

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

**ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ УКРЕПЛЕНИЯ
РОССИЙСКОЙ
ГОСУДАРСТВЕННОСТИ**

Часть 48

ИЗДАТЕЛЬСТВО ТОМСКОГО УНИВЕРСИТЕТА
2011

ВОПРОСЫ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

С.А. Серебренникова

В настоящее время разграничение государственной собственности на землю происходит в силу непосредственного установления федеральным законом критериев отнесения того или иного земельного участка (земель) к собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования. В соответствии с Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (далее по тексту – Вводный закон) разграничению подлежат земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, находящиеся в публичной собственности, и земельные участки, предоставленные органам государственной власти и органам местного самоуправления, а также государственным и муниципальным юридическим лицам, созданным соответствующими органами власти.

На практике не редки случаи, когда на земельном участке, который предоставлен государственному (муниципальному) предприятию, расположены объекты недвижимости, находящиеся в собственности иных субъектов. Подлежит ли применению в таком случае один из критериев разграничения государственной собственности и не нарушаются ли при этом права и законные интересы других собственников объектов недвижимости?

Согласно п. 3 ст. 36 Земельного кодекса РФ в случае, если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, они имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Первоначальная государственная регистрация права федеральной собственности, собственности субъектов РФ, муниципальных образований, осуществленная в порядке разграничения государственной собственности на землю, не препятствует последующему приобретению права аренды на нее собственниками зданий, строений, сооружений, находящихся на этих участках, в установленном законом порядке, а также приобретению неделимого земельного участка в общую долевую собственность. По пу-

ти признания такого подхода идет практика арбитражных судов последних лет¹.

На первый взгляд похожей является ситуация, когда на земельном участке, собственность на который не разграничена, расположено здание, часть помещений которого принадлежит государству, а другая – иным лицам. Руководствуясь положениями ст. 36 Земельного кодекса РФ, в отношении такого земельного участка возможно приобретение правообладателями помещений долевой собственности или аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. Однако допускается ли при этом первоначальная регистрация права федеральной собственности в порядке разграничения государственной собственности на землю? Необходимо отметить, что в данном случае критерий разграничения звучит следующим образом: «К федеральной собственности относятся земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации». То есть ст. 3.1 Вводного закона указывает на такие объекты гражданских прав, как здания, строения, сооружения. Однако помещение в здании является самостоятельным объектом гражданских прав, не сводимым к зданию.

Как представляется, данный вывод не потеряет своего значения и в случае принятия предлагаемых изменений Гражданского кодекса. Статья 298⁶ проекта изменений предусматривает нахождение земельного участка, необходимого для использования здания, в общей долевой собственности собственников помещений в здании. А ст. 298 Проекта исходит из того, что государственная регистрация права собственности на помещение прекращает право собственности на здание, где находится данное помещение.

Таким образом, исходя из буквального толкования ст. 3.1 Вводного закона, к федеральной собственности относятся земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации, а не их частью.

¹ Постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 22.01.2009 г. по делу № А10-1103/08, Постановление ФАС Уральского округа от 24.12.2009 г. № Ф09-10399/09-С6, Решение Арбитражного суда Красноярского края от 8.06.2009 г. по делу № А33-10811/2008.