эффект не образуют вместе действия принципа *superficies solo cedit* в классическом варианте, поскольку строение остается обособленным в вещно-правовом смысле, то есть остается самостоятельной вещью, а значит не достигается единства строения и земельного участка в статике — как одной сложной вещи. В российской модели недвижимости едина исключительно в динамике (обязательства, наследование и т.д.).

Тем не менее положения закона были развиты и даже изменены практикой Высшего Арбитражного Суда РФ. Так, в постановлении Президиума ВАС РФ по делу № 17085/12⁶ суд выводит следующее правило: «Здания и сооружения, возведенные собственником на принадлежащем ему земельном участке и права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются *составной частью* земельного участка». Это говорит о том, что

судебная практика в случае возведения лицом здания на его собственном земельном участке руководствуется принципом *единого объекта*.

Определение правового положения строения, возведенного на чужом, а не на собственном земельном участке, вызывает большие трудности. В соответствии со ст. 219 Гражданского кодекса РФ с момента государственной регистрации арендатор либо иное лицо, пользующееся чужим земельным участком, приобретает на возведенное строение право собственности. Тем не менее это порождает вопрос: чем является строение до момента государственной регистрации? Ни закон, ни практика до сих пор не ответили на него.

В связи с этим можно предположить четыре возможных варианта⁷:

- 1) строение не признается правопорядком в качестве объекта материального мира, как это имеет место с самовольной постройкой, а после государственной регистрации, соответственно, начинает признаваться;
- 2) строение — составная часть земельного участка, то есть поступает в имущественную массу собственника земельного участка, а после государственной регистрации, становясь самостоятельной вещью, переходит в массу арендатора;
- 3) строение — движимая вещь, которая после государственной регистрации превращается в недвижимую;
- 4) строение — составная часть аренды или какого-либо права на земельный участок, которая после государственной регистрации превращается в вещь.

Первые два варианта абсолютно неприемлемы с точки зрения политики права⁸. Оставшиеся два — третий и четвертый представляют различные способы решения проблемы в зависимости от того, будет ли отдано предпочтение

⁴ Козырь О. М., Маковская А. А. «Единая судьба» земельных участков и расположенных на нем иных объектов недвижимости (реальность и перспективы) // Вестник ВАС РФ. 2003. № 2. С. 100.

⁵ Понятие «строение» используется нами в качестве обобщающего для легальной формулировки «здание и сооружение».

⁶ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 мая 2013 г. по делу № 17085/12 // URL: http://arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_5939eec9-978a-4bdc-bb73-6eb874fb44ea.pdf (дата обращения: 29.11.2015).

⁷ Писков И. П. К вопросу о понятии недвижимости в российском праве // Проблемы развития частного права : сборник статей к юбилею В. С. Ема / отв. ред. Е. А. Суханов, Н. В. Козлова. М., 2011. С. 266.

⁸ Писков И. П. Указ. соч. С. 267.

«юридической» концепции недвижимости⁹ или «физической»¹⁰, так как случай перехода из режима движимой вещи в недвижимую возможен только в рамках «юридической» концепции. Поскольку в актуальном российском праве предпочтение отдано «физической» концепции¹¹, единственно правильным будет четвертый вариант решения проблемы — вновь возведенное строение до государственной регистрации является составной частью аренды. Это значит, что вновь возведенное строение как на собственном земельном участке, так и на чужом, до момента государственной регистрации пребывает в режиме единого объекта.

Таким образом, появление принципа единого объекта означает, что в российское право частично введено правило «приращения», так как строение и земельный участок перестают быть самостоятельными объектами и сливаются в один, что, в свою очередь, представляет собой начало становления истинного *superficies solo cedit*. В связи с этим можно сделать вывод, что на данный момент в российском праве действуют сразу два варианта соотношения строения и земельного участка: принцип единства судьбы по общему правилу и принцип единого объекта, когда не зарегистрировано право собственности на вновь возведенное строение.

2. Предлагаемые изменения

Единственным изменением из тех, которые были предложены по этому вопросу в Концепции развития гражданского законодательства о

вещных правах¹² (далее — Концепция), на данный момент реализовано только одно, в связи с чем уже на законодательном уровне появилась конструкция, основанная на принципе *superficies solo cedit*. Речь идет о ст. 133.1 ГК РФ, которая ввела нормы о едином недвижимом комплексе. Согласно ей, если строения, находясь на одном земельном участке, то весь этот комплекс можно зарегистрировать в качестве одной вещи.

В Концепции имеются и другие изменения в ГК РФ, которые способствовали бы дальнейшему становлению принципа *superficies solo cedit* в российском праве. В п. 3.6.3 Концепции отмечено следующее: «В ГК должна быть реализована модель единого объекта недвижимости, который возникает при совпадении в одном лице собственника земельного участка и собственника находящегося на нем недвижимого имущества». Концепция предлагает распространить режим единого объекта не только на вновь возведенные строения до государственной регистрации, но и на случаи, когда собственник земельного участка выкупил строение, которое до этого было не в его собственности, или, наоборот, собственник строения выкупил земельный участок. В первом своем проявлении, т.е. когда собственник земельного участка и строения — одно лицо, принцип единства судьбы в варианте Концепции должен быть полностью заменен принципом единого объекта. Такое положение впоследствии попало в ст. 130 ГК РФ в варианте Проекта изменений раздела 2 ГК РФ¹³.

⁹ Содержание «юридической» концепции: недвижимость — режим, который конституируется государственной регистрацией, то есть в рамках этой концепции вещь является недвижимой с момента государственной регистрации.

¹⁰ Содержание «физической» концепции: вещь является недвижимой с момента создания в силу физических свойств.

¹¹ Согласно абз. 4 п. 38 постановления Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (Бюллетень ВС РФ. 2015. № 8. С. 2—8.), «правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится».

¹² Концепция развития гражданского законодательства о вещных правах, одобренная Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.

¹³ Проект федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» // URL: <http://www.komitet2-10.km.duma.gov.ru> (дата обращения: 29.11.2015).

В отношении квалификации строения, воздвигнутого на чужом земельном участке, то есть на основании права застройки, составители Проекта перенесли норму из актуальной ст. 219 ГК РФ: с момента государственной регистрации строение является собственностью застройщика (п. 2 ст. 300 ГК РФ в редакции Проекта). В такой ситуации остается опять не разрешенным вопрос о судьбе строения с момента создания до государственной регистрации. Представляется, что необходимо поднять на законодательный уровень единственно возможное решение проблемы, найденное выше, и сформулировать этот пункт в следующей редакции: «2. Здания и сооружения, возведенные на основании права застройки, признаются составной частью права застройки. Субъект права застройки может зарегистрировать право собственности на возведенные здания и сооружения». Такое решение, которое также принято в Германии относительно права

застройки, опробованное на протяжении нескольких десятков лет, органично вписалось бы и даже укрепило бы тенденцию к восприятию российским правопорядком римского фундаментального принципа.

Таким образом, в данной статье описывается процесс становления принципа *superficies solo cedit*, который в конечном счете должен привести к вещному единству земельного участка и объектов, прочно с ним связанных. Данный процесс уже завершился в отношении ряда объектов¹⁴. Завершится ли он в отношении строений, и потеряют ли последние значение вещей — вопрос дискуссионный, который выходит за рамки настоящего исследования, имеющего больше описательное значение. По крайней мере, на данный момент можно точно сказать, что отечественный правопорядок только стремится к восприятию данного принципа, но окончательно он еще не установился.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Герасин С. И. Проблемы формирования единого объекта недвижимости в Российской Федерации // Право собственности на землю в России и ЕС / отв. ред. И. А. Иконицкая. — М., 2009. — С. 157—215.
2. Козырь О. М., Маковская А. А. «Единая судьба» земельных участков и расположенных на нем иных объектов недвижимости (реальность и перспективы) // Вестник ВАС РФ. — 2003. — № 2. — С. 92—115.
3. Концепция развития гражданского законодательства о вещных правах, одобренная Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства // Вестник ВАС РФ. — 2009. — № 11. — С. 17—32.
4. Леонтьева Е. А., Эм М. Наследственное право застройки: опыт Германии // Вестник гражданского права. — 2011. — № 6. — С. 30—75.
5. Римское частное право : учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. — М., 2008. — 560 с.
6. Писков И. П. К вопросу о понятии недвижимости в российском праве // Проблемы развития частного права : сборник статей к юбилею В. С. Ема / отв. ред. Е. А. Суханов, Н. В. Козлова. — М., 2011. — С. 253—270.

Материал поступил в редакцию 8 августа 2016 г.

¹⁴ Леса, многолетние насаждения и обособленные водные объекты были исключены из ст. 130 ГК РФ. Как следствие, перечисленные объекты перестали быть самостоятельными объектами недвижимости, а значит, стали составными частями земельных участков.

THE PRINCIPLE OF SUPERFICIES SOLO CEDIT IN RUSSIAN LAW

KIM Sergey Gennadyevich — Second year student of the Law Faculty at the Lomonosov Moscow State University
mgu2014kim@gmail.com
119991, Russia, Moscow, ul. Leninskie Gory

Review. *The author addresses the problem of correlation of the fate of a construction and a land plot on which it has been built. The author analyses the process of establishment of the principle of superficies solo cedit in Russian law: the unity of fate, the elements of a single facility that have developed in practice. The main conclusion is that this principle is only partially accepted by the domestic legal order. Also, the article reviews major developments associated with this process that will take place within the framework of the reform of property rights, offers individual improvements of the new regulations that would facilitate the further development of this principle.*

The principle of superficies solo cedit should eventually lead to a rem unity of land and objects firmly associated with it. The author concludes that this process had already been completed for a number of facilities. The main problem today, according to the author, is the completion of the process in relation to buildings.

Keywords: *building, structure, land plot, superficies solo cedit principle, the unity of fate, a single object.*

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Gerasin S. I. Problemy formirovaniya edinogo ob"ekta nedvizhimosti v Rossiyskoy Federatsii // Pravo sobstvennosti na zemlyu v Rossii i ES / otv. red. I. A. Ikonitskoy. — M., 2009. — S. 157—215.
2. Kozyr' O. M., Makovskaya A. A. «Edinaya sud'ba» zemel'nykh uchastkov i raspolozhennykh na nem inykh ob"ektov nedvizhimosti (real'nost' i perspektivy) // Vestnik VAS RF. — 2003. — № 2. — S. 92—115.
3. Kontseptsiya razvitiya grazhdanskogo zakonodatel'stva o veshnykh pravakh, odobrennaya Sovetom pri Prezidente RF po kodifikatsii i sovershenstvovaniyu grazhdanskogo zakonodatel'stva // Vestnik VAS RF. — 2009. — № 11. — S. 17—32.
4. Leont'eva E. A., Ehm M. Nasledstvennoe pravo zastroyki: opyt Germanii // Vestnik grazhdanskogo prava. — 2011. — № 6. — S. 30—75.
5. Rimskoe chastnoe pravo : uchebnik / pod red. I. B. Novitskogo, I. S. Pereterskogo. — M., 2008. — 560 s.
6. Piskov I. P. K voprosu o ponyatii nedvizhimosti v rossiyskom prave // Problemy razvitiya chastnogo prava : sbornik statey k yubileyu V. S. Ema / otv. red. E. A. Sukhanov, N. V. Kozlova. — M., 2011. — S. 253—270.