

**Плутов Юрий Александрович**

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, семейное право,  
международное частное право

**Проблема реализации принципа «единого объекта» при  
возникновении права долевой собственности на вновь созданный объект  
недвижимости**

**Аннотация.** В статье рассмотрены проблемы принадлежности прав на земельный участок под вновь созданным объектом недвижимости, находящийся в общей долевой собственностью юридических и физических лиц.

**Ключевые слова:** право собственности, общая долевая собственность, нежилое помещение, принцип «единого объекта».

В настоящее время в России вопрос о возможности реализации принципа «Единого объекта недвижимости» приобрел особо важное теоретическое и практическое значение. Суть данного принципа заключается в том, что в случае его реализации субъект гражданских прав приобретает вещное право на один объект недвижимости, включающий в себя земельный участок и всё то, что неразрывно с ним связано. На сегодняшний день в законодательстве наряду с земельным участком недвижимостью признается все, что прочно связано с землей, а именно любая вещь, которую нельзя оторвать от земли без нанесения данной вещи какого-либо ущерба (например, здания, сооружения и т. п.).

В имущественном обороте возникают различные правовые ситуации, при которых не может быть реализован принцип «Единого объекта». Например, здание находится в частной собственности, участок – в государственной собственности, и принадлежит собственнику здания на праве аренды или ограниченном вещном праве; другой пример – на одном неделимом участке

расположено несколько объектов недвижимости, принадлежащих разным лицам и пр.

Существуют случаи, когда в силу закона не возможна реализация принципа «Единого объекта недвижимости». Так, например, в виду отсутствия специальных правил оборота нежилых помещений в Гражданском кодексе РФ, а так же отсутствия в других действующих нормативно-правовых актах понятия нежилого помещения, нет возможности при осуществлении прав на данные объекты учитывать их специфику.

Так, предполагается, что по завершении строительства и передаче объекта недвижимости участникам долевого строительства земельный участок (единство 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), которые установлены в статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации, также необходим для обслуживания построенного на нем объекта недвижимости.

В то же время, в соответствии с частью 2 статьи 271 Гражданского кодекса РФ при переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Федеральный закон от 30.12.2004.№ 214-ФЗ не регулирует отношения, касающиеся возникновения права собственности на общее имущество, в том числе земельный участок, в ином объекте недвижимости, кроме многоквартирных домов [1, п. 5 ст. 16].

Однако, согласно пункту 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда РФ №64 от 23.07.2009 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», если отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании,

прямо не урегулированы, то в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения.

С учетом правовой позиции ВАС РФ, изложенной в приведенном пункте, в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса РФ (применение гражданского законодательства по аналогии), возможно применение нормы пункта 5 статьи 16 Закона об участии в долевом строительстве, которые не содержат положений, противоречащие существу правоотношений, возникающих между участниками долевого строительства нежилого объекта долевого строительства, что подтверждает возможность применения к ним норм, регламентирующих возникновение права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в частности, на земельный участок.

Так, можно сделать вывод, что к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, подлежит применению:

- пункт 5 статьи 16 Закона об участии в долевом строительстве, устанавливающий, что у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и

- пункт 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ определяющий, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства, расположенные на указанном земельном участке объекты.

В Постановлении Пленума Высшего Арбитражного суда РФ №64 от 23.07.2009 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» говорится, что если общим имуществом владеют собственники помещений в здании, однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в

реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество [ 2, п. 9].

В силу Гражданского кодекса РФ (применение гражданского законодательства по аналогии) [3, п. 1 ст. 6 ], считается возможным применение данной позиции ВАС РФ в отношении рассматриваемого права на спорный земельный участок.

Земельный участок принадлежит на праве собственности физическому лицу, который для строительства торгового центра был передан в аренду застройщику. После окончания строительства так же принадлежит физическому лицу.

Согласно Земельному кодексу РФ в случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность. Размер доли в праве общей долевой собственности на такой земельный участок каждого правообладателя помещений в таком здании прямо пропорционален площади помещений [4, п. 3 ст. 36].

Из изложенного, следует, что права юридического лица в отношении права на долю земельного участка находящегося под нежилым объектом общего долевого строительства не урегулированы. В связи с этим считаю:

1. Поскольку отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании и возникающие по поводу общего имущества в таком здании прямо законом не урегулированы, целесообразно дополнить Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» разделом в отношении общего имущества, к которому относится в том, числе и земельный участок, на котором расположен вновь возведенный объект

недвижимого имущества, учитывая долю вложенных денежных средств для строительства объекта капитального строительства.

То есть, если вновь созданный объект недвижимого имущества построен с привлечением денежных средств нескольких лиц по Закону об участии в долевом строительстве, то у участников долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество пропорционально вложениям.

2. Внести в обязательные условия заключения договора о долевом или совместном строительстве раздела, о судьбе права на земельный участок, исходя из единства объекта капитального строительства и земельного участка под ним. То при передачи объекта капитального строительства дольщикам будут передаваться права не только на общее имущество, но и право на земельный участок как часть данного имущества.

### **Литература**

1. Федеральный закон РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 28.12.2013) [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

2. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» от 23.07.2009 №64 [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

3. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 № 51-ФЗ. Часть 1 [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

4. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136 – ФЗ (ред. от 28.12.2013) [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru