

УДК 349.4
ББК 67.407.1

Ryzhenkov Anatoly Yakovlevich,
professor of the department of civil law,
Volgograd Business Institute,
Volgograd,
e-mail: 4077778@list.ru

Рыженков Анатолий Яковлевич,
д-р юрид. наук, профессор кафедры гражданского права
Волгоградского института бизнеса,
г. Волгоград,
e-mail: 4077778@list.ru

ПРИНЦИП «ЕДИНСТВА СУДЬБЫ» ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРОЧНО СВЯЗАННЫХ С НИМИ ОБЪЕКТОВ И ПРОБЛЕМЫ ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ

PRINCIPLE OF THE «UNIFORM OF DESTINY» OF THE LAND PLOTS AND THE OBJECTS TIGHTLY CONNECTED WITH THEM AND THE ISSUES OF ITS IMPLEMENTATION

12.00.06 – Земельное право; природоресурсное право; экологическое право; аграрное право

12.00.06 – Land law; nature and resources law; environmental law; agricultural law

В статье исследуется принцип земельного законодательства о «единой судьбе» земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости. Автор доказывает, что земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости не являются главной вещью и принадлежностью или сложной вещью. Более того, правовая конструкция «единой судьбы» является этапом в процессе формирования концепции единого объекта недвижимости. На основе анализа судебной практики обосновывается вывод о том, что применительно к наследственным правоотношениям суды нередко отклоняются от реализации данного принципа, полагая, что земельные участки и расположенная на них недвижимость – это самостоятельные объекты гражданского оборота. Такая ситуация требует внесения изменений и дополнений в гражданское законодательство.

The principle of the land legislation on the «uniform destiny» of the land plots and the real estate facilities located on them is investigated in the article. The author proves that the land plots and the real estate objects located on them aren't either the main thing and accessory or a complicated thing. Moreover, the legal design of the «uniform destiny» is a stage in the course of formation of the concept of the uniform real estate object. On the basis of the analysis of jurisprudence the conclusion is made that in relation to hereditary legal relationship the courts quite often deviate implementation of this principle believing that the land plots and the real estate facilities located on them are the independent objects of a civil turnover. Such situation demands modification and additions of the civil legislation and carrying out by the Supreme Court of the Russian Federation of the synthesis of jurisprudence, with an explanation of the correct application of the principle of the «unity of destiny» of the land plot and the objects located on it.

Ключевые слова: «единство судьбы», земельный участок, объект недвижимости, судебная практика, гражданский оборот, единый объект недвижимости, наследственное право, предприятие, государственная регистрация, дарение.

Key words: «unity of destiny», land plot, real estate object, jurisprudence, civil turnover, uniform real estate object, law of succession, enterprise, state registration, donation.

Введение

Природные ресурсы играют важную роль в обеспечении экономического суверенитета РФ. Одним из главных

природных ресурсов и основных средств производства выступает земля, являющаяся одновременно и составной частью окружающей среды. Это обстоятельство накладывает свой отпечаток на особенности регулирования земельных отношений. Рассматриваемый далее принцип «единства судьбы» земельных участков и прочно связанных с ними объектов, закрепленный в ст. 1 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), означает, что все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, кроме случаев, установленных федеральными законами. Соответственно, сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение объекта недвижимости без соответствующего земельного участка или отчуждение участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, должны признаваться ничтожными.

Основная часть

Принцип «единства судьбы» по устоявшейся в юридической науке классификации относится к числу межотраслевых принципов, располагаясь на границе сферы действия норм земельного и гражданского права. Именно поэтому в правовой науке и судебной практике данный принцип иногда называют принципом не земельного, а гражданского законодательства [1]. Появление данного принципа было обусловлено тем, что в период реформ 90-х годов XX века произошел переход от советской концепции раздельной собственности на земельный участок и расположенный на нем объект недвижимости к современному пониманию данного вопроса. В период существования СССР земельные участки находились в государственной собственности и могли предоставляться гражданам и юридическим лицам только в постоянное или временное пользование. В свою очередь, жилые дома могли принадлежать гражданам на праве личной собственности, и в случае их отчуждения новый собственник должен был переоформить свое право постоянного пользования.

Из общего правила о «единстве судьбы» ЗК РФ допускает установление исключений, связанных с особыми случаями, указанными в федеральных законах. Таких законов можно выделить два. Во-первых, это ст. 35 самого ЗК РФ, определяющая, что «при переходе права собственности на здание, сооружение, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного

участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник». Во-вторых, это п. 3 ст. 552 Гражданского кодекса (далее – ГК РФ), согласно которому продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Закрепление указанных исключений было обусловлено тем, что приобретаемая лицом недвижимость может находиться на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю в силу ст. 39.9. ЗК РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может. В силу этого, покупатель, как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением объекта недвижимости, может переоформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность. Как отмечал при этом Пленум Верховного арбитражного суда РФ, при рассмотрении споров, связанных с применением положений п. 3 ст. 552 ГК РФ и п. 1 ст. 35 ЗК РФ, определяющих права покупателя недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, необходимо учитывать, что покупатель объекта недвижимости, находящегося на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такой объект недвижимого имущества приобретает право пользования участком, занятым зданием (иной недвижимостью) и необходимым для его использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником участка [2].

Наличие многочисленных споров по поводу земельного участка при отчуждении объекта недвижимости обусловило научные дискуссии в юридической литературе. В ряде научных трудов закреплен в ЗК РФ принцип «единства судьбы» нередко рассматривается в качестве «основополагающей идеи», по которой земельный участок является главной вещью, а расположенная на нем недвижимость – его принадлежностью [3]. По мнению Д. В. Жернакова, наличие на земельном участке почвенного слоя, растительности, лесов, водных объектов, а также объектов недвижимости позволяет отнести его к главной вещи, а указанные объекты будут его принадлежностями [4].

Однако такой вывод носит дискуссионный характер. Представляется, что принцип «единства судьбы» не означает, что земельный участок является главной вещью, а лес или объект недвижимости, расположенные на таком земельном участке, его принадлежностью. Это правило далеко не всегда носит всеобщий характер и содержит достаточное количество исключений. Так, в договоре купли-продажи лесных насаждений (ст. 75 Лесного кодекса РФ (далее – ЛК РФ)) указывается объем подлежащей заготовке древесины. Следовательно, принадлежность земельного участка вырубается и вывозится, а главная вещь остается существовать далее без всяких новых принадлежностей. Аналогичным образом, применительно к земельному участку из земель водного фонда сложно говорить о «принадлежности»

ему воды, находящейся все время в движении и испаряющейся естественным образом с поверхности такого водного объекта [5].

Другим распространенным теоретическим спором является восприятие земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости в качестве сложной вещи. Так, И. Д. Кузьмина предлагает рассматривать земельный участок и прочно связанные с ним здания и сооружения не как главную вещь и принадлежность, а как соединение вещей, образующих единое целое, которое предполагается использовать по общему назначению как сложную вещь (ст. 134 ГК РФ) [6]. Об этом пишут и другие представители правовой науки, отмечая, что «земельный участок относится к сложным вещам, то есть это совокупность разнородных вещей, которые образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению» [7].

Действительно, согласно ст. 134 ГК РФ, если различные вещи соединены таким образом, который предполагает их использование по общему назначению (сложная вещь), то действие сделки, совершенной по поводу такой вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, если условиями сделки не предусмотрено иное. Однако едва ли сложную вещь будут представлять, например, газопровод и земельный участок, на котором он расположен. Как отмечала А. С. Лалетина, «принцип единства судьбы земельного участка, предполагая принцип следования, не предполагает общего правового режима земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости» [8].

Такое единство, на наш взгляд, возможно только в случае распространения на земельный участок и недвижимость конструкции единого объекта недвижимости. В свою очередь, важным шагом на пути к реализации принципа «единства судьбы» участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости должно стать приведение к единообразию прав на земельные участки и прочие объекты недвижимости, поскольку существующие различия создают препятствия для следования этому принципу. Для этого уже многое сделано, в том числе сокращен перечень видов прав на земельные участки (на праве пожизненного наследуемого владения земельные участки вообще впервые не предоставляются, а для постоянного (бессрочного) пользования определен очень узкий круг публичных субъектов), а также установлены сроки и последствия непереоформления права постоянного (бессрочного) пользования для юридических лиц на право собственности или право аренды.

На переход в перспективе от конструкции «единой судьбы» к единому объекту недвижимости указывают и существующие планы реформирования гражданского законодательства. Так, в Концепции развития гражданского законодательства РФ отмечалось, что в ГК РФ необходимо реализовать модель единого объекта недвижимости, возникающую в случае совпадения в одном лице собственника земельного участка и собственника находящей на нем недвижимости. Дальнейшее использование участка без находящегося на нем объекта недвижимости не допускается [9]. Принципиальное отличие между указанными правовыми конструкциями заключается в том, что принцип «единой судьбы» предполагает участие в гражданском обороте двух объектов (земельного участка и объекта недвижимости), однако запрещает отчуждать эти объекты разным приобретателям. В свою очередь, правовая конструкция единого объекта означает, что участок и расположенный на нем объект недвижимости составляют единое целое.

Как отмечал С. И. Герасин, единым объектом недвижимости может быть только одна единственная вещь, составные части которой не являются отдельными вещами и не могут иметь собственную судьбу вплоть до момента физического отделения. Кроме того, они не могут быть самостоятельными объектами не только права собственности, но и иных вещных прав. Передача такого единого объекта должна осуществляться одновременно, одним актом распоряжения [10].

В настоящий момент движение к этой конструкции идет тремя способами:

1) в гражданском законодательстве закреплена особая юридическая связь земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости посредством закрепления и развития правовой конструкции имущественного комплекса (предприятия), в рамках которого земельные участки и объекты недвижимости выступают в гражданском обороте как единый объект;

2) интересное воплощение концепции единого объекта недвижимости прослеживается в случае придомового участка, на котором расположен многоквартирный дом. Эта специфика проявляется в особом порядке определения и изменения долей в праве долевой собственности на придомовую участок, императивно привязанный к площади жилых и нежилых помещений и не зависящий от воли домовладельцев. «Единство судьбы» здесь проявляется не только в виде единства объектов в обороте, но и единства правового режима, что делает ее наиболее близкой к концепции единого объекта [11];

3) своя специфика есть и у новой правовой конструкции единого недвижимого комплекса (ст. 133.1 ГК РФ). Под ним понимается совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (трубопроводов, железных дорог, линий электропередач и т.д.), расположенных на одном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом, как на одну недвижимую вещь.

Рассмотрим взаимосвязь земельного участка и объектов культурного наследия как вида недвижимого имущества. Дело в том, что земельный участок на землях историко-культурного назначения, выступая местом размещения памятника истории и культуры, служит еще и средством обеспечения сохранности объекта культурного наследия. Таким образом, историко-функциональная взаимосвязь объекта культурного наследия и земельного участка, на котором он расположен, приводит к установлению единого правового режима их использования и охраны. При этом уничтожение (гибель), а также снос объекта культурного наследия влекут утрату соответствующими участками своего историко-культурного назначения. Данные обстоятельства являются принципиальной особенностью правового режима земель историко-культурного назначения. Например, если будут осуществлены снос либо уничтожение хозяйственных построек на земельных участках в составе земель сельскохозяйственного назначения, это не повлечет утрату соответствующими землями своего целевого назначения, то есть они не перестанут быть средством производства продукции сельского хозяйства или пространственным базисом для размещения объектов недвижимости сельскохозяйственного назначения. Иная ситуация будет при уничтожении объекта культурного наследия [12]. Однако данный аспект «единой судьбы» земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества практически никак не исследован.

Наряду с этим представляется, что принцип «единой судьбы», предполагающий общую судьбу участка и расположенных на нем объектов недвижимости, упускает из виду судьбу подземных сооружений (паркингов, складов, инженерных коммуникаций). Поэтому более обоснованной будет его формулировка как «единство судьбы земельного участка с расположенными *над и под ним* недвижимыми объектами». Это, конечно, потребует внесения изменений и в существующую концепцию градостроительного зонирования, определяющую права и обязанности только правообладателей земельных участков и наземных объектов недвижимости, но не подземных объектов [13].

Теоретическая сложность и противоречивость правового принципа «единой судьбы» земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости отражается и в правоприменительной практике. Следует заметить, что суды довольно часто ссылаются на данный принцип при рассмотрении дел, например при рассмотрении договорных споров. Так, Арбитражный суд Уральского округа указал, что продажа земельного участка в части, необходимой для использования подъездного железнодорожного пути, обществу «СТЭК» произошла с нарушением положений ст. ст. 1, 35 ЗК РФ, ст. 552 ГК РФ, закрепляющих принцип «единства судьбы» земельных участков и прочно связанных с ними объектов, в результате чего произошел раздельный оборот земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости. Новый собственник указанного земельного участка – общество «АКТИВ» – не приобрело возможность реально владеть и пользоваться указанной частью земельного участка ввиду нахождения на земельном участке на момент его отчуждения объекта, принадлежащего иному лицу – обществу «Буровые системы» [14].

В свою очередь, Московский областной суд отмечал, что судебная коллегия не находит оснований для признания договора недействительным в части дарения доли дома, так как исходя из принципа «единства судьбы» земельных участков и находящихся на них строений, дарение земельного участка отдельно от дома законом не допускается [15]. При этом в судебной практике отмечается, что лицо, являясь собственником части объекта недвижимости (например, 1/8 доли дома), всегда имеет право на получение в собственность и 1/8 доли земельного участка при данном доме. Иное противоречило бы принципу единства судьбы земельного участка и недвижимого имущества, расположенного на нем [16]. Наряду с этим, из анализа судебной практики можно также сделать вывод о том, что принцип единства судьбы распространяется не только на жилые дома, но и на вспомогательные недвижимые объекты. Так, Ростовский областной суд поддержал позицию суда первой инстанции, сделавшего вывод о том, что истец как собственник недвижимого имущества имеет исключительное право на приобретение участка в собственность, исходя из закрепленного п. 5 ч. 1 ст. 1 ЗК РФ принципа земельного законодательства о «единстве судьбы» земельных участков и прочно связанных с ними объектов, в связи с чем суд посчитал требование истца о признании за ним права на приобретение в собственность за плату земельного участка общей площадью 17 кв. м под гаражом подлежащим удовлетворению [17].

Однако наибольшие проблемы в судебной практике возникают при реализации рассматриваемого принципа в наследственных правоотношениях. Суды рассматривают значительное количество споров о том, что наследодатель по завещанию передает одному наследнику жилой дом, а другому – земельный участок, или когда жилой дом передается двум и более

наследникам, а передать им земельный участок на праве общей долевой собственности невозможно, поскольку он находился у наследодателя, например, на праве пожизненного наследуемого владения. С последним титулом возникают особые сложности. Так, Свердловский областной суд признал, что распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, кроме случаев перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство. Исходя из данной нормы, передача права пожизненного наследуемого владения иначе, чем по наследству, невозможна. Поэтому верным является вывод о том, что истец утратил право пожизненного наследуемого владения земельным участком, подарив 1/2 долю в праве собственности на жилой дом своему сыну. Данный вывод основан на принципе земельного законодательства о следовании судьбы земельного участка судьбе расположенной на нем недвижимости [18].

Вполне типичным в сфере наследственных отношений является и следующее дело. Д. обратился в суд с иском, указав, что Х. И. И. на праве собственности принадлежал жилой дом и земельный участок площадью 600 кв. м, на котором расположен указанный дом. 20 января 2009 года Х. И. И. составила завещание, согласно которому она завещала Д. принадлежащий ей указанный выше дом. В силу своей неграмотности Х. И. И. не включила в завещание принадлежащий ей на праве собственности земельный участок площадью 600 кв. м, на котором данный дом расположен. Таким образом, указанный земельный участок остался не завещан. 24 декабря 2009 года Х. И. И. умерла.

После ее смерти истец обратился с заявлением к нотариусу, который сообщил, что поскольку участок остался не завещан, то ему по наследству передан быть не может, так как имеется прямой наследник по закону З., которой нотариус выдал свидетельство о праве на наследство земельного участка. Ввиду изложенного, истец просил признать свидетельство о праве на наследство на участок, выданное З., недействительным как выданное в результате ничтожной сделки; признать запись регистрации в Едином государственном реестре на недвижимое имущество и сделок с ним, а также свидетельство о государственной регистрации права от 29 июля 2010 года недействительными.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Суханов Е. А. Вещные права в новом Земельном кодексе РФ // Экологическое право. 2003. № 1. С. 50–55.
2. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.
3. Кодификация российского частного права / под ред. Д. А. Медведева. М., 2008. С. 143.
4. Жернаков Д. В. Земельный участок как объект гражданского правоотношения // Цивилистические записки : Межвуз. сб. науч. тр. Вып. 4. М. : Статут ; Екатеринбург : Институт частного права, 2006. С. 389.
5. Шульга А. Е. Лесные участки как объекты гражданских прав // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2011. № 1 (14). С. 244–247.
6. Кузьмина И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2004. С.8.
7. Герасименко В. Н. Особенности наследования земельных участков с объектами, расположенными на них // Вектор науки ТГУ. Серия: Юридические науки. 2013. № 2. С.18.
8. Лалетина А. С. Правовой режим газопроводов как объектов предпринимательского права : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2011. 25 с.
9. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2009. № 11. С. 51.
10. Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: сб. ст. / отв. ред. И. А. Иконичкая. М. : Волтерс Клувер, 2009. 156 с.

Решением Выксунского городского суда Нижегородской области от 29 октября 2010 года Д. в иске к З. о признании недействительными свидетельства о праве на наследство на земельный участок, записи регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, свидетельства о государственной регистрации права, было отказано.

При разрешении данного спора суд пришел к выводу, что такой принцип земельного законодательства, как «единство судьбы» земельного участка и прочно связанных с ним объектов, предполагающий, что все подобные объекты следуют судьбе земельных участков (кроме случаев, установленных федеральными законами), не затрагивает общие правила наследования земельных участков, предусмотренные ГК РФ. В силу положений гражданского права, земельные участки и строения не являются составляющими сложной вещи в виде единого целого, это самостоятельные объекты гражданского оборота. Раздел ГК РФ «Наследственное право» не содержит каких-либо ограничений по распоряжению гражданином на случай своей смерти отдельно земельными участками и строениями. Принадлежащее наследодателю на праве собственности имущество (в нашем случае это был земельный участок), наследуется на общих основаниях, установленных ГК РФ [19].

Выводы и заключение

Таким образом, в настоящий момент происходит постепенное формирование новой правовой конструкции единого объекта недвижимости, восходящей еще к римскому праву, и принцип «единства судьбы» земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости является здесь лишь переходной ступенью. Принцип «единства судьбы» активно используется в судебной практике, однако применительно к наследственным правоотношениям суды нередко отклоняются от его реализации, полагая, что земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости являются самостоятельными объектами гражданского оборота. Такая ситуация требует внесения изменений и дополнений в гражданское законодательство и проведения Верховным Судом РФ обобщения судебной практики по таким делам с разъяснением правильного применения принципа «единства судьбы» земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости.

11. Халимовский Ю. А. Правовой режим земельных участков при многоквартирных жилых домах : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб, 2007. С. 10–12.
12. Касьянова О. В. Реализация принципа единства судьбы земельного участка и объектов, на нем расположенных, при прекращении вещных прав на земельные участки // Сборник научных статей молодых ученых Волгоградского института бизнеса. Вып. I. Волгоград : Изд-во ВолГМУ, 2013. С. 53.
13. Анисимов А. П., Землякова Г. Л., Мельников Н. Н. Зонирование как функция управления земельным фондом: вопросы теории // Современное право. 2012. № 8. С. 87–93.
14. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 1 июня 2015 г. № Ф09-2964/15 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AUR;n=162514> (дата обращения: 06.02.2016).
15. Апелляционное определение Московского областного суда от 10 июня 2013 г. по делу № 33-12487/13 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=669354> (дата обращения: 06.02.2016).
16. Апелляционное определение Московского областного суда от 19 марта 2013 г. по делу № 33-4393/2013 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=MARB;n=561587> (дата обращения: 06.02.2016).
17. Апелляционное определение Ростовского областного суда от 21 мая 2012 г. по делу № 33-5448 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=391912> (дата обращения: 06.02.2016).
18. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 22 июля 2014 г. по делу № 33-9668/2014 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1164461> (дата обращения: 06.02.2016).
19. Определение Нижегородского областного суда от 28 декабря 2010 г. по делу № 33-11434/2010 [Электронный ресурс] / Региональное законодательство [web-сайт]. URL: <http://www.regionz.ru/index.php?ds=1151275> (дата обращения: 06.02.2016).

REFERENCES

1. Sukhanov E. A. The real rights in the new Land Code of the Russian Federation // Ecological law. 2003. No. 1. P. 50–55.
2. The resolution of Plenum of the SAC of the Russian Federation dated 24.03.2005 No. 11 «On some issues connected with application of the land legislation» // Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2005. No.5.
3. Codification of the Russian private law / under the editorship of D. A. Medvedev. M., 2008. P. 143.
4. Zhernakov D. V. Land plot as object of civil legal relationship // Civil notes: Interuniversity collection of scientific works. Issue. 4. M. : Statute, Yekaterinburg: Institute of private law, 2006. P. 389.
5. Shulga A. E. Timberland as objects of the civil rights // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2011. No. 1. P. 244–247.
6. Kuzmina I. D. Legal regime of buildings and constructions as real estate objects: abstract of dissertation of the doctor of law. Tomsk, 2004. P. 8.
7. Gerasimenko V. N. Features of inheritance of the land plots with the objects located on them // Science vector of TGU. Series: Jurisprudence. 2013. No. 2. P. 18.
8. Laletina A. S. Legal regime of gas pipelines as objects of the enterprise right: abstract of dissertation of the doctor of law. M., 2011. P. 25.
9. Concept of development of the civil legislation of the Russian Federation // Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2009. No. 11. P. 51.
10. The property right to the earth in Russia and the EU: legal problems: collection of articles / editor I. A. Ikonitskaya. M.: Volters Kluver, 2009. P. 156.
11. Khalimovskiy Yu. A. A legal regime of the land plots at multi-apartment houses: abstract of dissertation of the doctor of law. SPb., 2007. P. 10–12.
12. Kasyanova O. V. Realization of the principle of unity of destiny of the land plot and objects on it the real rights for the land plots located at the termination//the Collection of scientific articles of young scientists of the Volgograd institute of business. Issue I. Volgograd: Publishing house of VOLGGMU, 2013. P. 53.
13. Anisimov A.P., Zemlyakova G. L., Millers N. N. Zoning as function of management of land fund: theory questions // Modern law. 2012. No. 8. P. 87–93.
14. The resolution of Arbitration court of Ural federal district dated June 1, 2015 No. F09-2964/15 [Electronic resource] // Union of Right Forces «The consultant plus». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AUR;n=162514> (date of viewing: 06.02.2016).
15. Appeal definition of the Moscow regional court dated June 10, 2013 on the case No. 33-12487/13 [Electronic resource] // «The consultant plus». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=669354> (date of viewing: 06.02.2016).
16. Appeal definition of the Moscow regional court dated March 19, 2013 on the case No. 33-4393/2013 [Electronic resource] // «The consultant plus». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=MARB;n=561587> (date of viewing: 06.02.2016).
17. Appeal definition of the Rostov regional court dated May 21, 2012 on the case No. 33-5448 [Electronic resource] // Union of Right Forces «The consultant plus». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=391912> (date of viewing: 06.02.2016).
18. Appeal definition of Sverdlovsk regional court dated July 22, 2014 on the case No. 33-9668/2014 [Electronic resource] // «The consultant plus». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1164461> (date of viewing: 06.02.2016).

19. Definition of the Nizhny Novgorod regional court of December 28, 2010 on the case No. 33-11434/2010 [Electronic resource] // «The consultant plus». URL: <http://www.regionz.ru/index.php?ds=1151275> (date of viewing: 06.02.2016).

Как цитировать статью: Рыженков А. Я. Принцип «единства судьбы» земельных участков и прочно связанных с ними объектов и проблемы его реализации // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2016. № 2 (35). С. 185–190.

For citation: Ryzhenkov A. Ya. Principle of the «uniform of destiny» of the land plots and the objects tightly connected with them and the issues of its implementation // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2016. № 2 (35). P. 185–190.

УДК 347.4
ББК 67.404.201

Kvitsiniya Natalia Vyacheslavovna,
candidate of law,
assistant professor of the department of civil law of
Volgograd Business Institute,
Volgograd,
E-mail: maksim20777@yandex.ru

Квициния Наталья Вячеславовна,
канд. юрид. наук, доцент
кафедры гражданского права
Волгоградского института бизнеса,
г. Волгоград,
e-mail: maksim20777@yandex.ru

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОНЯТИЯ «ОБЯЗАТЕЛЬСТВО» В СВЕТЕ ИЗМЕНЕНИЙ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

ISSUES OF DEFINITION OF THE CONCEPT «OBLIGATION» IN LIGHT OF CHANGES OF THE CIVIL LEGISLATION

12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право
12.00.03 – Civil law; entrepreneurship right; family law; international private law

В статье проанализировано современное понятие «обязательство», а также дается сравнительно-правовой анализ понимания данного института гражданского права. Автором выявлена юридическая сущность обязательства и его отличие от договора и соглашения. Раскрываются новые виды обязательства, ранее не закрепленные в законодательстве: альтернативные и факультативные. Особое внимание уделено возобновлению течения срока исковой давности при признании долга должником, которое, по мнению автора, хоть и является новым для российского гражданского права, будет примером «мертвой» нормы. Рассмотрен абсолютно новый для российской системы гражданского права институт воздействия на должника – астрент.

The article analyzes the modern concept of the obligation, as well as provides comparative-legal analysis of understanding of the civil law institution. The author reveals legal essence of obligation and its difference from the contract and agreement. New kinds of obligation not previously fixed in legislation are discussed, such as alternative and facultative ones. The special attention is given to renewal of the term of limitation of actions with recognition of the debt by debtor, which, according to the author, is new to the Russian civil law, however, will become an example of the «dead» norm. The new Russian civil law institution of influence on the debtor – astreinte – is examined.

Ключевые слова: гражданское право, обязательство, договор, соглашение, должник, кредитор, признание долга, исковая давность, альтернативное обязательство, факультативное обязательство, астрент.

Keywords: civil law, obligation, contract, agreement, debtor, creditor, recognition of debt, limitation of actions, alternative obligation, facultative obligation, astreinte.

Свобода распоряжения своим имуществом, стоимость которого, как правило, ни для гражданина, ни для организации законом не ограничена, в сочетании с заинтересованностью в максимально выгодном использовании имущества привели к появлению в гражданском обороте правовых институтов, неизвестных действовавшему ранее законодательству.

Договорные обязательства стали самыми распространенными в гражданском обороте. От их исполнения зависит в значительной мере устойчивость экономики и общества в целом. Принцип свободы договора, вытекающий из Конституции РФ (ст. 8, 35, 36, 74), получил дальнейшее развитие в Гражданском кодексе РФ (далее – ГК РФ). Особое значение имеют нормы гражданского законодательства об определении договорного обязательства. Они повседневно применяются в практической деятельности юридических лиц и граждан.

Между тем практика судов показывает, что зачастую договоры заключаются небрежно, не содержат необходимых условий, направленных на реализацию интересов сторон, не включают в себя меры по обеспечению договорных обязательств. В ходе исполнения подобных договоров нередко возникают вопросы, по-разному толкуются сторонами одни и те же условия и, как результат, имеет место массовое неисполнение сторонами своих обязанностей, что приводит к многочисленным конфликтам.

Важнейшая задача современной юридической науки и практики – создание правовых механизмов, позволяющих наиболее эффективно обеспечить надлежащее исполнение договорных обязательств и возместить пострадавшей стороне потери, причиненные их неисполнением или ненадлежащим исполнением, что и определило выбор темы автором.

В современной российской юридической литературе имеется ряд работ, предмет которых – изложение содержания отдельных институтов гражданского права России об исполнении обязательств. Отличие данной работы