

К ДИСКУССИИ О ВОВЛЕЧЕНИИ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ГРАЖДАНСКИЙ ОБОРОТ

© 2018 г. Н. Ю. Чаплин

Московская областная Дума

E-mail: moduma@yandex.ru

Поступила в редакцию 28.08.2018 г.

Статья посвящена одному из дискуссионных вопросов гражданского и земельного права — возможности вовлечения части земельного участка в гражданский оборот. Автор рассматривает действующее законодательство, приводит доктринальные позиции ученых по существу поставленного вопроса, анализирует судебную практику, дает свое видение части земельного участка как объекта гражданских прав. В статье сформулирован вывод, согласно которому часть земельного участка не является полноценным объектом гражданского оборота. Кадастровый учет части земельного участка позволяет вовлекать его в гражданский оборот в неполном объеме — только посредством передачи во временное владение и (или) пользование. Переход права собственности на часть земельного участка не представляется возможным в силу отсутствия отдельного титула у собственника земельного участка на его часть. В результате на основе теоретических выводов автором сформулированы определение части земельного участка и предложения по совершенствованию гражданского и земельного законодательства.

Ключевые слова: земельный участок, часть земельного участка, недвижимое имущество, государственный кадастровый учет, гражданский оборот, объекты гражданских прав, право собственности.

DOI: 10.31857/S013207690002209-1

Дискуссия о возможности вовлечения в гражданский оборот части земельного участка ведется уже длительное время, а именно: с принятия Земельного кодекса РФ¹. В соответствии с п. 1 ст. 6 ЗК РФ часть земельного участка представляет собой самостоятельный объект земельных правоотношений. При этом в тексте Кодекса часть земельного участка в качестве самостоятельного объекта права упоминается в контексте регулирования отношений, связанных с установлением сервитута, арендных отношений или регулированием перехода права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, и т.д. При этом следует отметить, что

понятия части земельного участка ЗК РФ не содержит. Очевидно, что в данном случае речь идет об отношениях, составляющих предмет регулирования гражданского законодательства. Гражданский кодекс РФ², также не раскрывая данного понятия, оперирует им в статьях, посвященных переходу права на часть участка при распоряжении зданием, расположенным на нем.

За период действия ЗК РФ в результате доктринальных дискуссий сложилось несколько позиций в отношении части земельного участка как самостоятельного объекта прав. В частности, ряд авторов считают, что часть земельного участка может быть предметом договоров аренды или ипотеки, т.е. не

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 03.07.2018 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.07.2018 г.) // Росс. газ. 2001. № 211, 212.

² См.: Гражданский кодекс РФ (Ч. 1) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 23.05.2018 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32, ст. 3301.

выделяют ее в самостоятельный объект недвижимости³. Так, по мнению В.А. Болдырева и В.А. Сысоева, «рассмотрение части земельного участка в качестве объекта гражданского права является вынужденной уступкой законодателя, отходом от юридической теории к экономической практике. Неделимая без проведения специальных, регламентированных государством процедур вещь (земельный участок, прошедший кадастровый учет) в действительности является делимой, причем “фактические” части такой вещи постоянно являлись и являются объектами сделок о передаче имущества в пользование»⁴.

Данная позиция ученых подкрепляется и законодательными положениями. Например, в соответствии с п. 5 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 01.07.2018 г.) “О государственной регистрации недвижимости”⁵ государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав исключительно в случаях, если он осуществляется в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута. В случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей земельного участка, сведения о части или частях земельного участка указываются в межевом плане (п. 2 ст. 22 вышеуказанного Закона). Подобные примеры использования словосочетания “часть земельного участка” есть и в иных законах. Так, Федеральный закон от 24 июля 2007 г. (в ред. от 28.02.2018 г.; с изм. и доп., вступ. в силу с 1.01.2019 г.) “О кадастровой деятельности”⁶ предусматривает выполнение кадастровых работ в отношении ча-

сти земельного участка, подлежащих в соответствии с федеральным законом кадастровому учету.

Вместе с тем существуют и иные позиции. Например, по мнению Б.И. Уткина, при применении норм земельного и гражданского законодательства, предусматривающих обязательную регистрацию сделки с земельным участком, «под “частью земельного участка” нужно понимать только ту его часть, которая после реального раздела превратилась в самостоятельный земельный участок»⁷. Наиболее распространенной в доктрине позицией является точка зрения, согласно которой часть земельного участка не может участвовать в обороте⁸.

Анализ судебной практики по делам, связанным с вовлечением в гражданский оборот части земельного участка, также не дает однозначного ответа на вопрос, может ли часть земельного участка выступать в качестве самостоятельного объекта прав. Так, при рассмотрении дела о предоставлении в аренду части земельного участка ФАС Волго-Вятского округа подчеркнул, что в соответствии с действующим законодательством индивидуализация земельного участка осуществляется посредством его государственного кадастрового учета. Следовательно, земельный участок, не прошедший государственного кадастрового учета, не может быть объектом гражданско-правовых отношений, т.е. предметом сделок. Именно на этом основании ФАС Волго-Вятского округа признал договор аренды земельного участка площадью 52 кв. м, являющегося частью другого земельного участка, незаключенным⁹.

В свою очередь, ФАС Центрального округа при рассмотрении дела о взыскании задол-

³ См., напр.: Колесникова И.А. Часть земельного участка как объект правоотношений // Право и экономика. 2013. № 5. С. 56–63; Болдырев В.А., Сысоев В.А. Часть земельного участка как объект гражданских прав // Юрист. 2014. № 2. С. 21 – 24; Пискунова М. Делимость земельных участков // Бизнес-адвокат. 2003. № 10; Разгелдеев Н.Т., Попов Д.И. Правовое регулирование сделок с земельными долями. Саратов, 2005. С. 52, 53; Плотникова И. Переход прав на участок // ЭЖ-Юрист. 2004. № 26.

⁴ Болдырев В.А., Сысоев В.А. Часть земельного участка как объект гражданских прав // Юрист. 2014. № 2. С. 21.

⁵ См.: СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I), ст. 4344.

⁶ См.: СЗ РФ. 2007. № 31, ст. 4017.

⁷ См.: Уткин Б.И. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними. М., 2005. С. 24.

⁸ См., напр.: Елисеева И.А. Земельный участок как объект гражданского оборота: понятие и признаки // Бизнес в законе. 2010. № 2. С. 63; Ерш А.В. Некоторые проблемы правового регулирования аренды земельных участков // Вестник ВАС РФ. 2004. № 8; Земельные права в Российской Федерации: практ. пособие / под ред. М.Ю. Тихомирова. М., 2008. С. 14; Мисник Н.Н. Приведение гражданского и земельного законодательства в соответствие друг с другом: попытки, итоги, пути // Закон. 2008; Пандаков К.Г., Черноморец А.Е. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика. Саратов, 2003. С. 24.

⁹ См.: Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 4 февраля 2010 г. по делу № А43-11138/2009 // СПС “КонсультантПлюс”.

женности по договору субаренды части земельного участка посчитал, что то обстоятельство, что земельный участок площадью 5,75 кв. м не был выделен из земельного участка площадью 3 729 258 кв. м, не был в установленном законом порядке сформирован и поставлен на кадастровый учет в качестве самостоятельного объекта недвижимости, не свидетельствует о несогласованности сторонами условия о предмете договора и не влечет признания его незаключенным¹⁰. Такие примеры судебной практики не единичны¹¹. Более того, нередко в качестве дополнительной аргументации суды также ссылаются на то, что предмет договора (не имеющая кадастрового номера часть земельного участка) индивидуализирован при условии, что у сторон не возникло неопределенности по поводу объекта аренды части земельного участка¹².

Данная позиция судебных органов основана преимущественно на Постановлении Пленума ВАС РФ “Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды”, в котором Пленум ВАС РФ указал следующее: “Если права на указанные недвижимые вещи (земельные участки, здания, сооружения, помещения) ранее были зарегистрированы за арендодателем, на государственную регистрацию договора аренды может быть представлен подписанный сторонами документ, содержащий графическое и/или текстовое описание той части недвижимой вещи, пользование которой будет осуществляться арендатором (в том числе с учетом данных, содержащихся в кадастровом паспорте соответствующей недвижимой вещи). Если

из этого описания следует, что предмет договора аренды согласован сторонами, то отказ в регистрации договора аренды по причине непредставления кадастрового паспорта на объект аренды может быть признан судом незаконным”¹³.

Учитывая многообразие доктринальных позиций по существу поставленного вопроса, отсутствие единообразия в судебной практике и легального определения части земельного участка, возникает закономерный вопрос о юридическом наполнении данной правовой категории. Для решения этого вопроса следует комплексно проанализировать базовые положения гражданского и земельного законодательства.

В общепринятом понимании слово “часть” означает долю, отдельную единицу, на которые подразделяется целое¹⁴. Это предполагает, что часть появляется в результате раздела целого. Однако применительно к юридической конструкции части земельного участка данное правило не применимо, поскольку противоречит действующему законодательству. Согласно п. 1 ст. 11.4. ЗК РФ по общему правилу при разделе земельного участка возникают несколько новых участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование. Иными словами, в результате раздела земельный участок перестает существовать, и вместо него возникают новые земельные участки (два или более), которые с момента оформления раздела в установленном законом порядке могут вовлекаться в гражданский оборот в качестве самостоятельных объектов права.

Законодатель исходит из того, что земельный участок является вещью и относится к объектам недвижимости, что прямо вытекает из положений ГК РФ и ЗК РФ. Вместе с тем согласно ст. 128 ГК РФ в числе объектов гражданских прав названы вещи, а не вещи и их части. Из этого следует, что самостоятельным объектом гражданских правоотношений может быть только земельный участок, а не его часть. При этом норма ст. 128 ГК РФ изложена в императивной форме, перечень объектов гражданских прав является закрытым,

¹⁰ См.: Постановление ФАС Центрального округа от 22 апреля 2011 г. по делу № А36-3082/2010 // СПС “КонсультантПлюс”.

¹¹ См., напр.: Постановление АС Московского округа от 4 февраля 2015 г. № Ф05-16345/2014 по делу № А41-10274/14 // Там же; Постановление ФАС Московского округа от 14 марта 2014 г. № Ф05-1925/2014 по делу № А40-71885/13-16-699 // Там же.

¹² См.: Постановление ФАС Московского округа от 14 марта 2014 г. № Ф05-1925/2014 по делу № А40-71885/13-16-699 // Там же; Постановление АС Московского округа от 17 декабря 2014 г. № Ф05-13994/2014 по делу № А41-24031/14 // Там же; Постановление АС Северо-Кавказского округа от 4 сентября 2014 г. по делу № А32-31877/2013 // Там же; Постановление ФАС Московского округа от 17 января 2014 г. по делу № А40-29554/13-135-284 // Там же; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 13 сентября 2013 г. по делу № А03-18992/2012 // Там же.

¹³ Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 (в ред. от 25.12.2013 г.) “Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса РФ о договоре аренды” // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

¹⁴ См.: Ожегов С.И. Словарь русского языка / под ред. Н.Ю. Шведовой. 10-е изд. М., 1973. С. 806.

что не предполагает его расширенного толкования как в тексте самого ГК РФ, так и в иных актах гражданского законодательства.

Данная норма в полной мере коррелирует большинству положений ГК РФ, прямо не устанавливающих возможность передачи прав на части земельных участков. По договорам продажи недвижимости, аренды и ряду иных гражданско-правовых договоров передается земельный участок, а не его часть. Вместе с тем в качестве общего правила в п. 2 ст. 555 ГК РФ определено, что указанная в договоре купли-продажи недвижимости цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает также цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее. Аналогичное правило сформулировано в законе в отношении определения арендной платы по договору аренды здания или сооружения (п. 2 ст. 654 ГК РФ). Иными словами, ГК РФ, не называя части земельного участка в качестве самостоятельного объекта прав, допускает его вовлечение в гражданский оборот. ЗК РФ прямо указывает на возможность отчуждения части земельного участка. Так, в соответствии с п. 1 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Несколько в ином виде сформулирована аналогичная норма в ГК РФ. Согласно п. 1 ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

И в этом, по нашему мнению, заключается одно из базовых противоречий норм действующего законодательства — часть земельного участка в соответствии с земельным законодательством, в отличие от гражданского законодательства, является самостоятельным объектом прав. Устранение данного противоречия частично позволит разрешить дискуссию о возможности вовлечения части земельного участка в гражданский оборот.

Несмотря на то что основным объектом сделки продажи или аренды выступает здание или сооружение, объект договора также составляет и часть земельного участка, который в данном случае можно именовать производным объектом, что, тем не менее, предполагает необходимость его индивидуализации. Для того чтобы часть земельного участка могла быть вовлечена в гражданский оборот, она должна быть в установленном законом порядке поставлена на кадастровый учет. На основании п. 3 ст. 14 ФЗ о государственной регистрации недвижимости одним из оснований осуществления государственного кадастрового учета является образование или прекращение существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации. Как справедливо отмечает И.А. Колесникова, “формирование части земельного участка в кадастре должно быть обусловлено желанием собственника участка обременить означенную часть правом аренды, сервитутом или залогом”¹⁵.

В то же время постановка на кадастровый учет не предполагает трансформации части земельного участка в самостоятельный объект недвижимости. В силу п. 4.2. ст. 1 Федерального закона “О кадастровой деятельности” при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ части земельного участка, осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости, проводится согласование местоположения границ земельного участка. При этом части земельного участка кадастровый номер не присваивается, что прямо исключает часть земельного участка из перечня самостоятельных объектов недвижимости имущества. Данный вывод обусловлен также прямым указанием в законе — в соответствии с п. 1 ст. 5 Федерального закона “О государственной регистрации недвижимости” каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени

¹⁵ Колесникова И.А. Часть земельного участка как объект правоотношений // Право и экономика. 2013. № 5. С. 62.

и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав. При этом в числе объектов, сведения о которых вносятся в Единый государственный реестр недвижимости, часть земельного участка не указана. Не указана она и в перечне объектов, вносимых в кадастр недвижимости (п/п. 1 п. 1 ст. 8 вышеуказанного Закона).

Следовательно, часть земельного участка не может быть самостоятельным объектом права собственности в силу того, что она является частью целого, т.е. земельного участка. Нелогично было бы предположить, что собственник земельного участка — одновременно собственник его части. В этом случае он был бы наделен одним титулом дважды, что не согласуется с логикой законодателя. Именно земельный участок, индивидуализированный в установленном законом порядке, — объект гражданских прав, в том числе права собственности. Именно земельный участок, а не его части, согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ относится к объектам недвижимости. Соответственно, нормы ГК РФ о государственной регистрации прав и об учете объектов недвижимости действуют в отношении земельных участков, образованных в установленном законом порядке. Кадастровый учет части земельного участка позволяет вовлекать его в хозяйственный оборот в неполном объеме — только посредством передачи во временное владение и (или) пользование. Переход права собственности на часть земельного участка не представляется возможным в силу отсутствия отдельного титула у собственника земельного участка на его часть.

Таким образом, можно сформулировать следующее определение части земельного участка как объекта гражданских прав. Часть земельного участка представляет собой объект гражданских правоотношений, юридически обособленный (без образования самостоятельного объекта недвижимого имущества) посредством постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с земельным законодательством в целях передачи ограниченных прав на него третьим лицам.

На основании изложенного считаем целесообразным исключить из гражданского и земельного законодательства положения, предусматривающие возможность перехода права собственности на часть земельного участка. Вместе с тем следует уточнить нормы гражданского законодательства в части передачи прав пользования и владения частью земельного участка:

изложить п. 1 ст. 552 ГК РФ в следующей редакции: “По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передается право пользования на земельный участок или его часть, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования”;

п. 1 ст. 552 ГК РФ дополнить абзацем вторым следующего содержания: “Право пользования на часть земельного участка, указанного в абзаце 1 настоящего пункта, может быть передано только при условии постановки части земельного участка на кадастровый учет в соответствии с действующим законодательством”;

принимая во внимание сложившуюся практику хозяйственного оборота, когда по договорам аренды или иным гражданско-правовым договорам во временное владение и (или) пользование передается часть земельного участка, соответствующие нормы ГК РФ следует дополнить возможностью передачи во временное владение и (или) пользование части земельного участка;

в целях преодоления возникающей коллизии норм ГК РФ целесообразно внести изменения в ст. 128 ГК РФ, изложив ее в следующей редакции: “К объектам гражданских прав относятся вещи, включая части земельных участков, наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага”.

TO THE DISCUSSION ON THE INVOLVEMENT OF A PART OF THE LAND PLOT IN THE CIVIL TURNOVER

© 2018 N. Yu. Chaplin

Moscow region Duma

E-mail: moduma@yandex.ru

Received 28.08.2018

The article is devoted to one of the controversial issues of Civil and Land law – the possibility of involving part of the land in the civil turnover. The author examines the current legislation, cites the doctrinal position of scientists on the merits of the question, analyzes judicial practice, gives his vision of the land as an object of civil rights. The article concludes that part of the land plot is not a full-fledged object of civil turnover. The cadastral accounting of part of the parcel of land allows to involve it in civil turnover in incomplete volume – only by means of transfer in temporary possession and (or) use. The transfer of ownership of part of the land plot is not possible due to the absence of a separate title from the owner of the land plot to its part. As a result, on the basis of theoretical conclusions, the author formulates the definition of a part of the land plot and proposals for the improvement of civil and land legislation.

Key words: land plot, part of the land plot, real estate, state cadastral registration, civil turnover, objects of civil rights, property right.