



Переход прав на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение. Примеры сложных ситуаций. Рекомендации

Ольга Черкашина-Шмидт,
руководитель практики недвижимости,
юридическая фирма *Alta Via*

Земельным кодексом РФ наравне с таким принципами как приоритет охраны земли в качестве важнейшего компонента окружающей среды и приоритет охраны жизни и здоровья человека предусмотрен принцип **единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.**

Разберем ситуации, в которых принцип единства судьбы подлежал применению, но для того чтобы это доказать потребовалось пройти не одну судебную инстанцию.

Итак, пп. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) устанавливает:

принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Также важными источниками регулирования в данной сфере выступают статья 552 Гражданского кодекса РФ и статья 35 Земельного кодекса РФ:

Статья 552. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости.

1. 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.
2. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для

ее использования, если иное не предусмотрено законом.

3. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Статья 35. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение

1. 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.

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

2. Утратил силу с 1 марта 2015 года. – Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ.
3. Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

4. Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- 1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- 2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса;
- 3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

5. Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица – собственники зданий, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 настоящего Кодекса. Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, сооружений, на которые это право не распространяется.

Перейдем к наглядным и наиболее актуальным примерам из судебной практики.

В Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2016), ут-

вержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19.10.2016 (Обзор), попало дело № А51-27514/2013, в рамках которого Общество А по договору долгосрочной аренды с правом выкупа передало Обществу Б пять объектов рукотворной/наземной недвижимости.

При этом правом собственности на земельный участок в момент заключения договора аренды арендодатель не обладал, но обязался оформить его в пределах действия договора и передать арендатору по правилам установленным ГК РФ, а также статьей 35 ЗК РФ.

Арендодатель исполнил свое обязательство по оформлению в собственность земельного участка и выступил с обращением к арендатору включить стоимость платежей за землю в ранее заключенный договор аренды. Поскольку согласие по обозначенному пункту между сторонами достигнуто не было, к моменту, когда арендатор произвел все выкупные платежи и потребовал от арендодателя передать ему в собственность все здание и земельный участок под ними, арендодатель отказался, и стороны обратились в суд.

Примечателен тот факт, что суды различных инстанций приняли прямо противоположные друг другу позиции в отношении вопроса, подлежал ли безусловной передаче арендатору пяти объектов недвижимости земельный участок, расположенный под ними.

Так, суд первой инстанции исходил из того, «что объекты недвижимости были переданы в аренду Обществу **вместе с земельным участком**, на котором они расположены, и что плата за пользование земельным участком была включена сторонами в размер арендной платы, определенной сторонами в договоре».

Суд апелляционной инстанции занял противоположную позицию и указал, что в размер выкупной стоимости объектов рукотворной недвижимости не была включена стоимость земельного участка, поскольку на момент заключения договора аренды арендодатель не являлся собственником земельного участка, а значит не мог в обозначенный период распоряжаться им.

Окружной суд, в рамках рассматриваемого аспекта, поддержал позицию апелляционной инстанции, подтверждая довод о том, что презумпция передачи земельного участка в счет выкупной стоимости не имеет места.

Позиция Верховного суда, высказанная в Обзоре, сводится к следующему:

- принадлежащие одному собственнику объекты недвижимости и земельный участок, на котором они расположены, не могут выступать в обороте раздельно, не имеется оснований для государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объекты недвижимости без государственной регистрации перехода к нему права собственности на земельный участок;
- согласно п. 2 ст. 555 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, **установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее;**
- п. 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что сделка, воля сторон по которой направлена на отчуждение здания или сооружения без соответствующего земельного участка, или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат одному лицу, **является ничтожной;**
- для применения указанных норм **не имеет значения** то обстоятельство, что на момент заключения договора аренды с правом выкупа **арендодатель еще не был собственником земельного участка**, поскольку на дату выкупа (внесения полной выкупной цены) он стал собственником этого участка.

В качестве второго примечательного дела предлагаем рассмотреть Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 26.04.2017 № Ф09-1609/17 по делу № А07-29411/2015.

В рамках дела установлено, что по результатам проведения торгов по реализации арестованного здания победителем признано

Общество А в отношении которого впоследствии – в 2013 году – зарегистрировано право собственности на здание. В этом же году между Обществом А и бывшим собственником здания заключено соглашение о переходе права собственности на часть земельного участка, расположенного под ранее арестованным зданием.

Однако впоследствии бывший собственник здания обратился в суд с иском о взыскании денежной суммы за земельный участок с Общества А, обосновывая свою позицию тем, что:

- 1) арест на земельный участок никогда не накладывался;
- 2) в отчете об оценке здания стоимость земельного участка не учитывалась;
- 3) земельный участок на торги не выставлялся;
- 4) соглашение о переходе права собственности на часть земельного участка, заключенное между бывшим собственником здания и Обществом А после торгов является ничтожной сделкой.

Суд первой инстанции поддержал позицию истца, согласившись с тем, что стоимость земельного участка не была включена в стоимость, выставленного на торги здания, и отнес на ответчика – компанию А – обязанность по оплате стоимости фактического использования земельного участка, необходимого для использования здания.

Суд апелляционной инстанции отменил решение, обосновав свою позицию следующим:

- все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пп.5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ);
- при переходе права собственности на здание строение или сооружение, принадлежащее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования (статья 273 ГК РФ);
- отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком (п. 4 ст. 35 ЗК РФ);

- сделка, воля сторон по которой направлена на отчуждение здания или сооружения без соответствующего земельного участка, или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат одному лицу, является ничтожной (п. 11 ПП ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»);
- по договору продажи здания, строения и 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 (статья 552 ГК РФ);
- если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее (п. 2 ст. 555 ГК РФ).

Так, поддерживая ответчика – Общество А – суд апелляционной инстанции сделал вывод

о том, что «стороны, установив наличие недостатков совершенной сделки в отношении земельного участка (стоимость которого не была включена в оценку отчуждаемого здания), выразили волеизъявление на ее сохранение и включении стоимости земельного участка в стоимость здания определенную по результатам торгов», заключив соглашение о передаче права собственности на часть земельного участка.

Судом кассационной инстанции была поддержана позиция суда апелляционной инстанции.

Подводя итог, следует отметить, что причина отсутствия единообразия в применении принципа единства судьбы кроется, как нередко это происходит, в политической истории страны. Рассматривая приведенные случаи нельзя забывать о том факте, что право собственности на землю длительный период отсутствовало в государстве как таковое. **При этом, реализация прав собственности на рукотворные/наземные объекты недвижимого имущества стала возможной на несколько лет ранее нежели реализация права собственности непосредственно на земельные участки**, что породило практику, связанную с возможностью оборота объектов наземной недвижимости без привязки этой недвижимости к земле и без одновременной ее передачи.

В этой связи при заключении сделок с объектами недвижимости, будь то купля-продажа или аренда, следует придерживаться следующих правил:

- 1) максимально подробно описывать объекты недвижимого имущества, передаваемые в собственность/пользование на основании договора, описывая как рукотворную недвижимость, так и земельный участок, расположенный под ней и необходимый для ее использования;
- 2) включать в условия оплаты по договору информацию о том, что сумма по договору охватывает как здание, строение, сооружение так и права на земельный участок; или отдельно указывать стоимость, касающуюся здания, и стоимость, касающуюся земельного участка, отдельными суммами.

Doluptatorum anis plitibea sum quo et ratescilit venimusdam,
simusam re miliaeptat. Ota non eos molendel mi, ut mod que pa quam
ut aut et quame peliquis solorpos ium elluptatem exceprovid que
nescilis disitatia
