

Ссылка для цитирования этой статьи:

Эльмурзаев А.В., Соленая А.В. Принцип единства правовой судьбы некоторых объектов недвижимости // Human Progress. 2025. Том 11, Вып. 8. С. 41. URL: http://progress-human.com/images/2025/Tom11_8/Elmurzaev.pdf DOI 10.46320/2073-4506-2025-8a-41.

УДК 347.214.2

ПРИНЦИП ЕДИНСТВА ПРАВОВОЙ СУДЬБЫ НЕКОТОРЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Эльмурзаев Асолтан Валерьевич

доцент кафедры административного права и процесса,
Санкт-Петербургский университет Государственной
противопожарной службы МЧС России им. Героя Российской
Федерации генерала армии Е. Н. Зиничева;
г. Санкт-Петербург, Российская Федерация

Соленая Анна Владимировна

студент 4 курса,
Санкт-Петербургский университет Государственной
противопожарной службы МЧС России им. Героя Российской
Федерации генерала армии Е. Н. Зиничева;
независимый исследователь,
г. Санкт-Петербург, Российская Федерация

Аннотация. Статья посвящена исследованию принципа единства правовой судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости, который выступает ключевым элементом регулирования гражданского оборота. Авторы анализируют нормативные коллизии, возникающие из-за нечёткости законодательных формулировок в Земельном кодексе РФ и противоречий с гражданским правом. На основе формально-юридического, сравнительно-правового и системного методов выявлены проблемы реализации данного принципа, включая неопределённость критериев «прочной связи», дисбаланс правовых режимов. В работе предложена концепция «единого объекта недвижимости», предполагающая рассмотрение земли и зданий как целостного имущественного комплекса, аналогично режиму общего имущества в многоквартирных домах. Выводы, делаемые в рамках исследования, подчёркивают необходимость гармонизации норм земельного и гражданского законодательства с целью выработки единой системы правовой судьбы земли с находящимися на ней объектами недвижимости.

Ключевые слова: принцип единства судьбы, земельные участки, объекты недвижимости, гражданский оборот, законодательные коллизии, единый объект

недвижимости.

Введение

Актуальность исследования принципа единства правовой судьбы объектов недвижимости обусловлена их фактической сущностью и динамикой гражданского оборота, в рамках которого земельные участки и прочно связанные с ними здания, сооружения, будучи самостоятельными объектами права, сохраняют функциональную и юридическую взаимозависимость. При отчуждении, наследовании и изменении правового режима подобных объектов нередко возникают судебные споры, связанные с противоречием интересов между собственником здания, находящегося на земельном участке и собственником самого земельного участка. Это подчеркивает необходимость четкого законодательного и доктринального закрепления принципа единства их судьбы.

Принцип единства правовой судьбы земельного участка и объектов недвижимости, активно исследуют в теории земельного права, в частности, Кулинич П. Ф., Мирошниченко А. М., Носик В. В., Резниченко С., Рипенко А. И., Федорович В. И. и другие. Вместе с тем, в науке земельного права отсутствует комплексное исследование данного вопроса. Спорными в исследованиях остаются вопросы соотношения принципа с конструкциями «главная вещь и принадлежность» (ст. 135 ГК РФ) и «единый объект недвижимости». Дискуссионными остаются вопросы о применимости принципа к наследственным правоотношениям, допустимости раздельного распоряжения объектами, а также о критериях определения «прочной связи» между участком и сооружением. Что подтверждает недостаточную конкретизацию норм и необходимость их дальнейшего изучения с целью систематизации.

Реализация принципа единства правовой судьбы объектов недвижимости сталкивается с рядом системных проблем, обусловленных как недостатками законодательного регулирования, так и противоречиями в правоприменительной практике. Ключевой сложностью остаётся неопределённость нормативной формулировки принципа, закреплённого в пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, который декларирует, что объекты недвижимости следуют судьбе земельных участков, однако на практике нередко возникает обратная зависимость. Дополнительную сложность вносит некорректное сопоставление принципа единства судьбы с гражданско-правовой конструкцией «главная вещь и принадлежность» (ст. 135 ГК РФ). Земельный участок не может быть однозначно признан «главной вещью», поскольку функционально он служит основой для размещения зданий, а не их «обслуживания», что исключает прямое применение данной категории. Проблемы возникают и в сфере ипотеки: залог земельного участка автоматически распространяется на объекты

недвижимости (ст. 64–65 ФЗ «Об ипотеке»), однако обратное правило отсутствует, что приводит к спорам о правах залогодержателей при возведении новых объектов. Несоответствие правовых режимов земельных участков и зданий, например, при строительстве подземных сооружений, выходящих за границы участка, усугубляется отсутствием чётких правил кадастрового учёта таких объектов.

Целью работы является комплексный анализ содержания принципа единства правовой судьбы объектов недвижимости, выявление коллизий в его законодательной формулировке и правоприменении, а также разработка предложений по совершенствованию правового регулирования для разрешения сложившихся проблем в его функционировании.

Материалы и методы

В основу исследования легли нормативно-правовые акты Российской Федерации, включая Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ. Кроме того, важное значение для настоящего научного труда имеют статьи Шошина О.В., Устюковой В.В., Кожокарь И.П., Гудочковой Е.Г., учебники Боголюбов С.А. и Анисимова А.П. Особое внимание уделено анализу судебной практики, в частности постановлениям Пленума ВАС РФ № 11 (2005 г.), Пленума ВС РФ № 9 (2012 г.) и решениям арбитражных судов, которые выявили противоречия в применении принципа единства судьбы земельных участков и объектов недвижимости.

Методологически исследование опиралось на формально-юридический метод, в рамках которого было исследовано действующее законодательство в сфере единства правовой судьбы объектов недвижимости, сравнительно-правовой анализ, позволивший сопоставить отдельные нормы судебной практики и законодательства, а также системный анализ законодательства, который позволил выявить дисбаланс между земельным и гражданским правом, особенно в вопросах кадастрового учета и регистрации прав.

Результаты исследования

Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, закрепленный в подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ [2], является ключевым элементом регулирования оборота недвижимости. Его суть заключается в неразрывной юридической связи земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений, что исключает их отдельное отчуждение, если они принадлежат одному лицу. Нормативная база принципа включает ст. 35 ЗК РФ, ст. 273, 552 ГК РФ [1], а также разъяснения Пленума ВАС РФ (Постановление от 24.03.2005 № 11), подчеркивающие, что отчуждение объекта недвижимости без земельного

участка (и наоборот) признается ничтожным [4]. Это положение направлено на сохранение функциональной взаимосвязи между землей и недвижимостью, исключая ситуацию, при которой объект недвижимости может быть отчужден без обеспечения права на земельный участок, необходимый для его использования, или наоборот.

Особое значение принцип единства приобретает в институтах наследственных правоотношений и ипотеки. При переходе права собственности на объект недвижимости по наследству земельный участок, необходимый для его использования, также должен перейти к наследнику, что исключает дробление прав на землю и недвижимость. В случае, если участок неделим, законодатель предусматривает преимущественные права на его приобретение для наследника, владеющего недвижимостью, либо механизм принудительного выкупа доли другими наследниками. Аналогично в сфере ипотеки право залога на земельный участок автоматически распространяется на находящиеся или строящиеся на нем объекты недвижимости, что исключает возможность их отдельного отчуждения без учета интересов залогодержателя [11].

Некоторые исследователи указывают на необходимость перехода от текущего подхода к концепции единого объекта недвижимости, при которой земельный участок и расположенные на нем объекты должны рассматриваться как единое целое для целей гражданско-правового оборота. По их мнению, это позволит исключить дробление прав, предотвратить возникновение «юридических фантомов» (объектов недвижимости без четко определенного права на землю) и обеспечить последовательное применение принципа единства судьбы. В частности, предлагается закрепить норму, согласно которой собственнику помещения автоматически принадлежит доля в праве на земельный участок с момента государственной регистрации права собственности на помещение. Такой подход, аналогичный режиму общего имущества в многоквартирных домах, способен устранить неопределенность в вопросах распоряжения недвижимостью и землей [10].

Анализ судебной практики выявляет системные проблемы реализации принципа. В деле № А53-15784/2008 Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа подтвердил, что продажа земельного участка под объектом недвижимости, принадлежащим третьему лицу, нарушает принцип единства судьбы. Суд квалифицировал действия истца как злоупотребление правом, указав, что приобретение участка в обход интересов собственника здания противоречит целям законодателя [8].

Особую сложность представляет регулирование долевой собственности. В Постановлении № 4275/11 Президиум ВАС РФ установил, что доли в праве на земельный участок определяются пропорционально площади объектов недвижимости или сложившемуся

порядку пользования [6]. Однако в случае множественности объектов (дело № А27-3886/2023) суды сталкиваются с необходимостью балансировать между буквой закона и фактическими обстоятельствами.

Еще одним вызовом является несовершенство кадастрового учета. В деле № А27-3886/2023 отсутствие сформированных границ участка под объектом недвижимости привело к спорам о размере долей. Суды вынуждены опираться на заключения кадастровых инженеров (ст. 29 ФЗ № 218), но их выводы не всегда устраняют неопределенность, особенно при реконструкции или изменении площади зданий. Это создает риски для добросовестных приобретателей [7].

Законодательные пробелы усугубляются противоречиями между земельным и гражданским правом. Например, ст. 36 ЗК РФ гарантирует собственникам зданий исключительное право на приватизацию участков, но в деле № А53-15784/2008 это право было парализовано из-за регистрации участка на аффилированное лицо. Подобные коллизии требуют внесения изменений в законодательство, включая расширение перечня оснований для оспаривания сделок (ст. 168, 170 ГК РФ) и уточнение порядка формирования долей при множественности объектов.

Обсуждение

Теоретическое значение принципа единства правовой судьбы земельных участков и объектов недвижимости заключается в его роли как системообразующего элемента, обеспечивающего целостность правового регулирования оборота недвижимости. Доктринально принцип выступает связующим звеном между земельным и гражданским правом, преодолевая их традиционное разграничение. Однако его нормативное закрепление в подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ остаётся декларативным, что порождает дискуссии о природе «прочной связи» между землёй и объектами. Отсутствие чётких критериев «прочной связи» и механизмов реализации принципа приводят к противоречиям. Например, в деле № А27-3886/2023 суд столкнулся с необходимостью определения долей в праве на участок при множественности объектов, что потребовало обращения к сложившемуся порядку пользования, а не прямого применения закона.

Ключевой проблемой остаётся дисбаланс между земельным и гражданским законодательством. Конструкция «главная вещь и принадлежность» (ст. 135 ГК РФ) не может быть механически перенесена на отношения «земля — здание», поскольку функциональная зависимость здесь двусторонняя. Земельный участок служит основой размещения объектов, но их эксплуатация определяет ценность самого участка.

Концепция «единого объекта недвижимости», активно обсуждаемая в научной литературе, предлагает рассматривать земельный участок и расположенные на нём объекты как целостный имущественный комплекс. Такой подход, аналогичный режиму общего имущества в многоквартирных домах, позволил бы исключить противоречия, возникающие при раздельном регулировании.

Теоретическая неопределённость усугубляется отсутствием чётких критериев «прочной связи». Законодатель ограничивается общими формулировками, что оставляет пространство для субъективных трактовок.

Таким образом, принцип единства судьбы земельных участков и объектов недвижимости нуждается не только в законодательной конкретизации, но и в глубокой теоретической рефлексии. Его развитие как самостоятельной правовой категории, учитывающей функциональную взаимозависимость земли и недвижимости, способно стать основой для формирования устойчивой и непротиворечивой системы норм, обеспечивающей баланс частных и публичных интересов.

Заключение

Проведённое исследование подтвердило, что принцип единства правовой судьбы земельных участков и объектов недвижимости остаётся ключевым элементом регулирования оборота недвижимости, однако его реализация сталкивается с системными ограничениями. Нормативная неопределённость снижает эффективность принципа. Дискуссия о природе взаимозависимости земли и зданий выявила несостоятельность попыток подчинить эти отношения конструкции «главной вещи и принадлежности», что требует разработки самостоятельной правовой категории.

Ограничением исследования стал недостаток эмпирических данных, связанный с узкой выборкой судебных дел и региональной спецификой кадастрового учёта. Кроме того, анализ аффилированных сделок и их влияния на разделение судьбы объектов осложнялся отсутствием единой методики выявления недобросовестности участников оборота.

Перспективным направлением будущих исследований является разработка концепции «единого объекта недвижимости», где земля и здания рассматриваются как неразрывное целое, а также углублённое изучение механизмов автоматического возникновения долей в праве на землю при регистрации объектов.. Законодательные инициативы должны быть направлены на гармонизацию норм ЗК РФ и ГК РФ, включая уточнение порядка формирования границ участков и преодоление правовых коллизий в рамках различия судьбы земли и находящейся на ней собственности, приводящих к множественным судебным спорам.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) // СПС КонсультантПлюс.
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025) // СПС КонсультантПлюс.
3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс.
4. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" // СПС КонсультантПлюс.
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 (ред. от 24.12.2020) "О судебной практике по делам о наследовании" // СПС КонсультантПлюс.
6. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 6 сентября 2011 г. N 4275/11 // ЭПС "Система ГАРАНТ" : ГАРАНТ-Максимум.
7. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 24 мая 2024 г. N 07АП-1924/24 по делу N А27-3886/2023 // ЭПС "Система ГАРАНТ" : ГАРАНТ-Максимум.
8. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21 декабря 2009 г. N А53-15784/2008 // ЭПС "Система ГАРАНТ" : ГАРАНТ-Максимум.
9. Шошина О.В. Принцип единства правовой судьбы земельного участка и здания (сооружения) / О.В. Шошина. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. 2019. № 41 (279). С. 124-128.
10. Гудочкова Е.Г. От принципа «Единой судьбы земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости» к концепции единого объекта // Имущественные отношения в РФ. 2010. № 9. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ot-printsipa-edinoy-sudby-zemelnyh-uchastkov-i-raspolozhennyh-na-nih-obektov-nedvizhimosti-k-kontseptsii-edinogo-obekta>.
11. Устюкова В.В., Кожокаръ И.П. Принцип единства судьбы земельного участка и недвижимости на нем: его конкретизация и соотношение с концепцией единого объекта // Труды Института государства и права РАН. 2021. № 2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/printsip-edinstva-sudby-zemelnogo-uchastka-i-nedvizhimosti-na-nem-ego-konkretizatsiya-i-sootnoshenie-s-kontseptsiey-edinogo-obekta>.
12. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для вузов / С.А. Боголюбов. — 10-е изд., перераб. и доп. Москва : Издательство Юрайт, 2025. 276 с. (Высшее образование). ISBN 978-5-534-20683-8. Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт].
13. Земельное право России: учебник для вузов / А.П. Анисимов, Ю.И. Исакова, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин; под редакцией А.П. Анисимова. 9-е изд., перераб. и

доп. Москва: Издательство Юрайт, 2025. 287 с. (Высшее образование). ISBN 978-5-534-21273-0. Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт].

THE PRINCIPLE OF THE UNITY OF THE LEGAL FATE OF CERTAIN REAL ESTATE OBJECTS

Elmurzaev Asoltan Valerievich

Associate Professor, Department of Administrative Law and Procedure,
Saint Petersburg University of the State Fire Service of the Ministry of Emergency
Situations of Russia named after Hero of the Russian Federation,
General of the Army E. N. Zinichev;
Saint Petersburg, Russian Federation

Solenaya Anna Vladimirovna

Fourth-year student,
Saint Petersburg University of the State Fire Service of the Ministry of Emergency
Situations of Russia named after Hero of the Russian Federation,
General of the Army E. N. Zinichev;
Independent Researcher,
Saint Petersburg, Russian Federation

Abstract: The article is devoted to the study of the principle of the unity of the legal fate of land plots and closely related real estate objects, which acts as a key element in regulating civil turnover. The authors analyze the regulatory conflicts that arise due to the vagueness of legislative formulations in the Land Code of the Russian Federation and contradictions with civil law. Based on formal legal, comparative legal and systematic methods, the problems of implementing this principle have been identified. The paper proposes the concept of a "single real estate object", which assumes consideration of land and buildings as an integral property complex, similar to the regime of common property in apartment buildings. The conclusions drawn in the framework of the study emphasize the need to harmonize the norms of land and civil legislation.

Keywords: the principle of the unity of fate, land plots, real estate, civil turnover, legislative conflicts, a single real estate object.

References

1. Civil Code of the Russian Federation (CC RF) // SPS ConsultantPlus.
2. "Land Code of the Russian Federation" dated October 25, 2001 N 136-FZ (as amended on March 20, 2025) // SPS ConsultantPlus.
3. Federal Law "On State Registration of Real Estate" dated July 13, 2015 N 218-FZ (latest revision) // SPS ConsultantPlus.
4. Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated March 24, 2005 N 11 "On Certain Issues Related to the Application of Land Legislation" // SPS ConsultantPlus.
5. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of May 29, 2012, No. 9 (as amended on December 24, 2020) "On judicial practice in inheritance cases" // SPS ConsultantPlus.
6. Resolution of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of September 6, 2011, No. 4275/11 // EPS "GARANT System": GARANT-Maximum.
7. Resolution of the Seventh Arbitration Court of Appeal of May 24, 2024, No. 07AP-1924/24 in case No. A27-3886/2023 // EPS "GARANT System": GARANT-Maximum.
8. Resolution of the Federal Arbitration Court of the North Caucasus District of December 21, 2009 No. A53-15784/2008 // EPS "GARANT System": GARANT-Maximum.

9. Shoshina O.V. The principle of unity of legal fate of a land plot and a building (structure) / O.V. Shoshina. - Text: direct // Young scientist. 2019. No. 41 (279). Pp. 124-128.
10. Gudochkova E.G. From the principle of "Single fate of land plots and real estate objects located on them" to the concept of a single object // Property relations in the Russian Federation. 2010. No. 9. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ot-printsipa-edinoy-sudby-zemelnyh-uchastkov-i-raslozhennyh-na-nih-obektov-nedvizhimosti-k-kontseptsii-edinogo-obekta>.
11. Ustyukova V.V., Kozhokar I.P. The principle of unity of fate of a land plot and real estate on it: its specification and relationship with the concept of a single object // Proceedings of the Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences. 2021. No. 2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/printsip-edinstva-sudby-zemelnogo-uchastka-i-nedvizhimosti-na-nem-ego-konkretizatsiya-i-sootnoshenie-s-kontseptsiei-edinogo-obekta.5>.
12. Bogolyubov S.A. Land Law: a textbook for universities / S.A. Bogolyubov. - 10th ed., revised and enlarged. Moscow: Yurait Publishing House, 2025. 276 p. (Higher education). ISBN 978-5-534-20683-8. Text: electronic // Yurait Educational Platform [website].
13. Land Law of Russia: a textbook for universities / A.P. Anisimov, Yu.I. Isakova, A.Ya. Ryzhenkov, S.A. Charkin; edited by A.P. Anisimov. 9th ed., revised and enlarged. Moscow: Yurait Publishing House, 2025. 287 p. (Higher education). ISBN 978-5-534-21273-0. Text: electronic // Educational platform Yurait [website].