

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует:**

**последствия нарушения принципа единства судьбы прав**

**на земельный участок и постройки на нем - ничтожность**

**или оспоримость сделки**

В российском земельном законодательстве реализована модель признания земельного участка и объекта, возведенного на нем, двумя обособленными недвижимыми вещами. Вследствие подобного раздельного правового регулирования двух юридически связанных вещей к основным началам земельного законодательства отнесен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, закрепленный в статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации: «все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными [законами](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ae1af642112664f47a9e7afe92be8acce267e7e1/)».

Этот принцип земельного законодательства и обусловленное им правовое регулирование, как отмечено в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 11.02.2019 № 9-П, объективно предопределены тесной связью земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости.

Реализация идеи единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов также можно увидеть и в других действующих российских законах. Так, в регулировании перехода права на земельный участок при отчуждении находящихся на нем зданий или сооружений закрепленный в статье 273 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) «при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее 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, если иное не предусмотрено [законом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_454382/de716b33284cd356e3f6dcd32284df506a2883f7/#dst100338)».

В статье 552 ГК РФ предусмотрено, что «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».

Согласно статье 652 ГК РФ «по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования».

Пунктом 1 статьи 64 [Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/) предусмотрено, что «при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя».

В соответствии с пунктом 1 статьи 57 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение или другое недвижимое имущество одновременно на основании заявления осуществляется государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок, занятый таким недвижимым имуществом и принадлежавший предшествующему собственнику такого недвижимого имущества на праве собственности.

Это не исчерпывающий перечень примеров законодательного регулирования принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Вместе с тем, актуальный вопрос, который возникает в связи с применением принципа единства судьбы, таков: в случае, если заключенный договор будет нарушать принцип единства судьбы, то каково будет последствие нарушения - ничтожность (пункт 2 статьи 168 ГК РФ) или оспоримость сделки (пункт 1 статьи 168 ГР РФ).

Регулирование, содержащееся в статье 168 ГК РФ, таково: в случае если сделка затрагивает интересы третьих лиц либо публичный интерес, то такая сделка является ничтожной (пункт 2); во всех иных случаях сделка является оспоримой (пункт 1).

Нет никаких сомнений в том, что предписания законов, в которых выражается принцип единства прав на земельный участок и на постройку на нем, являются императивными нормами, так как в них выражено существо законодательного регулирования оборота недвижимого имущества. На первый взгляд нарушение императивного правила о единстве судьбы затрагивает лишь правовое положение сторон соответствующего договора (купли-продажи, ипотеки и пр.). Например, при нарушении этого принципа покупатель приобретает право собственности на здание, но не становится собственником земельного участка под зданием; это вредит лишь ему одному, не затрагивая при этом каких-либо третьих лиц. Тем более было бы неверным утверждать, что нарушение принципа единства судьбы затрагивает публичные интересы (т.е. интересы общества в целом).

Оспоримость (т.е. действительность при условии отсутствия успешного оспаривания) сделок, нарушающих принцип единства судьбы, привела бы к негативным последствиям для оборота: права на участки и на постройки находились бы в собственности разных лиц и соответственно, лица, приобретшие постройки без одновременного приобретения прав на участки под ними, оказались бы в юридическом тупике: без права пользования участками осуществлять нормальное пользование зданиями невозможно.

Причины, по которым стороны сделок нарушают принцип единства судьбы, могут быть самыми разными: начиная с юридической неграмотности и заканчивая нежеланием размежевывать большой земельный участок, на котором находится постройка, в отношении которой совершается сделка.

Кроме того, важно и то, что оспоримость сделки, нарушающей принцип единства судьбы, означала бы невозможность для органа по регистрации прав отказать в осуществлении регистрационных действий (пункт 13 части 1 статьи 26 Закона о государственной регистрации недвижимости, который связывает такое право с ничтожностью сделки).

Таким образом, с содержательной точки зрения сделки, нарушающие принцип единства судьбы, никак не могут рассматриваться как оспоримые - они должны квалифицироваться как ничтожные. К этому выводу можно прийти с опорой на правовую позицию, сформулированную Верховным судом Российской Федерации в постановлении Пленума от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (абзац 2 пункт 74): «Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность».

«Таким образом, если принцип единства судьбы прав на участок и на постройку на нем является выражением существа законодательного регулирования оборота недвижимости, то сделки, его нарушающие, должны квалифицироваться как ничтожные» - подытожил заместитель руководителя Управления Александр Киреев.

*Материал подготовлен Управлением Росреестра*

*по Владимирской области*

**Контакты для СМИ**

Управление Росреестра по Владимирской области

г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а

Отдел организации, мониторинга и контроля

(4922) 45-08-29

(4922) 45-08-26