

<https://cyberleninka.ru/article/n/issledovaniya-v-oblasti-ekologicheskikh-problem-obzor-klyuchevyh-rezultatov> (дата обращения: 17.10.2019).

2. Сарыглар Сылдысмаа Артуровна, Максимова Светлана Геннадьевна, Молодикова Ирина Николаевна Экологическая безопасность и миграционные вызовы: социологический анализ ситуации в российских регионах // SocietyandSecurityInsights. – 2018. – №4. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ekologicheskaya-bezopasnost-i-migratsionnye-vyzovy-sotsiologicheskii-analiz-situatsii-v-rossiyskih-regionah> (дата обращения: 17.10.2019).

3. Чумаченко Алексей Николаевич, Шляхтин Геннадий Викт Экологические проблемы Саратовской области в год экологии и год особо охраняемых природных территорий // Изв. Саратов. ун – та Нов.сер. Сер. Химия. Биология. Экология. – 2017. – №3. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ekologicheskie-problemy-saratovskoy-oblasti-v-god-ekologii-i-god-osobo-ohranyaemyh-prirodnih-territoriy> (дата обращения: 17.10.2019).

УДК 349.41

*Скворцова Елена Юрьевна*

*Сибирский федеральный университет, студент*

*Email: Eskvortsova98@gmail.com*

## **КОНЦЕПЦИЯ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ КАК СПОСОБ РАЗУМНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

*Skvortsova Elena Yurievna*

*Siberian Federal University, student*

## **THE CONCEPT OF A UNIFIED REAL PROPERTY UNIT AS A WAY OF REASONABLE USE OF LAND**

**Аннотация:** Статья посвящена актуальной на сегодняшний день проблеме закрепления зданий, строений и сооружений как самостоятельных объектов недвижимости отдельно от земельных участков. Выявлена и обоснована необходимость внедрения в законодательство концепции единого объекта недвижимости. Автор приходит к выводу, что такое изменение приведет к эффективному использованию земельных, временных и трудовых ресурсов.

**Abstract:** The article is devoted to the current problem of fixing buildings, structures and constructions as independent real estate units separately from land plots. The necessity of introducing into the legislation the concept of a unified real property unit has been identified and justified. The author comes to the conclusion that such a change will lead to the efficient use of land, time and labor resources.

**Ключевые слова:** земельный участок; единый объект недвижимости; недвижимая вещь; регистрация прав.

**Keywords:** land plot; unified real property unit; immovable thing; registration of rights.

В настоящее время согласно действующему гражданскому законодательству земельные участки, а также здания, строения и сооружения являются недвижимыми вещами и не признаются единым объектом недвижимости. Соответственно допускается отдельный оборот земель и зданий, сооружений, находящихся на нем. Такая ситуация сложилась в результате того, что после распада Советского союза и во время полного реформирования гражданского законодательства, земельные участки ещё находились в собственности государства, но существовала необходимость обеспечения оборота недвижимости, который мог быть реализован путем признания зданий, строений и сооружений самостоятельными

объектами недвижимости<sup>1</sup>. Подразумевалось, что положение, закрепленное в ст. 130 ГК будет носить временный характер. Тем не менее вопрос о реформировании гражданского законодательства, в том числе и регулировании недвижимости был поднят только спустя более 10 лет. Так были разработаны Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации от 2009 г. и Законопроект № 47538 – 6 от 2012 г., которые предусматривали концепцию единого объекта недвижимости, подразумевающую, что здания, строения и сооружения являются принадлежностью земельного участка.

Законодателем была предпринята попытка реализовать в Российской Федерации «мягкую» модель принципа *superficiessolocedit*, которая была характерна для дореволюционного права России<sup>2</sup> путем внедрения в Земельный кодекс принципа «единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов». Тем не менее количество судебных споров не уменьшилось. Хотя закон прямо предусмотрел, что отчуждать необходимо одновременно и земельный участок, и здание, строение, сооружение, если всё это недвижимое имущество находится в собственности отчуждателя, в судебной практике часто встречаются дела, где стороны не предусмотрели переход права собственности на земельный участок вместе с переходом права собственности на здание, в результате чего возникали споры об уплате налогов за незарегистрированный на покупателя земельный участок (например, определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 10.09.2018 № 305 – ЭС18 – 5945 по делу N А40 – 60970/2017). К тому же существование земельного участка и зданий, строений, сооружений как самостоятельных недвижимых вещей значительно усложняет гражданский оборот. Так, в соответствии со ст. 333.33 НК РФ государственная пошлина за регистрацию прав и обременений на каждый объект недвижимости составляет 2000 рублей для физических лиц и 22000 для юридических лиц и лицам приходится дважды регистрировать переход прав, соответственно увеличивается количество затрачиваемых денежных средств. В некоторых случаях в государственном реестре появляются объекты, не отвечающие признакам недвижимой вещи, что намного увеличивает количество записей в ЕГРН.

Внедрение концепции единого объекта недвижимости будет являться более экономически целесообразным способом использования земельных участков, так как упростится оборот недвижимости, произойдет сокращение временных и трудовых ресурсов как работников росреестра, так и физических и юридических лиц, участвующих в обороте недвижимости. Такое нововведение приведет к экономии в использовании средств судебной защиты.

### Список литературы

1. Кодификация российского частного права / Витрянский В. В. и др.; под ред. Д. А. Медведева. – М. – 2008. – 334 с.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 5 августа 2000 г. № 117 – ФЗ // Парламентская газета. – 10 августа 2000 г.
3. Чаплин Н. Ю. Основы правового регулирования земельных отношений в России и зарубежных странах // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. – 2019. – №3 (76). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovy-pravovogo-regulirovaniya-zemelnyh-otnosheniy-v-rossii-i-zarubezhnyh-stranah> (дата обращения: 08.10.2019).

---

<sup>1</sup> Чаплин Н. Ю. Основы правового регулирования земельных отношений в России и зарубежных странах // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. 2019. №3 (76). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovy-pravovogo-regulirovaniya-zemelnyh-otnosheniy-v-rossii-i-zarubezhnyh-stranah> (дата обращения: 08.10.2019).

<sup>2</sup> Кодификация российского частного права / Витрянский В. В. и др.; под ред. Д. А. Медведева. М., 2008. С. 245.