

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О СПОСОБАХ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ПОСТРОЙКИ

<https://doi.org/10.33874/2072-9936-2019-0-2-53-61>

Актуальность статьи обуславливается, с одной стороны, ростом числа резонансных дел об изъятии недвижимости, а с другой – неединообразием терминологии, комплексностью взаимосвязей норм, регулирующих прекращение права собственности на земельные участки и постройки. Предмет работы составляют указанные нормы, соответствующая судебно-арбитражная практика, а также существующие в правовой науке взгляды. Цель исследования заключается в выявлении нормативных связей по критериям соотношения публичных и частных интересов, объекта и функции правового регулирования, а также совершении в правоприменении в сфере прекращения права собственности на недвижимость. Методологическую основу статьи составила совокупность логического, системно-структурного, функционального методов научного познания. Новизна исследования состоит в выявлении терминологических неточностей, присущих нормам ГК РФ о «прекращении права собственности» (например, «отчуждение», в отличие от «изъятия», – это добровольное действие, которое не может быть «принудительным»), и предложении нормативно закрепить ряд обстоятельств, в которых собственник был бы вправе создать единый объект недвижимости (в частности, такое право могло бы быть предоставлено собственнику постройки, не виновному в ненадлежащем использовании земельного участка и способному использовать его в соответствии с его назначением; собственнику земельного участка в отношении постройки при утрате права пользования земельным участком собственником постройки). Одним из результатов работы стал вывод о том, что частные интересы преобладают над публичными при обращении взыскания на земельный участок и при приобретении собственником постройки (земельного участка) земельного участка (постройки) в случае утраты права пользования земельным участком. Практическую значимость исследования подкрепило предложение новой редакции ст. 235 ГК РФ.

БУДНЕЦКИЙ

Николай Сергеевич

магистр права (Мюнстер),
соискатель кафедры гражданского
и предпринимательского права
Всероссийского государственного
университета юстиции
(РПА Минюста России)
(г. Москва)

nbudnetskiy@gmail.com

**Земельный участок;
собственность;
изъятие;
прекращение права
собственности**

Nikolay S. BUDNETSKIY

Master of Laws (Münster), External
Doctorate Student
at the Department of Civil
and Entrepreneur Law of the All-
Russian State University of Justice
(Moscow)

nbudnetskiy@gmail.com

**Land plot;
property;
deprivation;
termination of ownership**

ESSENTIAL TERMS AND THE DEVELOPMENT DIRECTIONS FOR RUSSIAN LEGISLATION ON THE TERMINATION OF OWNERSHIP TO LAND PLOTS AND STRUCTURES

The article is relevant because, from the one hand, the number of high-profile deprivation cases is rising, from the other hand, the terminology and systematics of the rules governing termination of ownership to land plots and structures are non-unified and complex. The subject matter of research is the said legal rules, the relevant court practice and the existing scientific views. The aim of this research is to establish the normative interrelations according to the criteria of co-relation of the public and private interests, the subject matter and function of the legal regulation, as well as to develop law enforcement in the area of termination of the ownership to real estate. The methodologic basis

of the article is comprised of the logical, system-structural, functional scientific cognition methods. The novelty of the article is in definition of the terminological inaccuracies inherent in the norms of the Civil Code regarding the "termination of ownership" (e.g., a "disposal", as opposed to "deprivation", is a voluntary act, which cannot be "mandatory") and the proposal to write down in the legislation the circumstances in which the owner would have the right to create a single immovable property object (in particular, such a right could be given to the owner of the structure who is not liable for the improper use of the land plot and that is able to use it according to its zoning, and to the owner of the land plot in relation to the structure if the owner of the structure has lost the right to use the land plot). One of the research results was the inference, that the private interests prevail over the public ones on foreclosing of a land plot, and when the owner of the construction (land plot) acquires the land plot (construction) in a situation of losing the right to use the land plot. The practical relevance of the article is substantiated by the suggestion of a new version of Article 235 of the Civil Code.

Статья 235 ГК РФ носит название «Основания прекращения права собственности». Пункт 1 данной статьи называет несколько способов, которыми может прекращаться право собственности: отчуждение другим лицам, отказ собственника от права собственности, гибель или уничтожение имущества, наконец, утрата права собственности. Обратим внимание на то, что по смыслу использованных законодателем понятий прекращение права собственности возможно как посредством воли собственника (при «отчуждении» или «отказе»), так и без нее («гибель», «утрата»).

В п. 2 ст. 235 ГК РФ, приводя перечень случаев «принудительного изъятия у собственника имущества», законодатель использует понятия «обращение взыскания», «отчуждение», «изъятие», «реквизиция», «национализация», «конфискация». Содержащийся в п. 2 ст. 235 ГК РФ перечень способов «принудительного изъятия у собственника имущества» считается исчерпывающим не только в юридической литературе [1], но и в судебной практике: «действующим законодательством РФ предусмотрен исчерпывающий перечень оснований для прекращения права собственности в отношении имущества» [2].

Целью данной статьи является определение значения употребленных в ст. 235 ГК РФ законодателем понятий (в первую очередь исходя из особенностей их использования судами) и различий в их значениях, а также формулирование предложений по дальнейшей систематизации нормативной базы в части прекращения права собственности.

Общим признаком способов «принудительного [выделено мной. – Н. Б.] изъятия у собственника имущества» – земельного участка при буквальном толковании п. 2 ст. 235 ГК РФ, казалось бы, должно являться то, что все случаи перехода права собственности на земельные участки и постройки, далее упомянутые в девяти подпунктах п. 2 названной статьи, имеют ме-

сто не по воле собственника. Однако, как будет показано далее, это не так, поскольку возможно заключение такого соглашения об изъятии, в основе которого лежит добровольное волеизъявление прежнего собственника (например, подп. 3.2 п. 2 ст. 235 ГК РФ), или заключение соглашения между собственниками земельного участка и постройки (ст. 272 ГК РФ).

Наряду с этим в юридической литературе отмечаются специфические критерии классификации способов «принудительного изъятия». Первый критерий состоит в том, лежит в основе «принудительного изъятия» ненадлежащее поведение собственника либо же государственный или общественный интерес [3]. Остается, правда, не совсем ясным, в чем отличие государственного интереса от общественного. Еще одна классификация «способов принудительного изъятия» проводится по признаку возмездности или безвозмездности изъятия [4], с чем нет оснований спорить. Вместе с тем, как будет показано далее, конфискация является единственным способом принудительного изъятия, не предполагающим выплаты компенсации. Имеющий такую ограниченную практическую значимость критерий также вряд ли может быть признан удовлетворительным.

В развитие указанных научных позиций проведем анализ современной судебной практики с целью уточнить значение использованных законодателем в п. 2 ст. 235 ГК РФ понятий. Повышенное значение судебных постановлений при определении направлений систематизации российского законодательства о прекращении права собственности объясняется тем, что согласно ч. 3 ст. 35 Конституции РФ «никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда».

1. Понятие «обращение взыскания». В подп. 1 п. 2 ст. 235 ГК РФ идет речь об «обращении взыскания на имущество по обязательствам». Это действия,

совершаемые на основании Закона об исполнительном производстве, и само понятие «обращение взыскания» чаще всего употребляется именно в этом Законе. Комментируя отдельные вопросы правоприменения, представители Федеральной таможенной службы высказывали мнение о том, что так как в подп. 1 п. 2 ст. 235 и ст. 237 ГК РФ предусмотрена возможность принудительного изъятия имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника на основании решения суда (если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором), а исполнение судебного решения осуществляется судебным приставом-исполнителем, то, «как видно, судебный пристав-исполнитель наделен отдельными составляющими права распоряжения» [5]. Такая неожиданная интерпретация требует разъяснения, какие правомочия входят в такую «отдельную составляющую права распоряжения». Например, одно из правомочий могло бы состоять в том, что до того момента, как произойдет переход права собственности от должника к новому собственнику, пристав приобретает отдельные правомочия по распоряжению вещью. Как и у любого правомочия в составе права собственности, у указанного специфического правомочия распоряжения будут некоторые ограничения: в частности, согласно п. 1 ст. 446 ГПК РФ взыскание по исполнительным документам не может быть обращено, среди прочего, на земельные участки, если на них расположены объекты, единственно пригодные для постоянного проживания должника и членов его семьи. Следовательно, пристав не вправе обратиться взыскание на такой земельный участок и изъять его.

Как упоминалось ранее, способы изъятия могут классифицироваться в зависимости от того, лежит в их основе ненадлежащее поведение собственника либо интересы общества (публичные интересы). В случае обращения взыскания более вероятным на первый взгляд представляется ненадлежащее поведение собственника, однако возникающую здесь проблему уяснения соотношения частных и публичных интересов еще только предстоит разрешить на научном уровне (в том числе в отдельности для каждого из регулируемых случаев), прежде чем будет принято новое законодательство (например, об «отдельных составляющих права распоряжения»). Например, в литературе высказывается разочарование тем фактом, что в процессуальном законодательстве не регулируются последствия ареста имущества в исполнительном производстве, что вызывает попытки применить к отношениям публичной продажи процессуальные нормы, предполагающие юридическое равенство сторон [6]. С другой стороны, такая постановка вопроса способна привести к нежелательным для публично-правовых собственников результатам,

если предположить, что публично-правовое образование выступает не кредитором, а должником по обязательству, в связи с неисполнением которого происходит обращение взыскания. В этой связи вновь обнаруживает себя фундаментальный характер проблемы соотношения частных и публичных интересов, выходящий далеко за пределы и обращения взыскания, и перехода права собственности. Так, в сфере договорного права можно найти положения, согласно которым страховщик может быть освобожден от выплаты возмещения в анализируемых в данной статье случаях подп. 1, 3–6 п. 2 ст. 235 ГК РФ (обращение взыскания и проч.).

В сфере гражданского права понятие «обращение взыскания» связано с реализацией средств обеспечения исполнения обязательств (например, залога доли в корпорации или ипотеки) вследствие неисполнения должником основного обязательства. Общий порядок перехода права собственности в данном случае устанавливает п. 2 ст. 237 ГК РФ: «право собственности на имущество, на которое обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности [выделено мной. – Н. Б.] на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество». Сама формулировка свидетельствует о том, что в случаях обращения взыскания происходит не «прекращение права собственности», предполагающее некоторую дискретность, а переход права как взаимообусловленный процесс.

В случаях обращения взыскания на недвижимость переход права собственности на практике может происходить весьма проблематично: так, судом были удовлетворены требования банка о признании незаконными действий судебного пристава как следствие заявления банка о том, что приставы не заставили работников должника освободить заложенное здание, тем самым помещения не были изъятые, а «составлением передаточного акта не подтверждается поступление спорного имущества в фактическое владение банка». В контексте критики тезиса «есть регистрация – есть право» [7] и дальнейшей дискуссии о «принципе внесения» стоит отметить, что спор возник, несмотря на регистрацию права собственности на нежилое помещение за банком [8].

2. Понятие «отчуждение». В подп. 2, 3, 3.1, 3.2 и 7 п. 2 ст. 235 ГК РФ речь идет о втором способе «принудительного изъятия» – отчуждении. Во всех из названных и имеющих значение для оборота недвижимости подпунктов п. 2 ст. 235 ГК РФ, кроме подп. 2 и 7, законодатель использует термин «отчуждение» применительно к постройкам, возведенным на земельном участке, права на использование которого собственник постройки теряет. Иными словами, отчуждение земельного участка не регулируется в подп. 3, 3.1 и 3.2 п. 2 ст. 235 ГК РФ. Далее будет проведен ана-

лиз случаев «отчуждения» и установлено, насколько обоснованно применение данного понятия.

В подп. 2 п. 2 ст. 235 ГК РФ с ссылкой на ст. 238 Кодекса регулируется случай, когда лицу в силу закона не может принадлежать земельный участок. Например, застройщику многоквартирного дома не может принадлежать земельный участок после того, как земельный участок пройдет государственный кадастровый учет, – он должен перейти бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме [9]. Аналогичными примерами послужат ситуации, когда на земельном участке находится кладбище или земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения.

В подп. 3 п. 2 ст. 235 ГК РФ регулируется изъятие постройки в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования. Данная норма содержит ссылку на ст. 239 «Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором оно находится» ГК РФ, которая распространяет на изъятие постройки правила о процедуре продажи с публичных торгов изымаемого земельного участка (в частности, ст. 286 ГК РФ). Из п. 1 ст. 239 ГК РФ, в свою очередь, с 1 апреля 2015 г. *была устранена ссылка на изъятие именно для «государственных или муниципальных нужд»*, а также ссылки на ст. 279–282 ГК РФ, которые регулируют вопросы, связанные с выкупом земельного участка публично-правовым субъектом.

Предполагая, что государство выкупает объект за цену более высокую, нежели та, что может быть предложена на торгах, можно заключить, что указанные изменения законодательства целесообразны. С другой стороны, если собственник постройки не отвечает за ненадлежащее использование земельного участка (например, принадлежащего другому собственнику), то можно было бы и не лишать собственника постройки права на выкуп его постройки государством (не на торгах). По-видимому, законодатель здесь не учитывал, что за ненадлежащее использование земельного участка может нести ответственность его собственник, не являющийся собственником находящейся на нем постройки.

В опубликованной судебной практике единого понимания назначения ст. 239 ГК РФ как предусматривающей определенные «санкции» за ненадлежащее использование земельного участка еще не сложилось. В одних случаях публично-правовой субъект приобретает земельный участок по стартовой цене несостоявшихся торгов на основе судебного решения. В других случаях, несмотря на то, что в подп. 3.2 п. 2 ст. 235 ГК РФ, регулирующем «принудительное отчуждение земельного участка для государственных нужд», о ненадлежащем использовании земельного участка речи не идет, одновременно с этим законоположением суды применяют ст. 239 ГК РФ (видимо,

исходя из того понимания, что если на ст. 239 Кодекса сделана ссылка в рассматриваемом подп. 3, то названная статья применима и к подп. 3.2). В третьих случаях суды применяют ст. 239 ГК РФ в недействующей редакции [10].

Из сказанного можно сделать вывод, что правила подп. 3 п. 2 ст. 235 и ст. 239 ГК РФ применяются к переходу права собственности на постройки, возведенные на земельных участках, в отношении которых имели место нарушения их использования. Очевидно, что более правильно было бы в данном случае говорить об изъятии, нежели чем об отчуждении такой постройки: у собственника-нарушителя даже при наличии желания нет права отказать в отчуждении своей постройки новому собственнику. Характерно, что изъятие и постройки, и земельного участка в данном случае предполагается в возмездном порядке. С точки зрения правил использования земельного участка следует признать, что ясности понимания и единообразию применения нормы препятствует отсутствие легального определения признаков ненадлежащего использования земельного участка.

Подпункт 3.1 п. 2 ст. 235 ГК РФ к специальным основаниям изъятия относит отчуждение постройки – объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с ссылкой на ст. 239.1 Кодекса. В литературе отмечается, что «при нарушении сроков строительства, согласованных сторонами в договоре аренды, застройщик будет выплачивать арендодателю неустойку или вовсе лишится прав на земельный участок и незавершенный объект» [11]. Связанный с данной нормой п. 4 ст. 239.1 ГК РФ устанавливает, что если публичные торги по продаже объекта незавершенного строительства признаны несостоявшимися, то такой объект может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене этого объекта в течение двух месяцев со дня признания торгов несостоявшимися. Так как положения данной статьи не распространяются на договоры аренды, заключенные до 1 марта 2015 г., опубликованной судебной практики по данному вопросу до настоящего времени нет.

Подпункт 3.2 п. 2 ст. 235 ГК РФ с ссылкой на ст. 239.2 Кодекса относит к основаниям изъятия различных построек и объектов (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и машино-мест) ситуации, когда эти объекты находятся на земельном участке, подлежащем изъятию для государственных или муниципальных нужд. В данном случае изъятие и постройки, и земельного участка под ней производится по одним и тем же правилам ст. 279 «Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд» ГК РФ: общими признаками таких

изъятий являются их возмездность, а также *прекращение сервитутов, залогов и договоров, заключенных по поводу земельного участка или постройки на нем.*

Основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд перечислены в ст. 49 ЗК РФ. Верховный Суд РФ при этом отмечал, что «под государственными или муниципальными нуждами понимаются потребности публично-правового образования, удовлетворение которых направлено на достижение интересов общества (общественно полезных целей), осуществить которые невозможно без изъятия имущества, находящегося в частной собственности. Соответственно, принудительное изъятие не может производиться только или преимущественно в целях получения выгоды другими частными субъектами, деятельность которых лишь опосредованно служит интересам общества» [12]. Судебные споры в сфере изъятия для государственных или муниципальных нужд возникают по поводу изъятий вследствие:

а) сноса незаконных построек. В частности, на ст. 239.2 ГК РФ как противоречащую Постановлению Правительства Москвы от 8 декабря 2015 г. № 829-ПП «О мерах по обеспечению сноса самовольных построек на отдельных территориях города Москвы» безуспешно ссылался предприниматель в споре о сносе торговых объектов: «установленный административный порядок сноса объектов, находящихся в частной собственности у законных владельцев, при этом без какой-либо справедливой и разумной компенсации причиняемых сносом убытков нарушает права» [13];

б) проведения Чемпионата мира по футболу 2018 г. [14];

в) строительства дорог [15];

г) строительства метро [16].

д) строительства или реконструкции объектов систем электроснабжения. Проблемой в таких случаях остается определение титулов: исторически не все правоустанавливающие документы доступны, подчас нелегко определить правообладателей и границы, в которых они могут осуществлять свои права [17].

Порядку изъятия земельных участков посвящена гл. VII.1 ЗК РФ. В частности, ст. 56.7, 56.9 ЗК РФ предусматривают порядок подготовки и обязательное содержание соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд. По такому соглашению выплачиваются денежные средства, а также при наличии согласия предоставляются взамен отдельные земельные участки с выплатой разницы (п. 3, 4 ст. 56.9 ЗК РФ) в стоимости. В случае если собственник не согласен подписать соглашение, то переход права собственности на земельный участок и (или) расположенный на нем

объект недвижимого имущества производится на основе решения суда (подп. 1 п. 1 ст. 56.11 ЗК РФ). Одним из действий, характерных для начальных стадий процесса, является принятие решения органом государственной власти или местного самоуправления; последствия его не ограничиваются переходом права собственности: со дня прекращения прав на изъятый земельный участок *прекращаются противоречащие целям изъятия сервитуты, залог и иные договоры.*

В подп. 7 п. 2 ст. 235 ГК РФ собрано несколько способов «отчуждения» – принудительного изъятия, но не постройки, а самого земельного участка:

а) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд (ст. 239.2, 279–282 ГК РФ);

б) изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства Российской Федерации (ст. 285 ГК РФ). При этом не ясно, почему не упомянут случай принудительного изъятия земельного участка, который используется не по целевому назначению (ст. 284 ГК РФ);

в) наконец, подп. 7 п. 2 ст. 235 ГК РФ содержит ссылку на «резервную» ст. 272 «Последствия утраты собственником недвижимости права пользования земельным участком» Кодекса, п. 3 которой устанавливает, что ее правила не применяются при прекращении «строительной аренды», при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд или при прекращении прав на земельный участок ввиду его неиспользования по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации.

Согласно судебной практике данная статья применяется для прекращения права пользования земельным участком, предоставленного собственнику постройки, вследствие требований управомоченных лиц как реакции на самовольное ее возведение, признание договоров аренды земельных участков недействительными, нахождение постройки в границах красных линий. В частности, незаявление требований собственником земельного участка о его освобождении может быть рассмотрено как аргумент в пользу собственника здания, испрашивающего аренду земельного участка [18]. Таким образом, ст. 272 ГК РФ дает суду право обеспечить «принудительное изъятие» самовольной постройки или земельного участка, и было бы целесообразно разработать специальные правила создания единых объектов недвижимости для целей данной статьи Кодекса.

3. Реквизиция. Реквизиция представляет собой вид изъятия земельного участка на основе акта государственного органа в связи с обстоятельствами, носящими чрезвычайный характер (ст. 242 ГК РФ, ст. 51 ЗК РФ). В частности, судебной практикой отмечается, что:

а) основная особенность реквизиции связана с тем, что земельный участок *после прекращения действия чрезвычайных обстоятельств должен быть возвращен собственнику*, – норма ст. 51 ЗК РФ специально указывает на временный характер изъятия [19];

б) повышенный риск реквизиции (например, наличие у собственника земельного участка военно-транспортной обязанности) не может быть рассмотрен как обременение, так как реквизиция потенциально возможна в отношении любого земельного участка [20];

в) для квалификации изъятия как реквизиции (и, следовательно, взыскания из казны в пользу прежнего собственника) требуется соответствующее указание в акте органа государственной власти. В частности, выселение истца из помещения, невозможность использования которого вызвана несоблюдением конкретными организациями технических норм строительства, не является реквизицией [21].

С точки зрения обязанности публично-правового субъекта выплатить собственнику стоимость реквизируемого имущества данный способ изъятия может быть сравнен с изъятием для государственных нужд (ст. 279 ГК РФ). Что касается отличий данных способов изъятия, то п. 2 ст. 8 Закона об иностранных инвестициях в Российской Федерации, как и п. 3 ст. 242 ГК РФ и п. 4 ст. 51 ЗК РФ, называет возврат сохранившегося имущества, устанавливая при этом специфическое правило о подсчете компенсации: вычету подлежат потери от снижения стоимости имущества.

4. Национализация. Характерной чертой национализации является то, что ее *основанием может быть только закон* Российской Федерации (подп. 3 п. 2 ст. 235, ст. 306 ГК РФ). Помимо случаев «изъятия» и «национализации», в контексте которых, за исключением случая конфискации, всегда предполагается выплата возмещения, по определенным причинам в соглашениях Российской Федерации с другими государствами о двусторонней защите инвестиций используется термин «экспроприация»: оба понятия, равно как и причины отсутствия понятия «экспроприация» в национальном законодательстве, требуют дальнейшего исследования.

5. Конфискация. Конфискация земельного участка представляет собой безвозмездное изъятие его у собственника в качестве санкции за совершение правонарушения. В частности, конфискация предусмотрена в том случае, если объект культурного наследия уничтожен по вине собственника земельного участка, на котором он находится. С точки зрения перехода права собственности на земельные участки судебной практикой была дана довольно полная гражданско-правовая характеристика конфискации: «конфискация является *мерой юридической ответственности* [выделено мной. – Н. Б.], влекущей утрату

собственником его имущества на основании вынесенного соответствующего судебного решения», «конфискация относится к одному из производных способов возникновения права собственности, базирующегося на правопреемстве, поэтому прекращение вещного права у бывшего собственника является одновременно основанием для возникновения этого права у нового собственника, в данном случае государства, в доход которого конфисковано имущество» [22].

С учетом вышеизложенного представляется возможным сделать ряд *выводов*.

Одним из наиболее важных теоретических вопросов при определении направлений развития вещного регулирования прекращения права собственности является установление в каждом из регулируемых случаев меры важности законных интересов граждан (частных интересов) в противовес публичным интересам. Только после этого возникает возможность наметить соответствующим образом сферы регулирования посредством отдельных правовых субинститутов, после чего сформулировать составляющие их нормы, которые можно будет без затруднений применять в случаях прекращения права собственности.

На основании проведенного анализа способов прекращения права собственности можно сделать вывод, что частные интересы преобладают в ситуациях обращения взыскания на земельный участок (подп. 1 п. 2 ст. 235 ГК РФ) и признания права собственника постройки на приобретение в собственность земельного участка, на котором находится эта постройка, а также права собственника земельного участка на приобретение оставшейся на нем постройки при прекращении права пользования земельным участком (п. 2 ст. 272 ГК РФ). В остальных проанализированных выше случаях доминируют публичные интересы.

Использование понятия «отчуждение» в ряде норм ст. 235 ГК РФ не всегда оправданно, так как оно по своему значению предполагает наличие у прежнего собственника воли, желания произвести отчуждение имущества. Так, уместно употребление понятия в п. 1 ст. 235 ГК РФ («при отчуждении собственником своего имущества другим лицам»), в отличие от случаев его употребления в подп. 2, 3, 3.1, 3.2 и 7 п. 2 названной статьи. Характерно, что в подп. 3.2 п. 2 ст. 235 ГК РФ законодатель использует термин «принудительное отчуждение», а в п. 2 упомянутой статьи как общее понятие для всех далее регулируемых в пункте случаев – термин «принудительное изъятие». Очевиден пробел в единообразии терминологии, который можно было бы восполнить, утвердив исходное понимание того, что «отчуждение» – это добровольное действие, которое не может быть «принудительным»; в то же время «изъятие» все же может быть «непринудительным» в том редком случае, когда прежне-

го собственника устраивают условия соглашения об изъятии. Следовательно, случаи «изъятия для государственных или муниципальных нужд» на основании «соглашения об изъятии» (ст. 239.2, 279–282, 56.9 ГК РФ) следует именовать именно отчуждением земельного участка и (или) постройки на нем.

В подп. 3 п. 2 ст. 235 ГК РФ было бы целесообразно закрепить право собственника постройки, способного использовать земельный участок в соответствии с его назначением и не виновного в ненадлежащем использовании земельного участка, создать единый объект недвижимости на основе предполагаемого к изъятию земельного участка, а также условия осуществления данного права. В ст. 272 ГК РФ могли бы быть закреплены специальные (на случай прекращения у собственника постройки права пользования земельным участком) правила создания единого объекта недвижимости.

С точки зрения законодательной техники нормы п. 2 ст. 235 ГК РФ необходимо перегруппировать с тем, чтобы правила об изъятии и отчуждении постройки были бы «зрительно» отделены от таких правил в отношении земельного участка, однако оставались сгруппированы следующим образом: в общих подпунктах были бы объединены (а) нормы об изъятии земельного участка и постройки вследствие ненадлежащего использования и (или) использования земельного участка не по целевому назначению (с учетом возможности создания единого объекта недвижимости по инициативе собственника, способного использовать земельный участок надлежащим образом); (б) нормы об отчуждении и изъятии земельного участка и постройки для государственных или муниципальных нужд; (в) нормы об изъятии земельного участка и постройки в контексте истечения срока «строительной аренды». С учетом этого ст. 235 ГК РФ могла бы быть изложена в следующей редакции:

«Статья 235. Основания прекращения права собственности

1. Право собственности прекращается при отчуждении собственником по своей воле имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

2. Изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

1) обращение взыскания на имущество по обязательствам (статья 237);

2) признание судом права собственника постройки на приобретение в собственность земельного участка,

на котором находится эта постройка, или права собственника земельного участка на приобретение оставшейся на нем постройки при прекращении права пользования земельным участком (пункт 2 статьи 272);

3) выдел доли из общего имущества в натуре по решению суда (пункт 3 статьи 252);

4) переход права собственности на имущество, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (статья 238);

5) изъятие постройки и земельного участка ввиду его ненадлежащего использования (статьи 239, 284–286);

6) изъятие постройки и земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статьи 239.2, 279–282);

7) изъятие объекта незавершенного строительства и земельного участка в государственной или муниципальной собственности в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка (статья 239.1);

8) реквизиция (статья 242);

9) конфискация (статья 243);

10) переход права собственности на имущество в случаях, предусмотренных статьей 293, пунктами 4 и 5 статьи 1252 настоящего Кодекса;

11) выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей, домашних животных (статьи 240 и 241);

12) обращение по решению суда в доход Российской Федерации имущества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы;

13) обращение по решению суда в доход Российской Федерации денег, ценностей, иного имущества и доходов от них, в отношении которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии терроризму лицом не представлены сведения, подтверждающие законность их приобретения.

3. По решению собственника в порядке, предусмотренном законами о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, переходит в собственность граждан и юридических лиц.

4. Обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), производится на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном статьей 306 настоящего Кодекса».

Пристатейный библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Подробный постатейный комментарий с путеводителем по законодательству и судебной практике. Ч. I / отв. ред. Ю. Ф. Беспалов. М. : Проспект, 2017.
2. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 19 января 2017 г. № Ф05-20909/2016 по делу № А41-35423/16.
3. *Ershov V. A., Sutyagin A. V., Kail A. N.* Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс». 2009.
4. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая (постатейный) / С. С. Алексеев, А. С. Васильев, В. В. Голофаев и др.; под ред. С. А. Степанова. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Проспект ; Екатеринбург : Институт частного права, 2009.
5. Консультация эксперта ФТС РФ // СПС «КонсультантПлюс». 2005.
6. Практика рассмотрения коммерческих споров: Анализ и комментарии постановлений Пленума и обзоров Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации / А. В. Ерш, А. А. Маковская, Л. А. Новоселова и др.; под ред. Л. А. Новоселовой, М. А. Рожковой. Вып. 1. М. : Статут, 2007.
7. *Бевзенко Р. С.* Принципиальные положения статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации прав на имущество // Закон. 2015. № 4.
8. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24 июля 2015 г. № Ф08-3991/2015 по делу № А53-29562/2014.
9. Пункт 5 ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».
10. Апелляционное определение Московского городского суда от 28 февраля 2018 г. по делу № 33-8853/2018.
11. *Арутюнян Л. В., Кулаков А. И., Митина И. С., Некрестьянов Д. С., Оболенская М. А., Персиянцева А. А., Перфильева В. Ю., Репин Р. Р.* Юридический справочник застройщика / под общ. ред. Д. С. Некрестьянова. 2-е изд., испр. и доп. // СПС «КонсультантПлюс». 2017.
12. Определение Верховного Суда РФ от 27 октября 2015 г. № 309-КГ15-5924 по делу № А07-21632/2013.
13. Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 29 апреля 2016 г. № 5-АПГ16-12.
14. Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 31 июля 2015 г. по делу № А43-6526/2015.
15. Апелляционное определение Московского городского суда от 24 августа 2017 г. по делу № 33-33781/2017.
16. Апелляционное определение Московского городского суда от 14 марта 2017 г. по делу № 33-8914/2017.
17. *Будай С. Н., Захарчук В. В.* К вопросу установления ограничений при использовании земель энергетики в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства // Современная научная мысль. Научный журнал НИИ истории, экономики и права. 2017. № 4.
18. Определение Верховного Суда РФ от 7 декабря 2015 г. № 305-КГ15-15056 по делу № А40-197232/2014.
19. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 февраля 2018 г. № 15АП-116/2018 по делу № А53-27723/2017.
20. Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 10 декабря 2012 г. по делу № А19-11206/2012.
21. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23 декабря 2011 г. № 09АП-32178/2011-ГК по делу № А40-54946/11-23-440.
22. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16 февраля 2017 г. № Ф08-200/2017 по делу № А32-17804/2016.

References

1. Civil Code of the Russian Federation. Detailed Article-by-Article Commentary with a Guide to Legislation and Judicial Practice. Part I / Ed. by Yu. F. Bepalov. Moscow, 2017.
2. Resolution of the Arbitration Court of the Moscow District of 19 January 2017 No. F05-20909/2016 in case No. A41-35423/16.
3. *Ershov V. A., Sutyagin A. V., Kail A. N.* Article-by-Article Commentary to the Civil Code of the Russian Federation // SPS "ConsultantPlus". 2009.
4. Commentary to the Civil Code of the Russian Federation (Training and Practical). Parts One, Two, Three, Four (Itemized) / S. S. Alekseev, A. S. Vasilyev, V. V. Golofayev et al.; ed. by S. A. Stepanov. 2nd ed. Moscow; Yekaterinburg, 2009.
5. Consultation of an expert of the FCS of the Russian Federation // SPS "ConsultantPlus". 2005.

6. Practice of Settlement of Commercial Disputes: Analysis and Comments for the Resolutions of the Plenum and Reviews of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation / A. V. Ersh, A. A. Makovskaya, L. A. Novoselova et al.; ed. by L. A. Novoselova, M. A. Rozhkova. Issue 1. Moscow, 2007.

7. *Bevzenko R. S.* The Principal Provisions of Article 8.1 of the Civil Code of the Russian Federation on the State Registration of Rights to Property // Law. 2015. No. 4.

8. Resolution of the Arbitration Court of the North Caucasus District of 24 July 2015 No. F08-3991/2015 in case No. A53-29562/2014.

9. Point 5 of Article 16 of Federal Law of 29 December 2004 No. 189-FZ "On the Implementation of the Housing Code of the Russian Federation".

10. Appeal resolution of the Moscow City Court of 28 February 2018 in case No. 33-8853/2018.

11. *Arutyunyan L. V., Kulakov A. I., Mitina I. S., Nekrestyanov D. S., Obolenskaya M. A., Persiyantseva A. A., Perflyeva V. Yu., Repin R. R.* Legal Handbook for the Builder / ed. by D. S. Nekrestyanov. 2nd ed. // SPS "ConsultantPlus". 2017.

12. Resolution of the Supreme Court of the Russian Federation of 27 October 2015 No. 309-KG15-5924 in case No. A07-21632/2013.

13. Appeal resolution of the Supreme Court of the Russian Federation of 29 April 2016 No. 5-APG16-12.

14. Resolution of the First Arbitration Court of Appeal of 31 July 2015 in case No. A43-6526/2015.

15. Appeal resolution of the Moscow City Court of 24 August 2017 in case No. 33-33781/2017.

16. Appeal resolution of the Moscow City Court of 14 March 2017 in case No. 33-8914/2017.

17. *Buday S. N., Zakharchuk V. V.* On the Establishing Restrictions on the Use of Energy Lands in the Security Zones of Electric Grid Facilities // Modern Scientific Thought. Scientific Journal of History, Economics and Law Research Institute. 2017. No. 4.

18. Resolution of the Supreme Court of the Russian Federation of 7 December 2015 No. 305-KG15-15056 in case No. A40-197232/2014.

19. Resolution of the Fifteenth Arbitration Court of Appeal of 21 February 2018 No. 15AP-116/2018 in case No. A53-27723/2017.

20. Resolution of the Fourth Arbitration Court of Appeal of 10 December 2012 in case No. A19-11206/2012.

21. Resolution of the Ninth Arbitration Court of Appeal of 23 December 2011 No. 09AP-32178/2011-GK in case No. A40-54946/11-23-440.

22. Resolution of the Arbitration Court of the North Caucasus District of 16 February 2017 No. F08-200/2017 in case No. A32-17804/2016.