

Правоприменительный аспект взаимовлияния принципа единства земельного участка и исполнительского иммунитета на прекращение права собственности гражданина

Т.В. Белова

Российский государственный гуманитарный университет, г. Москва, Российская Федерация, tanik1796@rambler.ru, <https://orcid.org/0000-0001-6977-8169>

Аннотация. На основе анализа правоприменительной практики автор рассматривает воздействие принципа единства земельного участка и расположенного на нем жилого помещения на прекращение права частной собственности в результате обращения взыскания на имущество гражданина. Выявлено расширительное толкование судами анализируемого принципа под влиянием исполнительского иммунитета. Сделан вывод о том, что различное понимание принципа единства земельного участка и объектов недвижимости на нем приводит к ущемлению прав взыскателя и охране прав третьих лиц – собственников недвижимого имущества. Анализируя судебную практику и учитывая тенденции действующего законодательства, автор отмечает целесообразность введения принципа единого объекта недвижимости, который будет способствовать обеспечению оптимального баланса прав должника и взыскателя при обращении взыскания на имущество.

Ключевые слова: обращение взыскания, прекращение права собственности, принцип единства земельного участка, единственное жилое помещение, исполнительский иммунитет

Для цитирования: Белова Т.В. Правоприменительный аспект взаимовлияния принципа единства земельного участка и исполнительского иммунитета на прекращение права собственности гражданина // Юридический вестник ДГУ. 2023. Т. 47, № 3 (67). С. 84–93. DOI: 10.21779/2224-0241-2023-47-3-84-93

Original article

Law enforcement aspect of the mutual influence of the principle of unity of the land plot and executive immunity to terminate the ownership of a citizen

Tatyana V. Belova

Russian State University of the Humanities, Moscow, Russian Federation, tanik1796@rambler.ru, <https://orcid.org/0000-0001-6977-8169>

Abstract. Based on the analysis of law enforcement practice, the author considers the impact of the principle of unity of the land plot and the residential premises located on it on the termination of private property rights as a result of foreclosure on the property of a citizen. An expansive interpretation by the courts of the analyzed principle under the influence of performing immunity was revealed. It was concluded that a different understanding of the principle of unity of the land plot and real estate objects on it leads to infringement of the rights of the recoverer and protection of the rights of third parties - owners of real estate. Analyzing judicial practice and taking into account the trends of the current legislation, the author notes the expediency of introducing the principle of a single real estate object, which will help to ensure an optimal balance of the rights of the debtor and the recoverer when foreclosing on property.

Key words: foreclosure, termination of ownership, principle of land plot unity, only living quarters, executive immunity

For citation: Belova T.V. Law enforcement aspect of the mutual influence of the principle of unity of the land plot and executive immunity to terminate the ownership of a citizen. *Yuridicheskii vestnik DGU = Law Herald of DSU*, 2023, vol. 47, no. 3 (67), pp. 84–93. DOI: 10.21779/2224-0241-2023-47-3-84-93. (In Russ.).

Трансформация отношений в современном обществе, тенденция ко все большему укреплению позиций собственника обусловили необходимость законодательного признания и развития принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости. В основу действующей модели заложен запрет на отчужде-

ние земельного участка без находящихся на нем строений при условии принадлежности обоих объектов на праве собственности одному лицу (ч. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ)).

В доктрине обоснованно утверждается, что в настоящее время российская экономика сталкивается с рядом трудностей: кризис, падение цен на

нефть, рост курса доллара и евро, экономические санкции и пандемия, безусловно, отрицательно сказались на состоянии имущественных отношений [1]. Самодостаточный характер данного принципа выступает важным элементом сложной системы отношений собственности в целом и права собственности физических лиц, в частности. В числе наиболее важных его характеристик можно назвать: межотраслевой характер, основанный на взаимосвязи не только отраслей публичного и частного права, но и на конвергенции, симбиозе отраслей частного права; гармоничное сочетание баланса как частных и публичных интересов, так и двух групп частных интересов, противопоставленных разными целями субъектов правоотношений; направленность на обеспечение единства сложного правоотношения, объединенного совокупностью прав и обязанностей, отдельное существование которых утрачивает смысл первоначально создаваемого концепта. Рассматриваемый принцип выступает в качестве универсального правила возникновения, осуществления и прекращения субъективного права собственности применительно сразу к двум самостоятельным объектам недвижимости, объединенным прочной связью, и вместе с этим может быть признан надежным способом защиты права собственности на любой из них. Все острее в юридической науке и правоприменительной практике встает вопрос о применении анализируемого принципа в конструкции с жилыми помещениями, расположенными на земельном участке, что объясняется базовой составляющей, которая, кроме гражданско-правовых аспектов призвана обеспечить соблюдение целевого использования жилища и уровня гарантий прав на него.

Следуя общему запрету на принудительное прекращение права собственности, законодатель в качестве исключений, регламентированных в ст. 235 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), допускает обращение взыскания на имущество по обязательствам должника независимо от их правовой природы [2]. Анализируя нормы ст. 237, 278 ГК РФ и ст. 446 ГПК РФ, можно сделать выводы, что земельные участки для законодателя представляют особую важность, поскольку обращение взыскания на них возможно только на основании судебного решения с невозможностью изменения этого правила договором или иным нормативно-правовым актом. Аналогичное требование распространяется и на жилое помещение, находящееся в залоге (ч. 1 ст. 349 ГК РФ). Обратим внимание на имеющуюся в науке частного права позицию профессора А.Н. Левушкина, который указывает, что имущественные отношения, возникающие между отдельными участниками гражданского оборота, воздействуют на активы членов семьи и на предпринимательскую сферу в масштабе организации крупного и среднего капитала [3; 4; 5].

Вероятно, допускаемая диспозитивность по отношению к иным жилым помещениям могла бы

быть оправдана гарантиями применения принципа единства судьбы земельного участка, а также правилом об исполнительском иммунитете, который все чаще становится предметом рассмотрения Конституционным судом РФ (Определение Конституционного суда РФ от 31.03.2022 № 626-О; Определение Конституционного суда РФ от 26.02.2021 № 262-О). Основываясь на таком подходе в своих решениях, суды отмечают, что рассмотрение вопроса о реализации строений, расположенных на земельном участке, на который обращается взыскание, является прерогативой судебных приставов и не признается нарушением рассматриваемого принципа (Апелляционное определение СК по гражданским делам Тюменского областного суда от 18 мая 2015 г. по делу № 33-2573/2015). В буквальном смысле действительно речь идет не об отчуждении земельного участка, в связи с чем не возникает обязанность следования его «судьбе». Но в то же время, базовое понимание принципа единства, направленное на создание отношений, в которых земельный участок и расположенный на нем объект недвижимости будут принадлежать одному и тому же лицу, не воплощается в реальность. Поэтому при таком подходе судов к разрешению споров усматривается нарушение нормы ст. 273 ГК РФ. Логунова М.В. случаи следования земельного участка судьбе расположенной на нем недвижимости квалифицирует «как проявление «обратного действия» принципа единства судьбы земельных участков и находящихся на них объектов [6, с. 86]. Все это свидетельствует о наличии ряда вопросов, вызванных недостатками действующего законодательства и неоднозначным толкованием и применением норм.

Всего одобрив концепцию единого объекта недвижимости, которая на данный момент находится еще в стадии развития, вполне оправданной считаем разработку временных положений, которые будут действовать в переходный период, но при этом выступать средством сплочения разнообразных норм, обеспечивающих унификацию правового регулирования.

Обращение взыскания по отдельности на любой из объектов недвижимости порождает сложность как для нового собственника, так и лица, сохраняющего свои права на вещь, поскольку обоим придется приспосабливаться к существующим ограничениям в осуществлении прав. Немаловажно учитывать и законодательные нормы, например, ограниченность земельным и градостроительным законодательством права на возведение на земельном участке лишь одной единицы недвижимости, что фактически лишает нового приобретателя такого участка полноценной реализации своего права.

Норма ч. 1 ст. 446 ГПК РФ, устанавливая запрет на обращение взыскания по исполнительным документам как на единственное жилое помещение, так и на земельные участки, на которых располагается такое помещение (его часть) при условии

признания его единственным пригодным для постоянного проживания для гражданина-должника и совместно проживающих членов его семьи, за исключением имущества, выступающего предметом ипотеки, на первый взгляд, последовательно раскрывает суть анализируемого принципа. Однако в интересах взыскателей Верховный суд принял уточнение, которым допустил обращение взыскания на спорные земельные участки в части, явно превышающей предельные минимальные размеры предоставления земельных участков. При этом важное значение будут иметь следующие обстоятельства: категория земель и разрешенное использование; фактическое использование не должно быть связано с удовлетворением потребностей должника и членов его семьи в обеспечении необходимого уровня существования; несоразмерность доходов должника с объемом денежных требований, содержащихся в исполнительном документе, что не позволяет удовлетворить их в разумный срок (п. 62 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17 ноября 2015 г. № 50). Односторонний подход к такому выводу суда может свидетельствовать о возможности изъятия части земельного участка без расположенной на нем недвижимости. Аналогичному подходу, связанному с вмешательством судебных органов в разъяснение ситуации, подверглись и единственные жилые помещения, обращение взыскания на которые допустимо при превышении недвижимостью уровня достаточности для удовлетворения разумной потребности гражданина-должника и членов его семьи в жилище (Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 № 11-П, Определение Верховного Суда РФ от 29.10.2020 № 309-ЭС20-10004 по делу № А71-16753/2017; Постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П, п. 14 Обзора практики Конституционного Суда РФ за II квартал 2021 года). Заметим, что все формулировки носят оценочный характер, что способно не только повысить нагрузку на суды, но и привести к нарушению прав собственников в случае неправильного толкования.

Применение принципа единства земельного участка в совокупности с имущественным иммунитетом обеспечивает сохранность принадлежащего гражданину на праве собственности не только жилого помещения, но и земельного участка. Поскольку с позиции цивилистической науки статус индивидуального предпринимателя является продолжением статуса гражданина, это придает ему в процессе исполнительного производства дополнительные права и гарантии их реализации, существенно отличающиеся от юридических лиц. Предположим, что индивидуальному предпринимателю на праве собственности принадлежит земельный участок, на котором расположены одновременно жилой дом и «другие» объекты недвижимого имущества, включая как объекты производственного

назначения, так и непосредственно не участвующие в производстве товаров, выполнении работ или оказании услуг. Что касается «других» объектов недвижимости, то в соответствии с подп. 3,4 ч. 1 ст. 94 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) на них может быть обращено взыскание в 3 и 4 очереди соответственно. Но, одновременное применение принципа единого объекта недвижимости и исполнительского иммунитета накладывает вето на обращение взыскания не только на земельный участок предпринимателя, но и на эти «другие», расположенные на нем объекты недвижимости. Пожалуй, единственная возможность для удовлетворения требований кредиторов в этом случае видится через обращение взыскания на часть земельного участка, превышающую предельно минимальный размер, обусловленный назначением и разрешенным использованием участка, совместно с объектом недвижимости. Для принятия обоснованного решения суду придется дать тщательную оценку факту неиспользования такой земли в целях обеспечения необходимого уровня существования должника и членов его семьи (п. 62 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50). Как следствие, важным правовым последствием применения анализируемого принципа будет гарантия оставления за собственником – должником объектов, хотя и используемых в предпринимательской деятельности, но не подпадающих под регулирование норм подп. 3,4 ч.1 ст. 94 Закона об исполнительном производстве.

Таким образом, все дополнительные элементы процедуры обращения взыскания на земельный участок либо расположенный на нем объект недвижимости, принадлежащие одному лицу, находятся в субординационном подчинении у принципа единого объекта недвижимости, который выступает гарантией по обеспечению прав должника на принадлежащее ему имущество. Рассуждения о возможном ущемлении прав кредиторов в таком случае вряд ли встретят одобрение в научном сообществе, поскольку иной подход нейтрализует роль и правовое значение принципа единства земельного участка. Разумно ли подобное поощрение интересов должника? Если это будет приносить прибыль, способствующую погашению задолженности перед кредиторами, то избранный подход более чем обоснован. В то же время, следует помнить о злоупотреблениях и ухищрениях, на которые способны должники в целях неисполнения обязательств. Все это указывает на необходимость разработки изменений в регулировании отношений, но во избежание резких переломов, способных в текущих условиях не защитить, а напротив, ущемить интересы субъектов, целесообразно начинать с норм градостроительного законодательства, определяющих порядок возведения построек на

земельном участке, процедуру легализации прав на них при помощи государственной регистрации, а также жилищных норм, регламентирующих требования к жилым помещениям, целям и пределам их использования.

Поскольку обращение взыскания на имущество должника носит характер правопрекращающего юридического факта, то первостепенное значение будут иметь именно наличие права, подтверждаемого в установленном законом порядке. Исходя из принципа публичной достоверности и принципа внесения, информация обо всех правах на недвижимое имущество, равно как и о существующих на него ограничениях и обременениях, подлежит внесению в ЕГРН. И если визуально, в силу своей физической природы, земельный участок как объект будет всегда существовать, то возведенное на нем строение может быть уничтожено, повреждено, что далеко не всегда влечет прекращение прав на него [7], а, следовательно, наступающие правовые последствия могут быть прямо противоположными ожидаемым. Наглядным является следующий судебный спор. Рассматривая иск о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка, совершенного должником, обращении взыскания на земельный участок, который был реализован в целях уклонения от исполнения обязательств по возмещению ущерба, суды двух инстанций отказали в удовлетворении требований об обращении взыскания. Вывод суда был сделан с учетом того, что в результате пожара дом, расположенный на земельном участке, полностью не погиб, вследствие чего право собственности на него не прекратилось, а это является основанием для применения принципа единства земельного участка. Именно анализируемый принцип сыграл двойную роль: положен в основу отказа в обращении взыскания на участок; выступил основанием для признания договора купли-продажи недействительным в связи с нарушением абз. 3 подп. 3 п. 4 ст. 35 ЗК РФ, выразившимся в отчуждении доли в праве собственности на земельный участок без продажи доли в таком доме (Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 11.08.2021 по делу № 88-14642/2021). Несмотря на законный вывод суда, не был подробно исследован статус дома (признание его единственным жильем, наделенным имущественным иммунитетом), в связи с чем, на наш взгляд, с позиции истца вполне перспективным являлось бы рассмотрение спора по новому заявлению об обращении взыскания на долю дома и земельного участка как принадлежащих самому должнику.

В другом деле суд, вовсе проигнорировав принцип публичной достоверности, а именно, отсутствие сведений о зарегистрированных на жилой дом правах, отказал во включении в выморочное имущество земельного участка, оградив его от обращения на него взыскания. При вынесении решения суд основывался на том, что в расположенном

на земельном участке, принадлежащем наследодателю, жилым доме зарегистрированы и проживают третьи лица, несут бремя содержания имущества, в связи с чем, руководствуясь принципом единства земельного участка, сделал вывод о невозможности признать земельный участок выморочным имуществом отдельно от дома (Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 11.08.2021 № 88-16917/2021). Полагаем, что суд проявил достаточно нестандартный подход к пониманию принципа единства земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости при условии отсутствия в ЕГРН данных о правах на постройку. Получается, что подобное понимание анализируемого принципа ни при каких обстоятельствах не позволит в будущем признать спорный участок выморочным имуществом, и во избежание его бесхозного состояния единственным возможным вариантом будет возникновение на него права собственности в силу приобретательной давности у собственника дома. Хотя, с учетом сложностей распространения норм ст. 234 ГК РФ на данный институт, подобная перспектива представляется крайне неоднозначной.

Наряду с обращением взыскания на жилое помещение законодатель предусматривает совершение подобных действий в отношении части помещения. Нельзя не заметить, что доля в праве собственности как самостоятельный объект взыскания в понимании ГПК РФ отсутствует, а проводить аналогию данного объекта с нормой ст. 16 ЖК РФ, закрепляющей понятие «части» жилого помещения, недопустимо. Более того, если прибегнуть к буквальному толкованию, то доля в праве собственности на жилое помещение не подпадает ни под принцип единства земельного участка, ни под имущественный иммунитет. Хотя на практике это, конечно, не так, иначе бы права долевых собственников были существенно ограничены по сравнению с теми субъектами, которым имущество принадлежит на праве единоличной собственности. Непосредственно алгоритм действий, предшествующих удовлетворению требований кредитора участника общей собственности, детально регламентирован ст. 255 ГК РФ и предполагает обращение взыскания на долю должника в общем имуществе лишь при недостаточности у собственника другого имущества и только в случае невозможности выдела доли в натуре. Соответственно, отсутствие режима общей собственности исключает и возможность применения закрепленных в ст. 255 ГК РФ правил. Так, по одному из дел, суд, рассматривая спор об определении размера доли земельного участка, соответствующей размеру долга по исполнительным листам в целях обращения взыскания на нее, отказал в удовлетворении требований. И хотя принцип единства земельного участка и исполнительский иммунитет оказали правовое значение на результат, ключевой вопрос сводился к невозможности определения доли, вызванной отсут-

ствием объекта права из-за несогласованности границ земельного участка, а также отсутствием доказательств недостаточности иного имущества должника для погашения долга (Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 22.07.2020 № 88-18183/2020, 2-6659/2019). При устранении выявленных недостатков и повторном обращении в суд, исследуемый принцип вряд ли будет определяющим при вынесении судом решения.

Как следует из анализа судебных дел и нормы ст. 446 ГПК РФ, при обращении взыскания на земельный участок или расположенное на нем жилое помещение руководящее значение для суда имеет симбиоз принципа единства земельного участка с исполнительским иммунитетом. И если признаки жилого помещения законодательно определены (ст. 15 ЖК РФ), то целевых критериев, определяющих показатель «единственного жилья» нормативно-правовое регулирование не содержит. На первый взгляд, регистрация и проживание должника в спорном жилом помещении могут признаваться одними из ключевых критериев при определении единственно пригодного для проживания помещения. И действительно, судебная практика, строго следуя букве закона, в большинстве случаев сводится к отказу в удовлетворении требований истцов об обращении взыскания на спорное имущество (Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 07.12.2022 по делу № 88-32565/2022). Однако встречаются случаи, в которых регистрация собственника в спорном жилом помещении не имеет правового значения, а суд, удовлетворяя требование об обращении взыскания на земельный участок и расположенный на нем жилой дом, принимая во внимание наличие у должника нескольких жилых помещений, оценивает какое из них позволяет реализовать естественную потребность собственника в жилище как необходимым средстве жизнеобеспечения. Более того, в решении по одному из дел содержится оговорка, что «принудительное изменение места жительства не является нарушением и основанием для применения принципа эстоппеля» (Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 16.06.2021 № 88-13408/2021 по делу № 2-1866/2020). В этом случае, на наш взгляд, и проявляется подход к земельному участку и расположенному на нем жилому помещению не как к двум самостоятельным объектам, а как к единому объекту недвижимости, прекращение права собственности на который вызвано удовлетворением требований кредитора с учетом интересов и потребностей должника. Соответственно судам при рассмотрении подобных категорий дел принципиально важно опираться не на косвенные доказательства, указывающие на возможность обращения взыскания на помещение (наличие у лица другого жилого помещения, регистрация в нем, судебные акты о вселе-

нии в жилое помещение, реализация права на вселение в такое помещение, соразмерность обращения взыскания на имущество, превышение жилым помещением уровня, достаточного для обеспечения разумной потребности должника и членов ее семьи в жилище, с гарантией сохранения жилищных условий и т.д.), а обеспечивать мотивированные выводы, основанные на детальном изучении всех обстоятельств по делу (Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 04.10.2022 № 88-21516/2022 по делу № 2-3073/2020).

Сам по себе факт регистрации собственника в спорном жилом помещении представляется не менее дискуссионным, а особое правовое значение приобретает момент такой регистрации. Наиболее показательным это проявляется при приобретении наследником жилого дома, оставшегося после смерти наследодателя – должника [8]. С точки зрения защиты интересов взыскателя, данное обстоятельство могло бы быть существенным и указывать на недобросовестность наследника – должника (причем независимо от субъекта долговых обязательств – долг наследодателя, переходящий в порядке наследования, либо долг самого наследника). Получается, что наследник, воспользовавшись правилом об иммунитете жилого помещения, целенаправленно регистрируется по месту жительства в жилом помещении, полученном по наследству, либо при приобретении по наследству только земельного участка в последующем возводит на нем жилой дом, тем самым лишая кредиторов возможности получить удовлетворение требований за счет обращения взыскания как на жилое помещение, так и на земельный участок, поскольку всецело будут действовать принцип единства судьбы земельного участка и принцип исполнительского иммунитета. А при отсутствии у наследника иного имущества либо свободных денежных средств кредитор может продолжительное время бороться за защиту своих прав. Совокупность анализируемых принципов в этом случае выступает надежной гарантией права собственности на оба объекта недвижимости одновременно. В целях защиты прав кредитора, по нашему мнению, возможна конструкция «злоупотребления правом» наследника на регистрацию в жилом помещении. В качестве существенного недостатка данной модели может выступать недопустимость нарушения конституционного права гражданина на жилище, но в то же время, это позволит защитить взыскателя от недобросовестного должника, уклоняющегося от исполнения обязательств. Безусловно, в контексте наследственных отношений сложно отграничить умысел наследника либо иные противоправные действия по отношению к имуществу, входящему в наследственную массу, но при этом в качестве правовой основы для защиты прав кредитора можно было бы опираться на выводы, сделанные Конституционным Судом РФ в Постановлении от 26 апреля 2021 года № 15-

П. Так, если по делу установлено, что само приобретение жилого помещения, формально защищенного исполнительским иммунитетом, состоялось со злоупотреблениями, наличие которых позволяет применить к должнику предусмотренные законом последствия злоупотребления, в защите прав должнику может быть отказано (Определение Конституционного Суда РФ от 31.01.2023 № 95-О).

Правовая природа принципа единства земельного участка и имущественного иммунитета связывает их действие с одновременной принадлежностью обоих объектов недвижимости должнику. Однако судебная практика допускает расширительное толкование, произвольно распространяя применение анализируемых норм и на случаи отсутствия доказанности всех необходимых элементов. Получается продолжниковый дисбаланс, за счет которого интересы одного лица (собственника строения) обеспечивают охрану прав другого субъекта (должника – собственника земельного участка), ущемляя при этом права и свободы третьего участника (взыскателя). Справедливо ли такое толкование принципа? Можно ли квалифицировать действия судов как злоупотребление правом, влекущее вынесение незаконных решений? На первый взгляд, ответ положительный. Но для получения более развернутого ответа проанализируем ряд судебных дел. При рассмотрении одного из материалов суд, отказывая в удовлетворении требований по обращению взыскания на земельный участок должника, учел фактическое пользование третьим лицом – собственником жилого дома таким участком как расположенным в пределах его границ. И не взирая на то, что владельцами объектов недвижимости оказались разные лица, суд признал помещение местом жительства с регистрацией в установленном законом порядке (Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27.05.2021 по делу № 88-11891/2021). Один из нюансов этого дела, который возможно оказал правовое влияние на принятие решения, заключается в различных адресах объектов несмотря на фактически одинаковое расположение. Данный случай наглядно свидетельствует о том, что суды, увлекаясь принципом единства земельного участка, игнорируют весь объем доказательств по делу, не всегда соблюдая принцип их допустимости и относимости. С точки зрения перспективы в таком подходе конечно же усматривается зрелое зерно, поскольку продолжающееся отчуждение земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости по отдельности неспособно привести не только к единообразию судебной практики, но и реализации концепции «единой судьбы». В то время как цивилистическая доктрина выстраивает курс по соблюдению и развитию применения рассматриваемого принципа посредством различных институтов [9], межотраслевые доктрина и законодательство разрушают основы формирования новой реальности. Но при уважительном отношении к

потенциальной перспективе, отмеченный выше подход грубо нарушает интересы взыскателей, что недопустимо в правовом государстве. Из числа имеющихся правовых инструментов вполне действенным, на наш взгляд, выступает преимущественное право собственника здания, сооружения, расположенного на чужом земельном участке, на приобретение такого участка на торгах. Однако, не имея достаточных денежных средств, предоставляемое законом право не будет реализовано, и, как следствие, проектируемый механизм останется бездействующим. Такая проблема является существенным препятствием при укреплении в правовом поле принципа единства земельного участка. Как результат, можно с обеспокоенностью рассматривать перспективу развития принципа единства земельного участка, поскольку именно он одновременно выступает и угрозой при будущей реализации.

Практика допускает расширительное толкование не только в отношении субъектов – собственников недвижимости, но и в отношении присущего таким объектам правового режима. Так, например, суд допустил распространение принципа единства земельного участка и в отношении самовольной постройки, наличие которой привело к невозможности прекращения права собственности на земельный участок посредством обращения взыскания. Рассматривая дело о производстве государственной регистрации перехода права собственности на ряд объектов недвижимости, находящихся на земельном участке, и обращении взыскания на наследственное имущество, суды единогласно применили принцип единства земельного участка, признав достаточным для этого нахождение на участке реконструируемого помещения, которое, заметим, выступало самовольной постройкой и отсутствовало как объект права, вследствие чего отказали в обращении взыскания на сам земельный участок (Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 26.05.2022 № 88-4212/2022). Получается, что де факто самовольное строение было квалифицировано как прочно связанный объект недвижимости, в связи с чем свободное отчуждение земельного участка не представилось возможным. Анализируя данное решение, отметим ряд важных моментов: 1) суд существенно расширил содержание принципа единства земельного участка, выйдя за пределы единоличного собственника объектов недвижимости; 2) расположенное на участке строение не обладает имущественным иммунитетом. Несмотря на выявленные противоречия, ставящие под сомнение правомерность принятого судом решения, хотелось бы положительно отметить тщательно проведенный судом анализ всех деталей, что способствует не только эффективному внедрению принципа единства в механизм регулирования правоотношений собственности, но и своевременному разрешению не терпящих отлагательства вопросов, поскольку

в последующем, в случае отчуждения лишь земельного участка, могут возникнуть коллизионные трудности с легализацией прав на строение. Между тем именно с последней проблемой столкнулся истец, заявляя требование об обращении взыскания на расположенные на земельном участке объекты, среди которых был жилой дом и ряд хозяйственных построек. Первоначально требование истца об обращении взыскания на долю в праве собственности на земельный участок было удовлетворено, принцип единства земельного участка не сыграл роли, а доля в праве собственности, нереализованная на публичных торгах поступила в собственность взыскателя. Вместе с этим возведенные на земельном участке жилой дом и ряд строений, несмотря на то что они выступали самовольными постройками, не только не создали каких-либо препятствий в реализации отчуждения доли, но и сами не стали объектом обращения взыскания. Хотя именно на это рассчитывал истец, обращаясь с новым иском о признании возведенных на участке объектов самовольными постройками. Судом было установлено несколько причин, послуживших основанием для отказа в удовлетворении иска: на момент рассмотрения спора ответчик, которому ранее принадлежала 1/3 доля в праве собственности на земельный участок, более не является собственником такого участка; садовый дом был возведен с нарушением градостроительных норм и правил, что в совокупности исключило возможность признания права собственности на такое самовольно возведенное строение (ст. 222 ГК РФ), которое не является объектом гражданских прав и не может быть включено в наследственную массу. Кроме того, по мнению суда, принятие наследства в виде земельного участка автоматически, без заявления требований об этом, не привело к возникновению права собственности на существующие постройки. Отсутствие у ответчика прав не только на земельный участок, но и на самовольно возведенные строения исключило возможность применения концепции «единой судьбы». А при рассмотрении предыдущего иска этого же истца суд не принял во внимание и факт нахождения на земельном участке жилого дома, в котором проживают граждане, что, в свою очередь, всецело соответствовало закону, не допускающему применение принципа единства земельного участка при наличии разных собственников (Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 12.01.2022 № 88-407/2022). В этом деле заслуживает внимания и вывод суда о том, что летняя кухня, баня, туалет, сарай не могут быть самостоятельным объектом права собственности в отрыве от права на садовый дом, поскольку вещь, предназначенная для обслуживания другой вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное. Соответственно, данные элементы будут при-

знаваться составляющей «единственного жилого помещения» с распространением на них имущественного иммунитета. Обратная ситуация будет сводиться к тому, что аналогичный дом будет признан полноценным объектом для обращения взыскания, все подобные постройки будут подлежать учету в его составе, существенно завышая стоимость, и, как следствие более полно обеспечивая удовлетворение требований кредиторов. Кроме того, если бы все перечисленные объекты недвижимости подпадали под понятие «единого объекта недвижимости», который, вероятно, все же будет внедрен в российское законодательство, то единая регистрация права собственности на него обеспечила бы своевременную защиту прав как должника, так и взыскателя в отличие от действующей на данный момент государственной регистрации права собственности на каждый объект недвижимости по отдельности [10, с. 76].

На основании анализа данного дела возможны два важных вывода: в отличие от обращения взыскания на земельный участок, на котором расположен жилой дом, в том числе, обладающий признаками самовольной постройки, при обращении взыскания на долю в праве собственности на земельный участок подобного рода обстоятельства не являются препятствиями для удовлетворения заявленных требований, но при этом снижают потенциальный объем обеспеченности прав взыскателей.

Серьезный резонанс в действие принципа единства судьбы земельного участка вносят ипотечные отношения. В противовес имущественному иммунитету, который не распространяется на объекты, выступающие предметом залога, принцип единства земельного участка в силу присущего ему назначения охватывает всю расположенную на земельном участке недвижимость, подвергая ее обращению взыскания в упрощенном порядке (ч. 1 ст. 65 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон о залоге). Такое положение дел способно породить коллизию, например, при приобретении лицом земельного участка, находящегося в залоге, с последующим возведением на нем жилого дома. В силу приоритета норм о залоге взыскание будет обращено не только на земельный участок должника, но и на принадлежащий третьему лицу жилой дом. В подобном подходе усматривается существенное нарушение прав добросовестного приобретателя, а позиция судов о возможности применения к такой ситуации специальной нормы п. 1 ст. 69.1 Закона о залоге, которой предусмотрено исключение из правила о неразрывности судьбы земли и строения на ней, формируется не в пользу добросовестного собственника. Хотя в выводе суда по одному из дел усматривается и положительная тенденция, так, суд отказал в применении специальной нормы лишь по тому основанию, что она направлена на регулирование

особенностей ипотеки предприятия, здания, сооружения и нежилого помещения (Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 03.03.2022 № 88-3354/2022). Подобный подход суда, на наш взгляд, свидетельствует о непроработанности норм, пробеле, который приводит к ущемлению прав физических лиц, ставя их в существенно неравное положение по сравнению с юридическими лицами. Следовательно, при рассмотрении идентичных категорий дел судам вполне оправданно применять принцип аналогии закона до разработки и принятия соответствующих изменений в действующие нормативно-правовые акты.

Не менее дискуссионным представляется рассмотренное судом дело о признании договора залога недействительным и применении последствий недействительности сделки. Суть спора сводилась к тому, что должник оформил залоговые отношения на подаренный ему земельный участок с жилым домом, на котором они с супругой в период брака построили еще один дом и использовали его для проживания своей семьи. Поскольку, оформляя договор залога, супруг распорядился принадлежащим только лично ему имуществом, согласие супруги, имевшей, в свою очередь, право на долю в домовладении, не было получено. Пересматривая дело и отправляя его на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции отменил решение апелляционного суда, ссылаясь на нарушение принципа единства судьбы земельных участков, поскольку отчуждение земельного участка без находящегося на нем строения нарушает данный запрет. Также было указано на недостаточное исследование судом доказательств по выявлению нарушений пункта 4 статьи 35 ЗК РФ при заключении договора залога. Соответственно, значимым обстоятельством для разрешения данного спора являлось установление периода возведения жилого дома и его наличие на земельном участке, поставленном в залог. Предположительно, заключение договора залога без согласия супруга либо невключение в его содержание положений о принадлежащем супругам жилом доме влечет недействительность, и, как следствие, снимает угрозы обращения взыскания со стороны кредиторов на дом. Если же данный дом был построен уже после заключения договора, то будет действовать ст. 50 Закона о залоге, что, в конечном итоге, приведет к обращению взыскания, в том числе, и на построенный дом. Супруга же в данном случае уполномочена на обращение в суд с требованием о выделе $\frac{1}{2}$ доли в доме с правом пользования участком, необходимым для обслуживания принадлежащего имущества (Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 19.10.2022 № 88-9177/2022 по делу № 2-60/2022).

Несмотря на нормативно-правовое закрепление принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости

достаточно слаб в реализационном плане, что снижает эффективность его воздействия. Целевое предназначение принципов права как реально действующих нормативно-правовых предписаний, а не благих пожеланий и лозунгов очень точно отразил Карташов В.Н., отмечая, что для этого они должны достаточно полно, реально и всесторонне отражать существующую действительность и основные закономерности развития общества [11, с. 160]. Как показал проведенный анализ, действующий подход к принципу единства земельного участка и его гармоничному отражению в законодательстве сопровождается как непоследовательностью и нечеткостью формулировок, так и небрежным соединением между собой норм различных отраслей. В этой связи наиболее перспективной представляется поддержка концепции «единого объекта недвижимости», активно развиваемой современными учеными [12; 13].

Возвращаясь к обозначенному в тексте исследования «обратному действию» принципа единства судьбы земельного участка, считаем, что обращение взыскания на имущество как способ прекращения права собственности в обязательном порядке должны учитывать закладываемые им постулаты. Наиболее близкой по смыслу к данному явлению будет норма ст. 273 ГК РФ. Может вызвать несогласие то, что при обращении взыскания не происходит напрямую переход права собственности на строение, что должно влечь за собой и переход права собственности на участок. С точки зрения закона приводимая аналогия возможно и не совсем удачна, поскольку обращение взыскания напрямую не предполагает появление приобретателя имущества и по своей природе не идентична его отчуждению. Но игнорировать процесс перехода права собственности на такое имущество как следствие обращения взыскания категорически недопустимо, вследствие чего предписания о судьбе земельного участка, следуемой недвижимости, будут вполне обоснованы [14].

Таким образом, при обращении взыскания на земельный участок либо на расположенное на нем жилое помещение правильное учитывать не просто критерии, выработанные обозначенными выше позициями Конституционного Суда или Верховного Суда отдельно для каждого из объектов, а использовать универсальный подход. Несмотря на то, что судебная практика по искам об обращении взыскания на имущество гражданина в доминирующем числе случаев придерживается именно принципа единства судьбы земельного участка, фактически в подп. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ приоритет отдается не столько земельному участку, сколько жилому помещению, от правового режима которого зависит судьба такого участка, фактически подменяя тем самым земельный участок с жилым помещением единым объектом недвижимости, составляющими единое целое [15]. Это обеспечит возможность распространения на «новую» правовую субстанцию

имущественного иммунитета. Соответственно, следуя позиции Конституционного суда РФ, допустившего в оговариваемых случаях обращение взыскания на единственное жилое помещение, земельный участок и право на него будут находиться в субординационном положении. Все эти факторы в совокупности с особым правовым положением гражданина как субъекта права указывают на необходимость закрепления в законодательстве принципа единого объекта недвижимости, который

в отношениях по обращению взыскания обеспечит оптимальный баланс прав должника и взыскателя и в данном контексте будет заключаться в запрете на раздельное отчуждение земельного участка либо находящегося на нем единственного жилого помещения со всеми неразрывно связанными с ним общими назначениями постройками, при условии принадлежности объектов на праве собственности одному лицу.

Список источников

1. Левушкин А.Н. Обеспечение баланса интересов граждан, предпринимателей и публично-правовых образований как участников инвестиционных правоотношений на рынке ценных бумаг // Юрист. 2022. № 6. С. 30.
2. Левушкин А.Н. Проблемы применения прав супругов при осуществлении предпринимательской деятельности // Семейное и жилищное право. 2021. № 2. С. 10–13.
3. Левушкин А.Н. Виндикационный иск в цивилистической парадигме: от теории к правоприменительному процессу // Гражданское право. 2022. № 5. С. 7–12.
4. Левушкин А.Н. Гражданско-правовое регулирование и развитие семейного предпринимательства как вида социального предпринимательства в Российской Федерации // Гражданское право. 2019. № 2. С. 6–10.
5. Левушкин А.Н. Семейное предпринимательство и семейный бизнес: понятие, правовая природа и перспективы развития // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2018. № 3 (43). С. 206.
6. Лозунова М.В. Особенности реализации принципа единства судьбы земельных участков, ограниченных в обороте, и прочно связанных с ними объектов недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 1. С. 86–97.
7. Белова Т.В. Теоретические основы прекращения права частной собственности при гибели и уничтожении имущества // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2016. №4. С. 81–85.
8. Белова Т.В. К вопросу об имущественном иммунитете права собственности на единственное жилое помещение // Применение права в России и мире: теория и практика: сборник трудов XVI Международной научной конференции. М., РГГУ. 2016. С. 187–191.
9. Бевзенко Р.С. Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем // Вестник гражданского права. 2020. № 2. С. 60–123.
10. Гайбатова К.Д., Аливердиева М.А. Земельный участок как объект гражданских прав // Юридический вестник ДГУ. 2015. № 2. С. 75–77.
11. Карташов В.Н. Принципы права: понятие, структуры, функции // Юридическая техника. 2020. № 14. С. 158–166.
12. Кожокаръ И.П., Устюкова В.В. Принцип единства судьбы земельного участка и недвижимости на нем: его конкретизация и соотношение с концепцией единого объекта // Труды Института государства и права РАН / Proceedings of the Institute of State and Law of the RAS. 2021. Т. 16, № 2. С. 69–88.
13. Гайбатова К.Д., Аливердиева М.А. Земельный участок как единый объект недвижимости // Юридический вестник ДГУ. 2020. Т. 34. № 2. С. 114–117.
14. Квиткевич В.И. Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов: сравнительно-правовой анализ // Научно-практические исследования. 2019. № 3-2 (18). С. 32.
15. Рыженкова А.Я. Принцип «единства судьбы» земельных участков и прочно связанных с ними объектов и проблемы его реализации // Бизнес. Образование. Право. 2016. № 2 (35). С. 185–190.

References

1. Levushkin A.N. Obespechenie balansa interesov grazhdan, predprinimatelei i publichno-pravovykh obrazovaniy kak uchastnikov investitsionnykh pravootnoshenii na rynke tsennykh bumag [Ensuring the balance of interests of citizens, entrepreneurs and public legal entities as participants in investment legal relations in the securities market], *Yurist [Lawyer]*, 2022, no. 6, p. 30.
2. Levushkin A.N. Problemy primeneniya prav suprugov pri osushchestvlenii predprinimatel'skoi deyatel'nosti [Problems of the application of the rights of spouses in the implementation of entrepreneurial activity], *Semeinoe i zhilishchnoe pravo [Family and housing law]*, 2021, no. 2, pp. 10–13.
3. Levushkin A.N. Vindikatsionnyi isk v tsivilisticheskoi paradihme: ot teorii k pravoprimenitel'nomu protsessu [Vindication suit in the civilistic paradigm: from theory to law enforcement process], *Grazhdanskoe pravo [Civil law]*, 2022, no. 5, pp. 7–12.

4. Levushkin A.N. Grazhdansko-pravovoe regulirovaniye i razvitiye semeinogo predprinimatel'stva kak vida sotsial'nogo predprinimatel'stva v Rossiiskoi Federatsii [Civil law regulation and development of family entrepreneurship as a type of social entrepreneurship in the Russian Federation], *Grazhdanskoe pravo [Civil law]*, 2019, no. 2, pp. 6–10.
5. Levushkin A.N. Semeinoe predprinimatel'stvo i semeinyi biznes: ponyatie, pravovaya priroda i perspektivy razvitiya [Family entrepreneurship and family business: concept, legal nature and development prospects], *Vestnik Universiteta imeni O.E. Kutafina (MGYuA) [Bulletin of the O.E. Kutafin University (MSLA)]*, 2018, no. 3 (43), p. 206.
6. Logunova M.V. Osobennosti realizatsii printsipa edinstva sud'by zemel'nykh uchastkov, ogranichen'nykh v oborote, i prochno svyazannykh s nimi ob"ektov nedvizhimosti [Features of the implementation of the principle of unity of the fate of land plots, limited in circulation, and strongly related real estate objects], *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii [Property relations in the Russian Federation]*, 2019, no. 1, pp. 86–97.
7. Belova T.V. Teoreticheskie osnovy prekrashcheniya prava chastnoi sobstvennosti pri gibeli i unichtozhenii imushchestva [Theoretical foundations of the termination of the right of private property in the death and destruction of property], *Biznes v zakone. Ekonomiko-yuridicheskii zhurnal [Business in law. Economic and Legal Journal]*, 2016, no. 4, pp. 81–85.
8. Belova T.V. K voprosu ob imushchestvennom immunitete prava sobstvennosti na edinstvennoe zhiloe pomeshchenie [On the issue of property immunity of the right of ownership of a single dwelling], *Primenenie prava v Rossii i mire: teoriya i praktika [Application of law in Russia and the world: theory and practice]*: proceedings of the XVI International Scientific Conference. Moscow, RGGU Publ., 2016, pp. 187–191.
9. Bevzenko R.S. Printsip edinstva sud'by prav na zemel'nyi uchastok i na stroeniya na nem [The principle of unity of fate of rights to land and buildings on it], *Vestnik grazhdanskogo prava [Bulletin of Civil Law]*, 2020, no. 2, pp. 60–123.
10. Gaibatova K.D., Aliverdieva M.A. Zemel'nyi uchastok kak ob"ekt grazhdanskikh prav [Land plot as an object of civil rights], *Yuridicheskii vestnik DGU [Law Herald of DSU]*, 2015, no. 2, pp. 75–77.
11. Kartashov V.N. Printsipy prava: ponyatie, struktury, funktsii [Principles of law: concept, structures, functions], *Yuridicheskaya tekhnika [Legal technique]*, 2020, no. 14, pp. 158–166.
12. Kozhokar' I.P., Ustyukova V.V. Printsip edinstva sud'by zemel'nogo uchastka i nedvizhimosti na nem: ego konkretizatsiya i sootnoshenie s kontseptsiei edinogo ob"ekta [The principle of unity of the fate of a land plot and real estate on it: its concretization and correlation with the concept of a single object], *Trudy Instituta gosudarstva i prava RAN [Proceedings of the Institute of State and Law of the RAS]*, 2021, vol. 16, no. 2, pp. 69–88.
13. Gaibatova K.D., Aliverdieva M.A. Zemel'nyi uchastok kak edinyi ob"ekt nedvizhimosti [Land plot as a single real estate object], *Yuridicheskii vestnik DGU [Law Herald of DSU]*, 2020, vol. 34, no. 2, pp. 114–117.
14. Kvitkevich V.I. Printsip edinstva sud'by zemel'nykh uchastkov i prochno svyazannykh s nimi ob"ektov: sravnitel'no-pravovoi analiz [The principle of unity of the fate of land plots and objects firmly connected with them: comparative legal analysis], *Nauchno-prakticheskie issledovaniya [Scientific and practical research]*, 2019, no. 3-2 (18), p. 32.
15. Ryzhenkov A.Ya. Printsip «edinstva sud'by» zemel'nykh uchastkov i prochno svyazannykh s nimi ob"ektov i problemy ego realizatsii [The principle of "unity of fate" of land plots and objects firmly connected with them and the problems of its implementation], *Biznes. Obrazovanie. Pravo [Business. Education. Right]*, 2016, no. 2 (35), pp. 185–190.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Белова Татьяна Викторовна, Российский государственный гуманитарный университет, кандидат юридических наук, доцент, г. Москва, Российская Федерация. E-mail: tanik1796@rambler.ru

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Belova Tatyana Viktorovna, Russian State University of the Humanities, PhD in Law, Associate Professor, Moscow, Russian Federation. E-mail: tanik1796@rambler.ru

Поступила в редакцию 15.08.2023 г.;
одобрена после рецензирования 15.09.2023 г.;
принята к публикации 18.09.2023 г.

Received 15.08.2023; approved after reviewing
15.09.2023; accepted for publication 18.09.2023.