

Юридические исследования

*Правильная ссылка на статью:*

Никитина А.Е. Правоприменительный подход к переходу права собственности на земельный участок при покупке части здания у публично-правового образования // Юридические исследования. 2025. № 7. DOI: 10.25136/2409-7136.2025.7.75142 EDN: ATNCHK URL: [https://nbpublish.com/library\\_read\\_article.php?id=75142](https://nbpublish.com/library_read_article.php?id=75142)

## **Правоприменительный подход к переходу права собственности на земельный участок при покупке части здания у публично-правового образования**

**Никитина Алла Евгеньевна**

Начальник юридического отдела; Юридический отдел; ООО «НБК Финанс»  
практикующий юрист; частная практика

610025, Россия, Кировская обл., г. Киров, ул. Ивана Попова, д. 66, кв. 62

✉ [89536737596@mail.ru](mailto:89536737596@mail.ru)



[Статья из рубрики "Юридический практикум"](#)

**DOI:**

10.25136/2409-7136.2025.7.75142

**EDN:**

ATNCHK

**Дата направления статьи в редакцию:**

12-07-2025

**Дата публикации:**

19-07-2025

**Аннотация:** В статье исследуется проблема формирования судебной практикой необоснованного исключения из принципа единства судьбы земельных участков и недвижимости и норм о переходе права собственности на землю при отчуждении недвижимости в случаях, когда продавцом части здания выступает публично-правовое образование. Прослеживается динамика рассмотрения конкретного дела при первичном и повторных рассмотрениях в судах всех инстанций. Автором сопоставляется правоприменительный подход в нормами права и позицией ученых в правовой доктрине, а также выявляется существенное отличие. Целью исследования является анализ коллизии между законодательным закреплением равенства субъектов гражданских правоотношений и судебной практикой, создающей изъятия из этого принципа в пользу

публично-правовых образований, а также оценка последствий такого подхода. Методология исследования основана на детальном анализе конкретного судебного дела, сравнительно-правовом анализе противоречивых судебных актов и обзоре доктринальных позиций. Наряду с этим выделены ключевые проблемы: формирование судебной практикой привилегированного положения государства-продавца без надлежащего законодательного регулирования; использование судами вырванных из контекста фраз судебных актов ВС РФ. Научная новизна заключается в доказательстве тезиса о подмене законодательного регулирования судебной практикой: впервые на материале «цепочки» взаимосвязанных судебных актов (2024–2025 гг.) раскрыт алгоритм формирования привилегий для государства через некорректное цитирование и контекстуальное искажение правовых позиций ВС РФ, что ведет к нарушению принципа верховенства закона и требует незамедлительного законодательного ответа. Сделан вывод о недопустимости установления таких изъятий судебной практикой в обход закона и о необходимости законодательного разрешения выявленной коллизии путем внесения четких поправок в ст. 552 ГК РФ или специальный федеральный закон для закрепления соответствующих исключений, что обеспечит правовую определенность и соблюдение принципа верховенства права, а также единства судебной практики.

**Ключевые слова:**

переход права, земельный участок, здание, встроенное помещение, публично-правовое образование, судебная практика, гражданин, приоритет, принцип равенства, исключения

Актуальность настоящего исследования обусловлена нарастающим противоречием между законодательным закреплением принципа равенства субъектов гражданских правоотношений и судебной практикой, фактически создающей необоснованные исключения для публично-правовых образований в вопросах перехода прав на земельные участки при отчуждении недвижимости. На примере конкретного судебного дела, прошедшего все инстанции вплоть до Верховного Суда РФ, выявляется системная проблема: суды, опираясь на противоречивые позиции ВС РФ, отказывают частным лицам в праве собственности на землю при покупке части здания у государства, игнорируя императивные нормы. Цель исследования заключается в проведении комплексного анализа указанной коллизии, оценки механизмов формирования судебных исключений в пользу публичных субъектов и их последствия для стабильности гражданского оборота. Методология интегрирует case study (детальная реконструкция судебной динамики по конкретному делу), сравнительно-правовой анализ противоречивых актов ВС РФ (включая № 304-ЭС22-2566 и № 308-ЭС22-13775) и критический обзор доктринальных позиций о пределах судебного усмотрения. Научная новизна заключается в доказательстве тезиса о подмене законодательного регулирования судебной практикой: впервые на материале «цепочки» взаимосвязанных судебных актов (2024–2025 гг.) раскрыт алгоритм формирования привилегий для государства через некорректное цитирование и контекстуальное искажение правовых позиций ВС РФ, что ведет к нарушению принципа верховенства закона и требует незамедлительного законодательного ответа.

**Общая теория права**

Как известно, «гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений» (п. 1 ст. 1 ГК РФ), при этом участники, они же

субъекты гражданского правоотношения, могут быть различными. В правовой доктрине классически [\[1, с. 6\]](#) выделяются частно-правовые и публично-правовые субъекты правоотношения, однако в гражданском праве субъекты исходя из п. 2 ст. 1 ГК РФ разграничиваются на граждан (физических лиц) и юридических лиц.

При этом публично-правовые субъекты правоотношений применительно к гражданскому праву с точки зрения ГК РФ рассматриваются как юридические лица в определённой организационно-правовой форме исходя из главы 4 ГК РФ. Следует отметить, что гражданское законодательство в рамках специального правового регулирования может устанавливать неравенство участников гражданско-правового отношения, что не является нарушением принципа равенства участников в случае, если это специально установлено законом. Например, согласно Закону РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», устанавливаются дополнительные гарантии и права потребителей, являющихся гражданами в отличие от потребителей, являющихся юридическими лицами.

Однако, во всех остальных случаях, в отсутствие специального установления различий в объеме прав и обязанностей между субъектами гражданского правоотношения действует принцип равенства. По крайней мере данный вывод следует из нормы закона.

### **Правоприменительный подход**

Судебная практика, напротив, может формировать собственное распределение прав и обязанностей участников гражданского правоотношения, в том числе самостоятельно делать исключения из общего правового регулирования для отдельных субъектов.

Речь идет о конкретном примере. Согласно обстоятельствам дела, рассмотренным во всех инстанциях судов общей юрисдикции, установлено следующее:

Некий гражданин (далее - покупатель) приобрел по договору купли-продажи у государства, т.е. публично-правового образования, в лице территориального управления МТУ Росимущества (далее - продавец) 2 встроенных помещения в нежилом отдельно стоящем здании. В момент продажи вторым собственником, оставшейся части здания, был физическое лицо. МТУ Росимущества продажу проводило в рамках Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ, как раз специализирующегося на продаже государственного имущества. Сделка состоялась, переход права собственности был зарегистрирован в установленном законом порядке. В момент заключения сделки стороны не разрешили вопрос о правах на земельный участок, занятый проданными встроенными помещениями, который находился в собственности продавца.

После регистрации перехода права собственности покупатель обратился в МФЦ с заявлением о перерегистрации права собственности на часть земельного участка, занятую его помещениями, однако получил отказ после длительной приостановки. На аналогичное заявление продавец также ответил отказом, в связи с чем покупатель обратился с иском в суд, за признанием за ним права собственности на долю в земельном участке.

Покупатель (далее - истец) обосновывал свои доводы следующими нормами закона:

¾ п. 2 ст. 552 ГК РФ - «в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом»;

¾ пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ - «принцип единства судьбы земельных участков и прочно

связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами»;

¾ п. 2 ст. 555 ГК РФ - «если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее»;

¾ пп. 1 п. 4 ст. 35 ЗК РФ - «Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком»;

¾ ч. 1 ст. 28 ФЗ О приватизации - «приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом».

Принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимости не оспаривается в правовой доктрине, с чем единогласно согласны В. В. Устюкова, И. П. Кожокарь [\[2, с. 69-88\]](#), Т. В. Белова [\[3, с. 84-93\]](#), Киселев В. С. [\[4, с. 385-389\]](#). Однако вопрос принципа единства судьбы части земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимости – части здания, когда собственником является публично-правовое образование в правовой доктрине в целом не поднимался и не имеет научной разработанности.

Впреки указанным нормам закона решением Зуевского районного суда Кировской области от 15.05.2024 по делу № 2-135/2024 в удовлетворении требований было отказано со ссылкой на то, что законом не предусмотрен переход права собственности на земельный участок в случае продажи не всего объекта недвижимости, а только части встроенных помещений.

Истец с данным решением не согласился, направился в суд апелляционной инстанции сославшись на определения Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 31.03.2016 № 303-ЭС15-13807, от 23.11.2017 № 307-ЭС17-5707, от 10.09.2018 № 305-ЭС18-5945, но главное на Определение ВС РФ от 21.06.2022 № 304-ЭС22-2566 по делу № А46-23123/2020 в которых указано, что к правоотношениям по купле-продаже встроенных помещений применяются аналогичные нормы права, как и в случае продажи здания целиком.

Суд апелляционной инстанции согласился с позицией истца и заявленные требования удовлетворил, признав право собственности на долю в земельном участке за истцом (Апелляционное определение Кировского областного суда от 30.07.2024 по делу № 33-4591/2024). Казалось бы, законность и истина восторжествовали, но - нет.

Ответчик обратился в суд кассационной инстанции сославшись на Определение ВС РФ от 22.11.2022 № 308-ЭС22-13775, в котором дословно указана фраза: «Поскольку действующее законодательство не предусматривает возможности поступления земельного участка в общую долевую собственность публично-правового образования и частного лица, при продаже помещения в здании (части здания), расположенном на публичном участке, положения земельного и гражданского законодательства об

одновременной передаче покупателю недвижимости права собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью, не распространяются (пункт 2 статьи 552 Гражданского кодекса, подпункт 1 пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса)». Надо отметить, что в правовой доктрине данное определение также истолковано поверхностно, а фраза вырвана из контекста без учета всего содержания, что следует из опубликованного обзора правовых позиций ВС РФ, подготовленном рядом авторов, а именно: Е.Д. Автонова, С.В. Гвоздева, А.Г. Карапетов, О.И. Романова, Ю.В. Сбитнев, С.В. Трофимов, Е.М. Фетисова [\[5, с. 23-50\]](#).

Суд кассационной инстанции, вероятно не изучая указанное определение ВС РФ от 22.11.2022, принял вырванную фразу из контекста за истину, отменил предыдущий судебный акт и направил дело на новое рассмотрение (кассационное определение БКСОЮ от 09.12.2024 по делу № 88-28049/2024). Важно отметить, что суд кассационной инстанции вопреки положениям ст. 379.7 ГПК РФ как основание для отмены решения суда в кассационной инстанции сослался не на норму материального либо процессуального права, а на то, что апелляционное определение не соответствует правовой позиции ВС РФ.

К сожалению, ВС РФ не счел данное «нарушение» - нарушением, а также отверг иные доводы Истца и отказал в отмене кассационного определения (Определение ВС РФ от 03.03.2025 № 10-КФ25-16-К6), не передав дело для рассмотрения в судебном заседании.

Закономерно доводы суда кассационной инстанции были поддержаны при повторном рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции, что следует из апелляционного определения Кировского областного суда от 30.01.2025 № 33-420/2025, в котором была процитирована вторично цитата из Определения ВС РФ от 22.11.2022 № 308-ЭС22-13775.

Однако, следует обратить внимание на тот факт, что при рассмотрении дела в судебных заседаниях 09.12.2024, 30.01.2025, а также при подаче кассационной жалобы в ВС РФ истец указывал на невозможность применения указанного определения ВС РФ постольку, поскольку фраза вырвана из контекста. В частности, определение ВС РФ от 22.11.2022 № 308-ЭС22-13775 было вынесено при рассмотрении аналогично спора только между двумя публично-правовыми образованиями, без участия в гражданском правоотношении граждан. А, значит, ВС РФ, вынося данное определение исходя из содержания судебного акта в совокупности с иными доводами, приведенными в нем, устанавливал ограничение для перехода права собственности на земельный участок в случае отчуждения здания (встроенного помещения) от одного публично-правового образования к другому. Речи о гражданах в судебном акте не было. Однако, по всей вероятности, сама по себе вырванная из контекста фраза, которую использовали суды кассационной и апелляционной инстанции содержала опisku, и должна была быть указана в следующей редакции:

«Поскольку действующее законодательство не предусматривает возможности поступления земельного участка в общую долевую собственность **одновременно нескольких публично-правовых образований**, при продаже помещения в здании (части здания), расположенном на публичном участке, положения земельного и гражданского законодательства об одновременной передаче покупателю недвижимости права собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью, не распространяются (пункт 2 статьи 552 Гражданского кодекса, подпункт 1 пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса)». ВС РФ рассматривал спор между двумя публично-правовыми образованиями и вынес судебное постановление, которым запретил переход права

собственности на земельный участок при отчуждении здания (части здания) иному публично-правовому образованию, а, значит, выделенная описка, действительно является только опиской.

Однако суды первично кассационной инстанции, а потом и апелляционной инстанции не разобрались в конкретном деле и использовали вырванную из контекста фразу, содержащую описку, чем породили порочную судебную практику.

Истец пытался раскрыть содержание данной описки и донести ошибки предыдущих судебных инстанций в очередной кассационной жалобе. К счастью истца, при вынесении кассационного определения БКСОЮ от 14.04.2025 по делу № 33-420/250, суд согласился с тем, что Определение ВС РФ от 22.11.2022 № 308-ЭС22-13775 к данному делу не применимо, что счел однако не достаточным основанием для отмены судебных актов и указав, что удовлетворение иска повлекло бы нарушением принципа, установленного в ст. 1 ЗК РФ (платность использования земли), т.к. истцом не оплачен переход права собственности на земельный участок.

Получается, что суд кассационной инстанции в определении от 09.12.2024 и суд апелляционной инстанции в определении от 30.01.2025 отменили абсолютно законное и обоснованное определение Кировского областного суда от 30.07.2024 года, что фактически признал суд кассационной инстанции в определении от 14.04.2025 года.

Однако по неявным мотивам, суд кассационной инстанции не удовлетворил требования истца, сославшись на отсутствие оплаты именно земельного участка. Данный довод, в особенности в редакции суда именно кассационной инстанции выглядит абсурдным, т.к. прямо противоречит п. 2 ст. 555 ГК РФ, в котором указано, что, если не установлено иное, цена здания включает в себя цену передаваемого земельного участка. Важно, что в определении от 30.07.2024 года данная норма была выделена и обозначена.

Истец, не согласившись с очередным судебным актом обратился снова в ВС РФ, в надежде на вынесение законного определения, однако вновь получил отказ.

В очередном определении ВС РФ от 10.06.2025 г. № 10-КФ25-16-К6 суд обосновал свои доводы тем же, что указывал изначально суд первой инстанции «действующее законодательство не предусматривает переход права собственности на земельный участок, находящийся в государственной собственности при продаже встроенных помещений в здании». При этом не ясно, суд делал акцент, что были проданы именно встроенные помещения, либо то, что продавцом выступало государство. Явно видно, что ВС РФ своим определением перечеркнул доводы судов, использованные как мотивы для отказа в определении от 09.12.2024, от 30.01.2025, от 14.04.2025, но обозначил иной довод, который счел достаточным для оставления в силе отказа заявленных требований.

### **Сущность противоречия**

Рассмотрим подробнее. Так, в судебной практике ВС РФ, а именно в Определении ВС РФ от 21.06.2022 № 304-ЭС22-2566 по делу № А46-23123/2020 четко прописано, что положения ГК РФ и ЗК РФ о переходе права собственности на земельный участок в равной степени распространяются как в случае покупки встроенных помещений, т.е. части зданий, так и зданий целиком. Следовательно, акцент в отказном определении на то, что имели место именно встроенные помещения, а не здание целиком противоречит позиции собственного самого ВС РФ.

А значит, в данном случае (акцент на встроенные помещения) имеет место противоречие

судебной практики ВС РФ, что, впрочем, не такая уж и редкость.

В другом случае имеет место нарушение принципа равенства субъектов гражданского правоотношения, а именно: публично-правовому образованию отдается приоритет в правоотношении, за счет того, что сформировалась в судебной практике исключение из п. 2 ст. 552 ГК РФ, пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, пп. 1 п. 4 ст. 35 ЗК РФ, ч. 1 ст. 28 ФЗ С приватизации. Данное исключение основано исключительно на выявленных примерах судебной практики и полностью противоречит действующему законодательству.

Значит, что государство, являясь продавцом объектов недвижимости не обязано одновременно передавать право собственности на земельный участок при продаже части здания, а впрочем, и здания целиком.

Обозначенный подход ошибочно распространяется и на иные суды, что следует из множественной судебной практики (апелляционное определение Камчатского краевого суда от 06.06.2024 по делу N 33-984/2024, постановление 7ААС от 27.02.2025 N 07АП-1512/2023(3) по делу № А03-3148/2022, постановление 10ААС от 20.04.2023 N 10АП-2123/2023 по делу N А41-49394/2022, постановление 11ААС от 14.11.2024 N 11АП-14708/2024 по делу N А55-32202/2023, постановление 11ААС от 17.09.2024 N 11АП-12067/2024 по делу N А55-7247/2024, постановление АС СКО от 21.08.2023 N Ф08-5012/2023 по делу N А15-1237/2022, постановление АС СКО от 08.06.2023 N Ф08-4026/2023 по делу N А53-37738/2022 и др.). Данный подход в очередной раз подтверждает недопустимость использования судебной практики как источника права, т.к. она может быть ошибочна и противоречива. В данном контексте целесообразно отметить мнение, господствующее в правовой доктрине: судебные акты ВС РФ, хоть и не являются источником права, оказывают существенное влияние на судебную практику, формируют основу, для вынесения иных судебных актов, что следует из комплексных исследований таких ученых как Д. Б. Абушенко, М. А. Алиэскеров, Т. К. Андреева [6, с. 38-45], Т. К. Андреева [7], В. М. Лебедев [8], С. Л. Савельев [9, с. 101], Т. Я. Хабриева, А. И. Ковлер, Р. А. Курбанов [10, с. 12-23], И. М. Суходольский [11, с. 160-167], В. В. Лазарев, Х. И. Гаджиев [12, с. 5-22], В. А. Вайпан [13, с. 3-29] и др.

С одной стороны, данное ограничение могло бы вписываться в политику государства в части сохранности земельного фонда, а также в части обеспечения удовлетворения материальных интересов государства, как наиболее значимого и экономически сильного субъекта гражданского правоотношения. Но, с другой стороны, подобные ограничения из федерального законодательства не могут формироваться судебной практикой, а должны быть урегулированы федеральным законодательством.

Однако в правовой доктрине уже неоднократно отмечались попытки установления привилегированного положения публичной стороны гражданско-правовых договоров в правоотношениях. Так, Е. А. Капитонова отмечает привилегированное положение публично-правового образования при исполнении государственного (муниципального) контракта [14, с. 24-29], О. Ю. Варшавский отмечает аналогичную ситуацию в земельных правоотношениях [15, с. 222-231]. Важно, что привилегированное положение следует не из нормы закона, а формируется судебной практикой.

### **Выводы**

Таким образом, демонстрируемые подходы судов в рассмотренном деле скорее формируют неправовой подход, в котором выносится решение в пользу государства, как особого участника гражданского правоотношения без учета норм официального

федерального законодательства, что ведет к беззаконию и утрате доверия граждан. Безусловно, подход в установлении более привилегированного положения для государства, как участника правоотношения имеет место быть и обоснован государственной политикой, функциями и многими другими факторами. Но это теория. На практике же, закон должен быть единым для всех. Изначально следовало бы нормативно закрепить исключение из п. 2 ст. 552 ГК РФ для публично-правовых образований, и только после этого возможно вынесение подобных, как были ранее рассмотрены, судебных актов.

Вплоть до внесения изменений в п. 2 ст. 552 ГК РФ демонстрируемая судебная практика является прямо противоречащей действующему законодательству и демонстрирует, что суды, не очень удачно с точки зрения мотивированной части, пытаются установить привилегированное положение для публично-правовых образований, как участников гражданских правоотношений.

### **Библиография**

1. Хакимова А. Ф. Гражданско-правовая природа соглашения о государственно-частном партнерстве: автореферат дис. ... к.ю.н. – Казань, 2024. – 27 с. EDN: QQDGPZ.
2. Устюкова В. В., Кожокар 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. – С. 69-88. DOI: 10.35427/2073-4522-2021-16-2-kozhoekar-ustyukova. EDN: MIUMFY.
3. Белова Т. В. Правоприменительный аспект взаимовлияния принципа единства земельного участка и исполнительского иммунитета на прекращение права собственности гражданина // Юридический вестник Дагестанского государственного университета. 2023. – № 3. – С. 84-93. DOI: 10.21779/2224-0241-2023-47-3-84-93. EDN: HPAKDG.
4. Киселев В. С. О злоупотреблении исключительным правом выкупа земельного участка собственником объекта недвижимости: теория, проблематика, способы противодействия // Аграрное и земельное право. 2025. – № 2. – С. 385-389. DOI: 10.47643/1815-1329\_2025\_2\_385. EDN: DNXMGT.
5. Автонова Е. Д., Гвоздева С. В., Карапетов А. Г., Романова О. И., Сбитнев Ю. В., Трофимов С. В., Фетисова Е. М. Обзор правовых позиций Верховного Суда Российской Федерации по вопросам частного права за ноябрь 2022 года // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2023. – № 1. – С. 23-50. EDN: AMAADZ.
6. Российские процессуалисты о праве, законе и судебной практике: к 20-летию Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации: монография / Д. Б. Абушенко, М. А. Алиэскеров, Т. К. Андреева и др.; отв. ред. В. В. Молчанов. Москва: Статут, 2023. – 480 с. EDN: DYOPSN.
7. Андреева Т. К. Верховный Суд должен заниматься не исправлением судебных ошибок, а выработкой правовых позиций: Интервью номера // Закон. 2021. – № 7. – С. 12-13. EDN: RRSYJE.
8. Доклад Председателя ВС РФ В. М. Лебедева к совещанию судей судов общей юрисдикции и арбитражных судов 9 февраля 2022 г. URL: [www.vsrif.ru](http://www.vsrif.ru).
9. Савельев С. Л. Прецедент в России: унификационный потенциал практики Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ. М., 2020. – 272 с.
10. Хабриева Т. Я., Ковлер А. И., Курбанов Р. А. Доктринальные основы практики Верховного Суда Российской Федерации: монография / отв. ред. Т. Я. Хабриева. Москва: НОРМА, ИНФРА-М, 2023. – 384 с. EDN: DLWAMW.
11. Суходольский И. М. Участие государства в процессе несостоятельности

(банкротства): монография. М.: Юстицинформ, 2024. – 264 с. EDN: TDDZTG.

12. Лазарев В. В., Гаджиев Х. И. Основные источники (формы) судебного права // Журнал российского права. 2022. – № 9. – С. 5-22. DOI: 10.12737/jrl.2022.091. EDN: PNEGCP.

13. Вайпан В. А. Источники цифрового права // Вестник арбитражной практики. 2024. – № 1. – С. 3-29. EDN: JBQYVV.

14. Капитонова Е. А. Проблемы взаимодействия заказчика и строительного подрядчика при исполнении государственного (муниципального) контракта // Юрист. 2021. – № 4. – С. 24-29.

15. Варшавская О. Ю. Формирование цены в обязательствах с участием публичных образований // Власть Закона. 2016. – № 2. – С. 222-231. EDN: WWHYCR.

## Результаты процедуры рецензирования статьи

*В связи с политикой двойного слепого рецензирования личность рецензента не раскрывается.*

*Со списком рецензентов издательства можно ознакомиться [здесь](#).*

### РЕЦЕНЗИЯ

на статью на тему «Правоприменительный подход к переходу права собственности на земельный участок при покупке части здания у публично-правового образования».

Предмет исследования.

Предложенная на рецензирование статья посвящена актуальным вопросам судебной практики применительно к проблеме перехода права собственности на земельный участок при покупке части здания у публично-правового образования. Автором рассматриваются противоречия, имеющиеся в решениях судов по отдельным вопросам перехода права собственности на земельный участок. Выявляется проблема нарушения баланса между частными и публичными собственниками. В качестве конкретного предмета исследования выступили, прежде всего, положения законодательства, мнения ученых, материалы правоприменительной практики.

Методология исследования.

Цель исследования прямо в статье заявлена: «Цель исследования заключается в проведении комплексного анализа указанной коллизии, оценки механизмов формирования судебных исключений в пользу публичных субъектов и их последствия для стабильности гражданского оборота». Исходя из поставленных цели и задач, автором выбрана методологическая основа исследования. Так, как отмечается в самой статье, «Методология интегрирует case study (детальная реконструкция судебной динамики по конкретному делу), сравнительно-правовой анализ противоречивых актов ВС РФ (включая № 304-ЭС22-2566 и № 308-ЭС22-13775) и критический обзор доктринальных позиций о пределах судебного усмотрения».

В частности, автором используется совокупность общенаучных методов познания: анализ, синтез, аналогия, дедукция, индукция, другие. В частности, методы анализа и синтеза позволили обобщить и разделить выводы различных научных подходов к предложенной тематике, а также сделать конкретные выводы из материалов судебной практики.

Наибольшую роль сыграли специально-юридические методы. В частности, автором активно применялся формально-логический метод, который позволил провести анализ законодательства и выявить правильное понимание правовых норм, прежде всего гражданского законодательства России. В частности, отметим следующий авторский вывод: «публично-правовые субъекты правоотношений применительно к гражданскому

праву с точки зрения ГК РФ рассматриваются как юридические лица в определённой организационно-правовой форме исходя из главы 4 ГК РФ. Следует отметить, что гражданское законодательство в рамках специального правового регулирования может устанавливать неравенство участников гражданско-правового отношения, что не является нарушением принципа равенства участников в случае, если это специально установлено законом. Например, согласно Закону РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», устанавливаются дополнительные гарантии и права потребителей, являющихся гражданами в отличие от потребителей, являющихся юридическими лицами».

Таким образом, выбранная автором методология в полной мере адекватна цели исследования, позволяет изучить все аспекты темы в ее совокупности.

Актуальность.

Актуальность заявленной проблематики не вызывает сомнений. Имеется как теоретический, так и практический аспекты значимости предложенной темы. С точки зрения теории тема судебной практики применительно к проблеме перехода права собственности на земельный участок при покупке части здания у публично-правового образования сложна и неоднозначна. В действительности суды принимают различные решения по одним и тем же вопросам, по-разному толкуют нормы законодательства в рассматриваемой сфере, что требует анализа в научной литературе. Сложно спорить с автором рецензируемой статьи в том, что «Актуальность настоящего исследования обусловлена нарастающим противоречием между законодательным закреплением принципа равенства субъектов гражданских правоотношений и судебной практикой, фактически создающей необоснованные исключения для публично-правовых образований в вопросах перехода прав на земельные участки при отчуждении недвижимости. На примере конкретного судебного дела, прошедшего все инстанции вплоть до Верховного Суда РФ, выявляется системная проблема: суды, опираясь на противоречивые позиции ВС РФ, отказывают частным лицам в праве собственности на землю при покупке части здания у государства, игнорируя императивные нормы».

Тем самым, научные изыскания в предложенной области стоит только поприветствовать.

Научная новизна.

Научная новизна предложенной статьи не вызывает сомнений. Во-первых, она выражается в конкретных выводах автора. Среди них, например, такой вывод:

«демонстрируемые подходы судов в рассмотренном деле скорее формируют неправовой подход, в котором выносится решение в пользу государства, как особого участника гражданского правоотношения без учета норм официального федерального законодательства, что ведет к беззаконию и утрате доверия граждан. Безусловно, подход в установлении более привилегированного положения для государства, как участника правоотношения имеет место быть и обоснован государственной политикой, функциями и многими другими факторами».

Указанный и иные теоретические выводы могут быть использованы в дальнейших научных исследованиях.

Во-вторых, автором предложены идеи по обобщению судебной практики, что может быть полезно практикующим юристам.

Таким образом, материалы статьи могут иметь определенный интерес для научного сообщества с точки зрения развития вклада в развитие науки.

Стиль, структура, содержание.

Тематика статьи соответствует специализации журнала «Юридические исследования», так как она посвящена правовым проблемам, связанным с реализацией на практике гражданского и земельного законодательства.

Содержание статьи в полной мере соответствует названию, так как автор рассмотрел

заявленные проблемы, в целом достиг цели исследования, сформулировать конкретные выводы по работе.

Качество представления исследования и его результатов следует признать в полной мере положительным. Из текста статьи прямо следуют предмет, задачи, методология и основные результаты исследования.

Оформление работы в целом соответствует требованиям, предъявляемым к подобного рода работам. Существенных нарушений данных требований не обнаружено.

Библиография.

Следует высоко оценить качество использованной литературы. Автором активно использована литература, представленная авторами из России (Автонова Е. Д., Гвоздева С. В., Карапетов А. Г., Романова О. И., Сбитнев Ю. В., Трофимов С. В., Фетисова Е. М. и другие). Многие из цитируемых ученых являются признанными учеными в области частного права.

Таким образом, труды приведенных авторов соответствуют теме исследования, обладают признаком достаточности, способствуют раскрытию различных аспектов темы.

Апелляция к оппонентам.

Автор провел серьезный анализ текущего состояния исследуемой проблемы. Все цитаты ученых сопровождаются авторскими комментариями. То есть автор показывает разные точки зрения на проблему и пытается аргументировать более правильную по его мнению.

Выводы, интерес читательской аудитории.

Выводы в полной мере являются логичными, так как они получены с использованием общепризнанной методологии. Статья может быть интересна читательской аудитории в плане наличия в ней систематизированных позиций автора применительно к заявленным вопросам.

На основании изложенного, суммируя все положительные и отрицательные стороны статьи

«Рекомендую опубликовать»