

**Рыжков Олег Юрьевич**

д-р экон. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный  
университет экономики и управления «НИХ»

г. Новосибирск, Новосибирская область

магистрант

Университет «Синергия»

г. Москва

DOI 10.21661/r-554840

**РЕАЛИЗАЦИЯ КОНЦЕПЦИИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ  
В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ:  
ЕСТЬ ЛИ НЕОБХОДИМОСТЬ?**

*Аннотация: в статье анализируется тенденция к реализации в российском законодательстве концепции единого объекта недвижимости. Даны оценка преимуществ и недостатков концепции единого объекта. Исследованы предлагаемые к принятию изменения в Гражданский кодекс Российской Федерации. Продемонстрировано, что ожидаемые позитивные изменения связаны не с применением концепции единого объекта в ее классическом виде как таковой, а с расширением спектра ограниченных вещных прав. Обосновано предположение, что достижение того же результата может быть достигнуто и при сохранении существующего принципа разделения недвижимостей. При этом необходимо и достаточно расширить спектр ограниченных вещных прав, конкретизировать определение недвижимого имущества, в том числе установить, что здания, сооружения и другие улучшения земельного участка обладают единством не с земельным участком, а с вещным правом застройки. Сформулирована задача дальнейшего сравнительного исследования эффективности правового регулирования, основанного на концепции разделения недвижимостей и на концепции единого объекта недвижимости.*

**Ключевые слова:** *единий объект недвижимости, концепция единого объекта недвижимости, концепция разграничения недвижимостей, реформа законодательства о недвижимости, вещное право, система вещных прав.*

Отнесение вещей к недвижимости предполагает их подчинению особому правовому режиму, основным элементом которого является государственная регистрация права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. В свою очередь, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является важным средством обеспечения стабильности хозяйственного оборота. По данной причине качество определения такого понятия, как недвижимая вещь, имеет существенное правовое и экономическое значение.

Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) в ее действующей редакции, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (в дальнейшем будем именовать такие объекты улучшениями земельного участка – в соответствии с их экономическим значением), в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, признаются движимым имуществом.

Законодателем реализована концепция разграничения недвижимых вещей, когда права на отдельную недвижимую вещь существуют и реализуются обособленно от прав на другие вещи.

Данный подход подвергается серьезной критике, которая обусловлена наличием объективной взаимосвязи таких недвижимых вещей как земельный участок и его улучшения [1].

Разграничение прав на земельный участок и возведенные на нем улучшения порождает неоднозначные правовые последствия. В частности, в силу статьи 219 ГК РФ, право собственности на улучшения возникает с момента государственной регистрации, причем собственником становится арендатор либо иное лицо, пользующееся чужим земельным участком. В результате лицо, вступившее в обязательственные отношения с собственником земельного участка, абсурдным образом приобретает вещные права на возведенное строение. Для собственника земельного участка такое положение несправедливо становится обременительным. Возникает основа для злоупотребления правом со стороны арендаторов [2].

Основной тенденцией развития российского законодательства о недвижимости в последние годы является переход к концепции единого объекта недвижимости [3], которая трактует, что недвижимостью является земельный участок, а все возведенные на нем постройки являются его частью и поступают в собственность лица, имеющего земельный участок на праве собственности. Данная концепция хорошо известна со времен римского права (*superficies solo cedit* – «сделанное над поверхностью следует за поверхностью»). В настоящее время она присутствует во многих развитых правопорядках, в частности, в законодательстве Германии [4], и потому признается в качестве классической.

Концепция единого объекта недвижимости уже достаточно давно активно используется судами де-факто. Стремясь защитить добросовестных участников гражданского оборота от лиц, злоупотребляющих своими правами, правоприменительная практика выработала направление на «поглощение» правом земельного участка прав на вспомогательные объекты (заборов, асфальтовых дорожек, иных покрытий и т. д.), которые суды справедливо не считали самостоятельной недвижимой вещью [5–9].

Идея перехода на единый объект недвижимости была сформулирована в Концепции развития законодательства о вещном праве [10], рекомендованной для опубликования и дальнейшего обсуждения решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 16.03.2009. В итоге, применение концепции единого объекта недвижимости закреплено в пункте 3.6.3 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренной Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 07.10.2009 [11].

В настоящее время ко второму чтению подготовлен [12]. Как утверждается, данный проект будет принят в ближайшее время [15]. В нем предложено новое определение понятия недвижимой вещи, с позиций концепции единого объекта недвижимости.

Согласно предлагаемой новой редакции статьи 130 ГК РФ, недвижимой вещью (недвижимым имуществом, недвижимостью) является земельный участок. Расположенные на земельном участке здания, сооружения, объекты незавершённого строительства и иные объекты, прочно связанные с участком, являются его составными частями, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей. Здания, сооружения и в предусмотренных ГК РФ случаях объекты незавершённого строительства, имеющие прочную связь с землёй, признаются недвижимыми вещами и являются объектами гражданского оборота, если они не принадлежат на праве собственности собственнику земельного участка, на котором расположены. При переходе права собственности на такие здания, сооружения и объекты, не завершённые строительством, к новому собственнику переходят те права на земельный участок, которыми обладал прежний собственник. Помещение (жилое или нежилое), часть здания или сооружения, предназначенная для размещения транспортных средств (машино-место) может быть признано недвижимой вещью в случаях, предусмотренных ГК РФ. Помещения, предназначенные для обслуживания других помещений или здания, сооружения в целом, не являются недвижимыми вещами и входят в состав

---

общего имущества соответствующего здания, сооружения. Вещи, не относящиеся к недвижимым, являются движимыми. Правила о недвижимых вещах могут применяться к движимым вещам в случаях, предусмотренных законом.

Несомненными преимуществами концепции единого объекта недвижимости как таковой следует считать:

- устранение неопределенности в вопросе о том, какие вещи являются движимыми, а какие нет), что важно для государственной регистрации, разрешения споров о праве, а также для налогообложения налогом на имущество;
- развитие института ограниченных вещных прав на землю, в частности, права застройки в противовес обязательственному праву аренды земельного участка под капитальное строительство;
- снижение административной нагрузки в части государственной регистрации прав на недвижимость;
- реализацию естественного порядка вещей, когда земля в силу ее ограниченности как ресурса играет ведущую роль при определении объекта недвижимости.

Вместе с тем, применение концепции единого объекта в российских условиях может привести к ряду проблем и противоречий. Прежде всего, мысль о едином объекте недвижимости исторически возникла во времена, когда общая долевая собственность на постройки не была распространена. В случае многоэтажной жилой или коммерческой застройки, когда различным лицам принадлежат права на отдельные помещения в здании, расположенном на одном земельном участке. В частности, при переходе на «единый объект недвижимости» жилые помещения должны, соответственно, рассматриваться как составные части земельного участка, занятые многоквартирным домом, поскольку единственным объектом прав является земельный участок, а многоквартирный дом – его составной частью. Следовательно, в гражданский оборот должна будет включаться доля в праве на земельный участок, занятый многоквартирным домом. При этом правом преимущественной покупки будут обладать другие собственники участка. Отсюда вероятны проблемы в идентификации объекта

прав, а принимая во внимание отсутствие в действующем законодательстве четкого механизма определения и оформления прав на общее имущество многоквартирного дома, в который входит земельный участок, сделать это будет весьма затруднительно [13]. Добавим также, что значительная часть земель находится в государственной и муниципальной собственности и будет представляться под строительство на основании права застройки, то есть в гражданский оборот должна включаться доля в праве застройки.

Анализ положений законопроекта показывает, что переход к модели единого объекта недвижимости будет происходить постепенно, по мере совпадения собственника земельного участка и расположенных на нем улучшений. Однако, учитывая возможность предоставления разветвленной системы ограниченных вещных прав, в том числе права застройки, при которых собственники земельного участка и его улучшения будут различаться, можно предполагать, что фактически такой переход не завершится никогда, а значит, единый объект недвижимости навсегда останется умозрительной теоретической конструкцией. Фактически же в перечне объектов недвижимости будут присутствовать как единые объекты, так и по отдельности земельные участки и их улучшения.

Предлагаемая система норм приведет к тому, что единым объектом недвижимости будет являться не столько связка «земельный участок плюс его улучшения», сколько более общая конструкция «улучшения плюс право размещения на земельном участке», в которую вписывается как право собственности на земельный участок, так и право застройки. Но тогда основной результат – прекращение злоупотреблений правом со стороны арендаторов – в действительности достигается не за счет изменения дефиниции недвижимого имущества, а за счет расширения спектра вещных прав.

Определенные сомнения в теоретической силе концепции единого объекта недвижимости возникают также при изучении вопроса о соотношении единого объекта и недрами. Согласно статье 1.2 Закона РФ от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах», недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энерге-

тические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. То есть в результате действия предложенных правовых норм земельный участок принадлежит на праве собственности одному лицу, недра в его границах – государству, а улучшения могут принадлежать разным третьим лицам.

В данной ситуации требуется исследовать, насколько необходимо в этом случае именно внедрение концепции единого объекта недвижимости. Возможно, для этого вполне достаточно обновленного набора ограниченных вещных прав, в том числе связанных с земельным участком, который вполне может существовать в рамках прежней концепции разделения недвижимостей. При этом достаточно уточнить, что улучшение земельного участка, оставаясь самостоятельным объектом гражданских прав, действительно образует единый объект, но не с земельным участком, а с вещным правом на их создание и использование на земельном участке, которое в частном случае существует в силу права собственности на земельный участок.

По мнению [14], новая редакция раздела II «Вещное право» ГК РФ является обоснованной и позволяет выстроить логически верную систему правового регулирования отношений вещно-правовой сферы. Подраздел «Ограниченные вещные права» предлагает принципиально новую для отечественного законодательства систему вещных прав на чужие вещи. В этой связи отметим, что введение системы таких прав позволяет решить, в частности, задачу максимально-го ослабления взаимной связи земельного участка и улучшений, что дает результат, противоположный формированию «единого объекта недвижимости». Но тогда введение единого объекта недвижимости может представлять собой неоправданное усложнение правоотношений без какой-либо необходимости.

На наш взгляд, вряд ли уместно думать, что данная ситуация является результатом отсталости российского законодательства и его отягощенности атавизмами советской эпохи. Наоборот, имеется повод усомниться в глобальной жизнеспособности самой теоретической концепции единого объекта недвижимости в современных условиях. По крайней мере, в данный момент нельзя считать доказанным, что подход, основанный на разделении недвижимостей, явля-

ется менее жизнеспособным по сравнению с концепцией единого объекта. Не исключено, что именно разделение недвижимостей окажется более эффективной и современной концепцией в мировом масштабе.

Безусловно, определение недвижимого имущества нуждается в конкретизации путем избавления от оценочных критериев. Однако нельзя сказать, что в данном направлении законопроект обеспечивает существенный прогресс. Переходная направленность рассматриваемой редакции законопроекта приводит к наследованию прошлых проблем разделения движимого и недвижимого имущества. Так, в отношении зарегистрированных зданий и сооружений как самостоятельных объектов недвижимости сохраняется критерий наличия «прочной связи с землей», который является явно оценочным и кроме того, отражает физические, а не юридические характеристики имущества. Соответственно, принятие законопроекта не решит массива существующих проблем, в том числе при налогообложении, когда, например, сборно-разборное оборудование, расположеннное в специально возведенном для него здании, признается недвижимостью.

Таким образом, несмотря на декларируемую высокую степень готовности реформы гражданского законодательства, в действительности вопрос о целесообразности перехода к концепции «единого объекта недвижимости» требует дальнейшего исследования и обсуждения. Поскольку необходимость единого объекта недвижимости пока что однозначно не установлена, представляется оправданным ограничиться уточнением существующего определения недвижимости, основанном на принципе разделения.

### ***Список литературы***

1. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. – М.: М-Логос, 2017. – 80 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://moesnsk.ru/upload/medialibrary/6cb/6cb56ddf65e216fd57e0bed37a309761.pdf> (дата обращения: 15.09.2021).

2. Рязанова Д. Концепция единого объекта недвижимости: почему в России не действует принцип *superficies solo cedit* [Электронный ресурс]. – Режим

---

доступа: [https://zakon.ru/blog/2020/05/24/koncepciya\\_edinogo\\_obejekta\\_nedvizhimosti\\_pochemu\\_v\\_rossii\\_ne\\_dejstvuet\\_princip\\_superficies\\_solo\\_cedit](https://zakon.ru/blog/2020/05/24/koncepciya_edinogo_obejekta_nedvizhimosti_pochemu_v_rossii_ne_dejstvuet_princip_superficies_solo_cedit) (дата обращения: 14.09.2021).

3. Anisimov A. Transformation of the Term «Real Estate» in Russia in the Context of Integration and Digitalization / A. Anisimov, I. Grebenkina // Advances in Economics, Business and Management Research. – 2021. – Vol. 171 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.atlantis-press.com/article/125954182.pdf> (дата обращения: 15.09.2021).

4. Леонтьева Е.А. Концепция единого объекта недвижимости в германском гражданском праве // Право. Журнал Высшей школы экономики. – 2011. – №2. – С. 122–140.

5. Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 №11052/09 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.09.2021).

6. Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 №4777/08 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.09.2021).

7. Определение ВАС РФ от 23.07.2013 № ВАС-9767/13 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.09.2021).

8. Постановление ФАС Поволжского округа от 18.03.2014 по делу № А12-12696/2013 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.09.2021).

9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения 16.09.2021).

10. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. – М.: Статут, 2017. – 560 с.

11. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г.) // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – №11. – С. 6–99.

12. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (во втором чтении): проект Федерального закона №47538-6/5 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://privlaw.ru/wp-content/uploads/2019/11/Проект-ГК\\_для-опубликования-насайте.docx](http://privlaw.ru/wp-content/uploads/2019/11/Проект-ГК_для-опубликования-насайте.docx) (дата обращения: 15.03.2020).
13. Чаплин Н.Ю. Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве // Журнал российского права. – 2019. – №1. – С. 150–158.
14. Ахметьянова З.А. О вещном праве и реформе российского законодательства // Власть Закона. – 2021. – №2 (46). – С. 38–47.
15. Совместно нажитое: поправки в ГК делают дом и землю единым объектом недвижимости // Российская газета – Федеральный выпуск. – 13.01.2021. – № 3(8354). – С. 3.