

УДК 528:711

«ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ РАЗДЕЛЕНИЕ» ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

*Токарева Д. Ф., студентка 4 курса ФАЗРиПП,
Кобанов Н. В., (ИПО) студент 4 курса ФАЗРиПП
Научный руководитель – Ермошкин Ю. В.
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: *земельный участок, постройка, администрация, горизонтальное разделение.*

В статье разбирается один любопытный и крайне актуальный вопрос российского права недвижимости, до сих пор, увы, исходящего из того, что постройка может представлять собой самостоятельную недвижимую вещь, отдельную от земельного участка, на котором она возведена.

Вопрос заключается в следующем: каковы условия, при которых лицо, возведшее постройку, может зарегистрировать права на него, разделив застроенный земельный участок «по горизонтали» на собственно участок и здание и создав тем самым вместо одной недвижимой вещи две – участок и здание. Я называю такое действие застройщика горизонтальным разделением.

Итак, обстоятельства дела таковы. Администрация предоставляет обществу земельный участок по договору аренды на 15 лет. В договоре стороны установили следующие условия, кажущиеся принципиальными для оценки существа их отношений: – договор заключается для размещения павильонов входного типа; – заявитель обязуется произвести демонтаж павильонов и рекультивацию земельных участков по истечении срока действия договора. Срок действия договора истек, администрация предложила демонтировать павильоны, арендатор отказался делать это. Администрация обратилась в суд с иском об исполнении договора и сносе павильоны. Суды трех инстанций отказали в удовлетворении исковых требований, указав, что возведенные арендатором постройки не являются самовольными, поэтому арендодатель – публичное образование – лишен права требовать их демонтажа. Суды также сослались на то, что в деле есть акты приемки павильонов как законченных строительством объектов, поэтому они являются капитальными объектами.

Видимо, если попытаться реконструировать логику судов, она может быть выражена таким образом: раз арендатор публичного земельного участка законно возвел до введения регистрационной системы постройки, обладающие качествами капитальных строений (т.е. являющиеся, с точки зрения судов, недвижимыми вещами), то он приобрел право собственности на них и в соответствии со ст. 36 ЗК РФ (ныне ст. 39.20) у арендатора есть исключительное право на приватизацию земельного участка. Его, по мнению судов, нельзя фактически изгнать с участка,

заставив демонтировать постройки. Кажется, описанными выше рассуждениями суды обессилили условие договора аренды об обязательном демонтаже построек и возвращении земельного участка арендодателю в первоначальном состоянии (т.е. свободным от построек).

Коллегия отменила судебные акты по следующим соображениям:

– из толкования условий договора Коллегия пришла к выводу о том, что из него не следует, что арендатору было разрешено возводить капитальные объекты;

– Коллегия подчеркивает, что, «подписывая договор, ответчик соглашался с техническими характеристиками торговых павильонов, которые ему было разрешено разместить по указанным адресам, и принимал на себя обязательства возвратить земельный участок по окончании срока его действия в освобожденном от построек виде» (мы поняли, что это что-то вроде констатации договорного обязательства арендатора снести постройки; этот вывод также не доведен до логического конца, см. ниже о ст. 263 ГК РФ);

– наконец, Коллегия подвергает сомнению вывод судов о том, что у ответчика возникло право собственности на эту постройку до введения регистрационной системы (так называемое ранее возникшее право).

Увы, как это часто бывает в практике нашей высшей судебной инстанции, дело было ею решено правильно, но мотивировка юридических выводов, помещенная в текст определения, не очень удачная. Я хочу попытаться реконструировать ход рассуждений судей – членов Коллегии и обосновать их выводы теми нормами права, которые должны были быть применены в комментируемом деле.

Для того чтобы обосновать итоговые выводы, к которым (скорее всего интуитивно) пришла Коллегия, надо было начинать юридический анализ обстоятельств дела с нормы п. 2 ст. 263 ГК РФ (странно, что Коллегия на нее вообще не ссылается). А норма эта очень содержательная, она устанавливает принципы горизонтального разделения: «Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке».

Что эта норма означает? То, что правом на горизонтальное разделение (путем государственной регистрации права собственности на законно возведенную постройку) обладает прежде всего собственник земельного участка. Горизонтальное разделение считается состоявшимся с момента государственной регистрации в реестре права собственности собственника участка на постройку (ст. 219 ГК РФ); до этого момента постройка является составной частью земельного участка.

Теперь надо разобрать вторую ситуацию, когда постройка возводится на чужом земельном участке не собственником, а другим лицом. Исходя из положений п. 2 ст. 263 ГК РФ, истолкованных по общему правилу, право собственности на постройку (согласно ст. 219 ГК РФ, т.е. с момента регистрации права в реестре) приобретает это самое другое лицо. Однако для того чтобы застройщик, не являющийся собственником участка, приобрел собственность на постройку, необходимо, чтобы собственник участка разрешил ему возводить на своей земле постройку с правом последующей регистрации права собственности на них. В противном случае горизонтальное разделение не может состояться, а постройки либо останутся составными частями участка (и будут принадлежать собственнику участка как составные части его вещи), либо подлежат демонтажу.

По действующему праву создавать здания или сооружения с целью последующего горизонтального разделения лицо, не являющееся собственником участка, может лишь на основании договора аренды для целей строительства либо сервитута (п. 10 ст. 23 ЗК РФ). В этом случае по умолчанию горизонтальное разделение считается законным и застройщик может приобрести собственность на постройку, зарегистрировав право на нее в реестре (иное, разумеется, может быть предусмотрено соглашением собственника земельного участка и застройщика). Если соответствующий титул на землю, позволяющий горизонтальное разделение, выговорен не был, у застройщика отсутствует право на приобретение собственности на постройку. Поэтому Президиум ВАС РФ пришел к выводу, что состоявшееся горизонтальное разделение (регистрация права собственности арендатора на объекты, расположенные на чужом земельном участке) было неправомерным и собственник участка вправе либо потребовать регистрации соответствующих построек на свое имя, либо уничтожения регистрационных записей путем предъявления иска о признании зарегистрированного права отсутствующим.

Таким образом, если условий для горизонтального разделения не было, то возведенные здания по общему правилу должны считаться принадлежащими собственнику земельного участка (если они были построены до введения регистрационной системы, то как вещи, а если после, то как составная часть земельного участка).

Довольно перспективными с точки зрения разрешения спора о горизонтальном разделении были бы рассуждения, основанные на том, что договор аренды земельного участка не предполагал строительство капитальных объектов, а допускал размещение на участке павильонов входного типа. Любопытно, что само слово «павильон» происходит от французского pavillon («павильон, беседка; пристройка»). Причем последнее родственно старофранцузскому paveillon («военная палатка»), которое, в свою очередь, происходит от латинского papilio (papiliōnis)

«бабочка, мотылек; палатка, шатер». Выходит, что даже этот поверхностный историко-этимологический экскурс в купе с условием договора аренды о демонтаже павильонов после истечения срока действия аренды подсказывает, что застройщик никак не мог строить на участке что-то основательное, неразрывно связанное с земельным участком (т.е. «объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно», ср. определение недвижимой вещи в ст. 130 ГК РФ). Таким образом, застройщик в принципе не мог создавать на участке недвижимые вещи, а значит, даже если и оценивать павильоны в качестве таковых, они должны быть квалифицированы как самовольные постройки и снесены по правилам ст. 222 ГК РФ. Разумеется, никакого права на горизонтальное разделение у самовольного застройщика нет и быть не может.

Библиографический список:

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) Статья 130. Недвижимые и движимые вещи.
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) Статья 222. Самовольная постройка.
3. Статья 39.20. ЗК РФ «Особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение».

“HORIZONTAL SEPARATION” OF THE LAND

Tokareva D.F., Kobanov N.V., Ermoshkin Yu.V.

Key words: *land plot, construction, administration, horizontal division.*

The article deals with one curious and extremely relevant issue of the Russian real estate law, so far, alas, based on the fact that the building can be an independent real estate, separate from the land on which it was erected.