

Е.А. Леонтьева

доцент кафедры
международного частного
права факультета
права Национального
исследовательского
университета «Высшая
школа экономики», кандидат
юридических наук

Концепция единого объекта недвижимости в германском гражданском праве

Актуальность исследуемой в статье проблемы обусловлена продолжающимся в научной среде обсуждением проекта изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации. Новая для российского права модель единого объекта недвижимости, предлагаемая в ст. 130 проекта, получила наиболее полное обоснование и развитие в германском гражданском праве. Изучение германского опыта позволит оценить преимущества предлагаемого законодательного решения и понять особенности применения конструкции единого объекта при совершении сделок с недвижимыми вещами.

Ключевые слова: сравнительное правоведение, гражданское право, недвижимость, единый объект, земельный участок, составная часть.

Деление вещей на движимые и недвижимые ведет свое начало от римской классической традиции, в которой вещи различались преимущественно по механическим свойствам своей природы¹, и принято во всех правовых системах современных государств. Это исторически сложившееся деление, определяющее правила оборота вещей, в современном праве более не предопределено природой², а обусловлено их функциональным назначением, благодаря которому «земля рассматривается как самое важное, самое дорогое достояние гражданина. И это воззрение... становится в законодательстве как бы священным преданием, которого держится оно даже и в то время, когда уже накопилась значительная масса движимого имущества, которое в экономическом отношении не менее важно, как и имущество недвижимое»³. Отражением данных положений в законодательстве выступает особый правовой режим, означающий приоритет недвижимых вещей перед движимыми.

Понятие недвижимого имущества не является универсальным для современных законодательств. Признавая исходным элементом недвижимости земельный участок, правопорядки используют различные юридико-технические приемы для определения группы недвижимых вещей. Принципиально можно выделить две концепции определения понятия «недвижимость» в позитивном законодательстве,

¹ См.: Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М., 2002. (Классика российской цивилистики). С. 86.

² См.: Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. Band III. Sachenrecht. Amtliche Ausgabe. Zweite unveränderte Auflage. Berlin, 1896. S. 36.

³ Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. По испр. и доп. 8-му изд., 1902. Изд. 3-е, испр. М., 2003. (Классика российской цивилистики). С. 163.

условно обозначаемые как концепция «земельного участка с принадлежностями» и концепция «множественности видов недвижимости»⁴. При всей неоднородности недвижимых объектов правовой институт в целом отличает наличие обязательной юридической связи земельного участка и расположенных (возведенных) на нем вещей (более строгой в западных континентальных системах, менее прочной в восточных). Подобную дифференциацию в литературе принято объяснять степенью влияния систематики римского права⁵.

Юридическая взаимосвязь объектов с землей продиктована прежде всего требованиями экономической целесообразности: очевидно, что соединение и использование данных объектов по единому назначению создает некую новую хозяйственную единицу, представляющую собой определенное нераздельное благо, дополнительная экономическая ценность которого была бы значительно уменьшена либо утрачена вовсе вследствие разъединения первоначальных объектов. Кроме того, «третьи лица полагаются на единую хозяйственную единицу как на единый объект права, и ее экономическая стоимость должна быть сохранена. И, правильнее тогда было бы сказать, что сохранение экономической стоимости не само основание для появления правовой конструкции, а необходимое следствие правовой защиты имеющегося представления о вещи»⁶. Таким образом, единство механическое и экономическое порождают единство юридическое: положения законодательных актов должны быть направлены на обеспечение одновременного участия в обороте взаимосвязанных вещей.

Проблеме юридической взаимосвязи объектов уделено значительное внимание в германской цивилистической литературе; в российской науке она не была подвергнута специальному исследованию. Для юридического соединения вещей в теории цивилистики, восходящей к догме римского права⁷, выработаны основные юридические модели, которые можно обозначить как конструкции единого объекта, составной вещи, совокупности вещей.

1. Соединение вещей по первой модели приводило в римском праве к утрате изначальными объектами самого статуса вещей. Прочно связанные друг с другом, они становились составными частями единого с экономической и юридической точек зрения объекта — единой вещи, — и поэтому не могли иметь в обороте самостоятельного значения. В отношении составных частей не допускалось установление вещных прав и предъявление вещных исков, «ибо это могло бы повести к отторжению их от целого и тем самым к разрушению ценностей»⁸.

⁴ Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001. С. 51.

⁵ См.: Сковловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие. 3-е изд. М., 2002. С. 399.

⁶ Rosenbauer H. Das Wohnungs- bzw. Teileigentum und seine Einordnung in das bürgerliche Recht. Nürnberg, 1968. S. 68.

⁷ Здесь идет речь о значимом для всей дальнейшей правовой истории фрагменте Дигест D. 41, 3, 30, 2, в котором римский юрист Pomponius делит все вещи на три категории, обозначая их: *res, quae uno spiritu continentur*; *res, quae ex pluribus inter se cohaerentibus constant*; *res, quae ex distantibus constant*.

⁸ Законы гражданские (Св. Зак. т. X, ч. 1). Практический и теоретический комментарий / Под ред. А.Э. Вормса и В.Б. Ельашевича. Вып. 2. Ст. 383–441. Кн. 2. О порядке приобретения и укрепления прав на имущества вообще. М., 1913. С. 48.

Все присоединенное к земле собственника, связанное с земельным участком *inaedificatio*⁹, *avulsio*¹⁰, *satio*¹¹ или *implantatio*,¹² считалось его составной частью. Оно подлежало правилам *superficies solo cedit* («сделанное над поверхностью следует за поверхностью») и *quod solo inaedificatur solo sedet* («то, что выстроено на поверхности, разделяет юридическую судьбу почвы»). Последовательное применение этих правил приводило, среди прочего, к недозволению раздельной собственности на этажи одного и того же здания: собственник поверхности земли необходимым образом становится и собственником всего того, что было на ней построено, без ограничения высоты¹³. Право собственника земельного участка распространялось *usque ad sidera, usque ad inferos* («до звезд и до преисподней»), вплоть до пределов, в которых его можно использовать в хозяйственном отношении, а также на все нижележащие материальные объекты (пещеры, залежи полезных ископаемых, источники) — до тех пределов, в которых можно использовать недра в соответствии с техникой того времени. Тем не менее, уже в римском праве применение конструкции единого объекта подразумевало ряд исключений.

2. Следующая юридическая конструкция предполагала сохранение самостоятельности вещей, но в ряде случаев ограничивала проявление их вещно-правовых свойств (исключались *usucapio*,¹⁴ *vindicatio*¹⁵ и *evictio*¹⁶). Тем самым вещи утрачивали свою вещно-правовую автономию, частично теряя способность быть самостоятельным объектом прав и исков, поскольку необходимым образом разделяли юридическую судьбу общей вещи (при *vindicatio*, *in jure cessio*¹⁷, *traditio*¹⁸).

В остальном, т.е. в той мере, в какой они сохраняли способность быть объектами самостоятельных прав, такие вещи дополнительно подчинялись правовому статусу общей вещи. Пока существовала целая вещь и вещи — составные части — входили в ее состав, они следовали установленному на нее праву.

Объединение вещей становилось полностью обособленной вещью (составной вещью) с собственным правовым статусом, который при образовании определялся правовым статусом главной вещи либо, в отсутствие таковой, всеми без исключения объединяемыми вещами. В своем дальнейшем существовании составная вещь признавалась автономной по отношению к своим частям и при изменении вещей в ее составе оставалась себе идентичной¹⁹. В римском праве данная конструкция применялась лишь для физически соединенных друг с другом вещей. Поскольку

⁹ Возведенное на земельном участке строение.

¹⁰ Часть береговой полосы, оторванной течением и приставшей к земельному участку.

¹¹ Посеянные в землю семена.

¹² Посаженные в землю деревья и другие растения.

¹³ Римское частное право: Учебник / Под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. М., 1994. С. 148.

¹⁴ Приобретательная давность.

¹⁵ Виндикация.

¹⁶ Эвикция.

¹⁷ Уступка права в суде.

¹⁸ Традиция, передача владения, т.е. завладение вещью по воле прежнего владельца.

¹⁹ *Holthöfer E. Sachenteil und Sachenzubehör im römischen und im gemeinen Recht / Münsterische Beiträge zur Rechts- und Staatswissenschaft. Herausgegeben von der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Westfälischen Wilhelmsuniversität in Münster. Walter de Gruyter. Berlin — N.Y., 1972. S. 30–31.*

вещи, прочно соединенные с земельным участком, подчинялись правилам первой конструкции, то данное соединение использовалось лишь для имеющих меньшую экономическую значимость построек и сооружений, соединение которых с земельным участком не исключало возможности их последующего отделения, — срубы колодцев, фонтаны, памятники и т.д.

Понятие составной части необходимо отграничивать от понятия принадлежности. Внешне эти вещи выполняют одинаковую функцию — следуют юридической судьбе главной вещи. К. Хофакер, разграничивая данные понятия, отмечает, что составная часть — это вещь, без которой образуемая вещь не сможет соответствовать своему назначению; принадлежность — это, напротив, вещь, которая может существовать самостоятельно и которую вынудили с другой вещью к продолжительной связи²⁰. Однако главное их отличие состояло в характере правовой связи объектов: по римскому праву, главная вещь и принадлежность (*instrumentum*) (сельскохозяйственный инвентарь, скот для обработки земель и т.д.) не образовывали единый объект вещного права.

Юридическое значение принадлежности состояло в том, что все юридические распоряжения собственника относительно главной вещи и все постановления закона о ней распространялись в случае сомнения на основании диспозитивной нормы закона и на ее принадлежности, без нарушения, однако, прав третьих лиц на эти принадлежности. Иными словами, при отсутствии в договоре сведений о вещи-принадлежности подразумевалось, что она отчуждена вместе с главной вещью, если иное не предусмотрено договором. При этом принадлежности сохраняли свою автономию как объекты вещного права, их приобретение подразумевало переход отдельных вещных прав на каждый из входящих в группу объектов.

3. Третьей конструкцией в римском праве была охвачена совокупность вещей с общим хозяйственным назначением. Эта конструкция — *corpus ex distantibus*²¹ применялась не при механическом, а при пространственном или функциональном соединении вещей (комплект сельскохозяйственных орудий, библиотека, стадо и т.д.). **Corpus ex distantibus выступала единым объектом обязательственных отношений**, если иное не устанавливалось соглашением сторон. Вещи в составе данного объединения полностью сохраняли свою самостоятельность без каких-либо ограничений, в отличие от второй конструкции. Такого рода объединение вещей не приводило в римском праве к появлению новой единой вещи, но в некоторых отношениях *corpus ex distantibus* действовала как таковая — могла быть предметом узурфрукта или виндикационного иска. Для приобретения правомочий на *corpus ex distantibus* был необходим переход права собственности на каждую из составляющих ее вещей.

Регулируя юридическое соотношение земельных участков и экономически связанных с ними вещей, континентальные правопорядки, как правило, следуют одной из данных конструкций. Выбор той или иной конструкции предопределяет понятие недвижимости.

Наиболее последовательное отражение идейно-теоретические и юридико-технические достижения римского права получили в Германском Гражданском

²⁰ Цит. по: *Schmücker K., Zimmermann G. Historisch-kritischer Kommentar zum BGB. Berlin, 1990. S. 336.*

²¹ Совокупность вещей.

Уложении (далее — ГГУ), признанном в континентальной правовой системе одним из эталонов классического гражданского кодекса. Отто фон Гирке, критикуя один из центральных институтов ГГУ — право собственности — за его чрезмерную романизованность, назовет его «выжимкой из римских пандектов, отлитой в параграфы закона»²².

1. Учение о составных частях недвижимой вещи в германском праве

В гражданском праве Германии находят отражение все выделенные юридические конструкции. Сам термин «недвижимость (недвижимое имущество, недвижимые вещи)» ГГУ не упоминает, оперируя взаимоисключающими понятиями «движимые вещи» (§923, 929, 937, 946) и «земельные участки» (§873, 925, 1113). Терминология закона непосредственно отражает отношение законодателя к проблеме юридической связи вещей: отказ от понятия «недвижимые вещи» обусловлен воплощением в законе концепции единого объекта права, рассматривающей находящиеся на поверхности земли строения как составные неотделоспособные части земельного участка.

Обоснование к проекту I Гражданского уложения для Германской империи объясняет выбор понятийного аппарата закона: «Деление вещей предопределено природой. Недвижимы лишь земельные участки. Остальные вещи движимы. Определения, как то: вещь движима или недвижима, в зависимости от того, может ли она быть перемещена с одного места на другое без повреждения ее субстанции (прусское ALR I. 2 §6, баварское LR II. 1 §8, австрийское BGB §293), — привносят в нашу дидактику разного рода противоречия. И если Code civil в ст. 517 причисляет к недвижимым объекты, которые образуют и составные части, и вещи-принадлежности, то, напротив, следует заметить, что составная часть не является вещью вообще, следовательно, и рассматриваемой сама по себе как недвижимость быть не может, а принадлежность, разделяя юридическую судьбу земельного участка, не перестает вследствие этого быть вещью, но, тем не менее, вещью движимой»²³.

Закон не содержит понятия земельного участка, и оно выведено судебной практикой из §90, 93, 94, 905 ГГУ²⁴. Под земельным участком как объектом права понимается «часть земной поверхности, которая в соответствии с данными земельного кадастра обозначена как земельный участок на отдельном листе поземельной книги или под особым номером на общем листе поземельной книги»²⁵. Таким образом, земельный участок как объект оборота определяют не естественные границы и хозяйственное назначение; правовое значение придается исключительно фор-

²² Gierke O. Der Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuchs und das deutsche Recht. Leipzig, 1889. S. 279.

²³ Johow R. Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. Sachenrecht. Begründung. Vorlage des Redaktors. Цит. по: Mugdan B. Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, herausgegeben und bearbeitet. 5 Bände und Sachenregister sowie Ergänzungsband. Band 3. Sachenrecht. Neudruck der Ausgabe Berlin 1899. Berlin, 1979. S. 22.

²⁴ RGZ 84. 270; BayObLGZ 1954. 262; 1956. 473.

²⁵ Bengel M., Simmerding F. Grundbuch, Grundstück, Grenze: Handbuch zur Grundbuchordnung unter Berücksichtigung katasterrechtlicher Fragen. 5 erw. Aufl. Neuwied Kriftel. Berlin, 2000. S. 215.

мальному описанию, основанному на сведениях земельного кадастра и поземельной книги. Понятием земельного участка охватываются также все первоначально движимые вещи, *inaedificatio* или *implantation*, соединенные с почвой; они являются его существенными составными частями.

Для римских юристов принцип *superficies solo cedit* представлялся юридической закономерностью, но для старогерманского права, признававшего горизонтальную собственность, в том числе и на этажи здания — *Stockwerkseigentum*, введение данного принципа требовало концептуального обоснования. Концепция единого объекта выводится доктриной из *ratio legis*.

Исходным ее положением является представление о способности материального объекта быть объектом вещного права лишь при самостоятельности его существования. Все материальные объекты делятся на простые и составные, последние образуются путем физического соединения нескольких вещей. Именно физическое взаимодействие является необходимой предпосылкой появления новой вещи, и его отсутствие позволяет говорить лишь о совокупности отдельных самостоятельных вещей. Между тем одного физического соединения для появления нового объекта недостаточно, должна возникнуть еще внутренняя взаимосвязь предметов — их общее назначение.

При возникновении нового объекта, несмотря на то что физическая целостность первоначальными вещами может быть не утрачена, они приобретают правовой статус **Bestandteil** — **составной части целого**. Понятие **составной части** связывает вещь с юридической судьбой другой вещи: право на вещь распространяется также и на ее составную часть, но еще не означает, что она в любом случае должна разделить юридическую судьбу целой вещи так, как если бы она была элементом простой вещи. Если представляется возможным отделить в последующем составные части друг от друга без их повреждения или изменения назначения, то, во всяком случае, правовая логика не требует, чтобы существование отдельных вещных прав на составные части было исключено²⁶.

Напротив, если составные части имеют свое назначение и экономическую ценность лишь в составе образуемого ими объекта и отделение их без повреждения либо изменения назначения невозможно, то правопорядок ни при каких условиях не может допустить существования для них отдельных вещных прав. Отделение приведет не только к разрушению единой вещи, но и к утрате либо уменьшению стоимости предметов, что в целом противоречит экономическим интересам общества. Установление раздельных вещных прав на составные части будет этому способствовать²⁷.

Для данной группы материальных объектов законодателем вводится термин «*wesentliche Bestandteile*» — «существенные составные части», и их необоротоспособность становится одним из основных принципов германского вещного права²⁸. В каких случаях соединения предметов образуется единый объект права, решается законодателем исходя из представлений о хозяйственной целостности первоначаль-

²⁶ См.: Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. Band III. Sachenrecht. Amtliche Ausgabe. Zweite unveränderte Auflage. Berlin, 1896. S. 41.

²⁷ См.: Motive zu dem Entwurfe. S. 41.

²⁸ См.: *Johow R.* Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. Sachenrecht. Begründung. Vorlage des Redaktors. Vorlage des Redaktors. In drei Bänden. Band I. Berlin, 1880. S. 17.

чальных вещей, а также с учетом экономических потребностей оборота: «Не материальный мир как таковой, а его социальное, в особенности экономическое и культурное, содержание является объектом имущественного права»²⁹.

Предназначение конструкции единого объекта, кроме сохранения экономической ценности, состоит также в повышении надежности и упрощении имущественного оборота. Преимущество правовой связи через конструкцию существенной составной части видится законодателю в том, что приобретателю застроенного земельного участка достаточно, проверив по поземельной книге вещное право отчуждателя на земельный участок и установив при его осмотре наличие предусмотренного законом соединения, быть уверенным в приобретении строения, а со строением — и всех предметов, из которых оно состоит³⁰.

Правовой режим существенной составной части включает в себя два основных положения. *Во-первых*, исключается установление вещного права, имеющего своим объектом не единую вещь, а какую-либо ее часть, равно как исключается и отчуждение существенной составной части. На единую вещь возникает единое вещное право, которое исключает в отношении составной части любые вещные притязания. Данное положение вытекает из аксиомы вещного права: «одна вещь — одно право собственности». Субъективное вещное право всегда охватывает всю вещь — это необходимое соотношение М. Дулькайт обозначил как внутреннюю необходимость развитого понятия вещного права, которое представляет собой непреходящее достижение римской юриспруденции³¹. *Во-вторых*, правовой режим составной части применим только в вещном праве в отношении возникновения, обременения и перехода вещных прав; возникновению обязательственных правоотношений, имеющих своим объектом вещи либо любые их части, закон не препятствует (например, в аренду может быть передана любая часть здания либо земельного участка).

Земельный участок обустраивается посредством механического присоединения к нему зданий (сооружений), отделение которых невозможно без их повреждения или изменения назначения. Постройки, возведенные на земельном участке собственника и прочно связанные с земельным участком, подчинены в германском праве режиму существенной составной части. Строение образует с земельным участком единое целое такого рода, что из двух объектов — здания и земельного участка (в собственном смысле слова) — земля представляет собой главное, поскольку является предпосылкой существования здания, а последнее, само собой, полностью зависит от земли. Данное предписание является императивным и не может быть изменено по усмотрению сторон.

Положения концепции единого объекта нашли свое выражение в нормах §93–96, 905, 946 ГГУ.

§93 ГГУ закрепляет общий (абстрактный) принцип для всех вещей: «составные части вещи, которые не могут быть отделены одна от другой без того, чтобы какая-либо из них не была разрушена или изменена в своей сущности (существенные со-

²⁹ *Wiacker F.* Sachbegriff, Sacheinheit und Sachzuordnung // Archiv für die civilistische Praxis. 1943. S. 73.

³⁰ См.: Motive zu dem Entwurfe. S. 43.

³¹ См.: *Dulkeit M.* Die Verdinglichung obligatorischer Rechte. Berlin, 1951. S. 73.

ставные части), не могут быть предметом отдельных прав»³². §94 ГГУ устанавливает правила в отношении конкретных соединений материальных объектов: все прочно связанные с земельным участком вещи, в частности здания (а также все существенные составные части здания), продукты земельного участка, пока они соединены с землей, являются существенными составными частями земельного участка. Право собственника земельного участка распространяется в соответствии с §905 ГГУ как на пространство, находящееся над поверхностью, так и на недра земли; собственник, однако, не может воспрепятствовать воздействию, осуществляемое на такой высоте и глубине, что устранение воздействия не представляет для него интереса.

В силу особого экономического значения в тексте параграфа здания специально называются в качестве существенной составной части земельного участка. Их целевое назначение не принимается во внимание. Термин «здания» понимается очень широко и подразумевает каждое строение, возведенное на земельном участке, например жилые дома, дачи, производственные корпуса, капитальные ограды, мосты, бетонные пьедесталы³³. Части здания также не могут находиться в собственности разных лиц, и все здание целиком, как правило, принадлежит собственнику земельного участка.

К прочно связанным с земельным участком объектам относятся также выложенные камнем колодцы, фонтаны, шахты, колонны, мощеные дороги, дренажные трубы, фонарные столбы, линии водо-, газо-, тепло- и электроснабжения, но не простые дощатые бараки, торговые места, палатки, дождевые стоки, шесты³⁴. Закрытые водоемы, расположенные на земельном участке, также являются его существенной составной частью³⁵.

Согласно §94 I 1 (2) ГГУ к существенным составным частям относятся и не отделенные от земли продукты земельного участка (*fructus stantes*) — овощи, фрукты, хлеба, деревья³⁶; семя становится существенной составной частью земельного участка с момента посева, растение — с момента посадки. Не являются продуктами земельного участка грунт, камни, песок, щебень, торф и т.д. Все эти составляющие земной поверхности не могут рассматриваться как ее составные части, поскольку земельный участок считается простой вещью, и они образуют его субстанцию, следовательно, до отделения от земли не могут быть объектами оборота.

Таким образом, объекты разного рода, перечень которых не представляется возможным дать в законе, могут рассматриваться как прочно связанные с землей. Вследствие этого решение вопроса о квалификации связи материальных объектов с земельным участком как прочной приобретает принципиальное значение. В германской правоприменительной практике этот вопрос решается с учетом конкрет-

³² Цит. по: Гражданское уложение Германии // Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz: Ввод. закон к Гражд. уложению. Пер. с нем. М., 2004. С. 17.

³³ См.: J. von Staudingers. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Sellier-de Gruyter. Berlin, 2000. S. 588.

³⁴ См.: Wieling H.J. Sachenecht. Band 1. Sachen, Besitz und Rechte an beweglichen Sachen. Berlin, Heidelberg, 1990. S. 78–79.

³⁵ См.: Begründung zum Entwurf. S. 36.

³⁶ Эта норма соответствует римскому праву, в то время как старогерманское право признавало отдельную собственность на продукты земли («wer säet, der mähet» — «кто сеет, тот и жнет». — Е.Л.).

ных условий каждого случая. Следует заметить, что уже в римском праве признавалось, что понятие «прочного соединения» не может быть определено некой общей формулой и часто зависит от особых обстоятельств и субъективных представлений, меняющихся со временем³⁷.

Обширная судебная практика по применению §94 ГГУ придерживается в целом двух позиций: соединение признается прочным, во-первых, если отделение невозможно без физического разрушения либо существенного повреждения отделяемой части и земельного участка (изменение назначения вещей), во-вторых, в соотношении со стоимостью отделяемой части требует «значительных усилий и затрат»³⁸. Прочность соединения достигается прежде всего вследствие частичного погружения объекта в почву, например, наличие у объекта фундамента является достаточным основанием для признания прочности³⁹ (укрепленные деревянные дома либо металлические гаражи); тем не менее, существенной составной частью земельного участка могут быть и предметы, находящиеся на поверхности, например гравий на парковочной площадке⁴⁰, рельсовые пути⁴¹. Соединение признается прочным, если отделение объекта сопряжено с определенными трудностями вследствие его значительного веса (газгольдеры⁴², гаражи из сборных элементов⁴³, турбинные установки⁴⁴).

Существенные составные части недвижимости урегулированы в §94 ГГУ дважды — применительно к земельному участку (абз. 1) и применительно к возведенному на земельном участке зданию (абз. 2). К существенным составным частям строения относятся вещи, которые были использованы для его возведения (абз. 2 §94 ГГУ). Существенными составными частями здания с момента присоединения становятся строительные материалы, двери, окна, жалюзи, лифты, кондиционеры, отопительные и санитарные устройства⁴⁵. Поскольку все здание в целом является существенной составной частью земельного участка, то с момента присоединения этих вещей к зданию они также становятся существенной составной частью земельного участка⁴⁶.

Приведенная норма допускает для данных вещей конструкцию существенных составных частей даже без их основного признака — прочной связи, невозможности отделения без разрушения либо существенного повреждения⁴⁷. Это решение законодателя обусловлено не догматическими, а исключительно практиче-

³⁷ См.: *Honig H.* «Superficies solo cedit» im römischen Recht und im B.G.B. Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde. Vorgelegt der hohen rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Freiburg i. Br. Berlin, 1904. S. 52–53.

³⁸ *Spyridakis J.* Zur Problematik der Sachbestandteile. J.C.B. Mohr (Paul Siebeck). Tübingen, 1996. S. 64.

³⁹ BGHZ 104. 298, 300

⁴⁰ LG Landshut NJW RR. 1990. 1037

⁴¹ JW. 1928. 1730

⁴² RG WarnR. 1932. № 114.

⁴³ BFH NJW. 1979. 392.

⁴⁴ OLG Karlsruhe OLGH. 1989. 341.

⁴⁵ См.: *Wieling H.J.* Op. cit. S. 81–82.

⁴⁶ RGH 106. 49.

⁴⁷ BGH NJW. 1979. 712.

скими соображениями⁴⁸. Поэтому объекты, относительно свободно соединенные со зданием, но имеющие существенное значение для использования здания как законченного целого, признаются его существенными составными частями, в то время как прочно присоединенные могут ими не стать, поскольку отсутствует их внутренняя связь со зданием — единство хозяйственного назначения. В связи с этим большое значение для квалификации имеет соответствие объекта целевому назначению строения, определяемому его строительной документацией. Исходя из этого, судебная практика не признает существенной составной частью здания, например, встроенные кухни⁴⁹.

§946 ГГУ последовательно развивает положения §93–94 ГГУ применительно к приобретению и прекращению права собственности. Право собственника земельного участка распространяется в соответствии с §946 ГГУ на движимую вещь, соединенную с земельным участком таким образом, что она становится его существенной составной частью. Положение §946 ГГУ закономерно приводит к мысли, что в отношении движимой вещи, связанной с земельным участком, земельный участок всегда должен рассматриваться как главная вещь⁵⁰. Оно полностью соответствует принципу акцессорности существенной составной части в поземельной собственности, существовавшему в римском праве. Закон отдает предпочтение собственнику земельного участка, поскольку ценность земли всегда превышает ценность соединенной с ней составной части⁵¹. Лицо, утратившее право в порядке §946 ГГУ (например, при возведении строения были использованы чужие строительные материалы), может потребовать лишь денежного возмещения от лица, в пользу которого наступило изменение права в соответствии с правилами о возврате неосновательного обогащения. Не допускается предъявление требования о восстановлении прежнего состояния (§951 (1) ГГУ).

Последующее выражение положения концепции единого объекта находят в нормах, определяющих статус построек, возведенных с разрешения собственника на чужом земельном участке. Механическое соединение материальных предметов не порождает здесь экономического целого (единого экономического блага), поскольку интересу собственника земли противостоит обоснованный интерес владельца построек в сохранении права на них за собой. Распространение правового режима существенной составной части на чужие вещи, соединенные с земельным участком, представлялось бы узаконенной несправедливостью⁵². Законодатель отдает предпочтение интересам их владельца перед интересами собственника земельного участка: закон отрицает для таких построек качество не только существенных составных частей, но и составных частей земельного участка вообще — отсутствие единого объекта необходимым образом влечет невозможность установления единого вещного права.

Германское законодательство, равно как и римское право, не признает составными частями земельного участка постройки, связанные с землей лишь для текущих,

⁴⁸ См.: *Wieling H.J.* Op. cit. S. 81.

⁴⁹ OLG Düsseldorf MDR 84, 51; OLG Karlsruhe NJW RR 86, 19; LG Köln WM 88, 425.

⁵⁰ См.: *Rosenbauer H.* Op. cit. S. 50.

⁵¹ См.: *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch.* Band 6. Sachenrecht. § 854–1296. 4. Aufl. Verlag C.H. Beck. München, 2004. S. 940.

⁵² См.: *J. von Staudingers.* Op. cit. S. 598.

преходящих целей, т.е. уже в момент соединения предполагается их последующее отделение от земельного участка. Вещи, присоединенные к строению лишь для временных целей, также не принадлежат к его составным частям (§95 (2) ГГУ).

В основе признака «для текущих, проходящих целей» лежит не отсутствие прочности механического соединения либо «представления гражданского оборота», а воля лица, соединяющего вещь с земельным участком⁵³, его намерение последующего раздельного использования объектов. Временно соединенными с земельным участком являются, например, строительные леса, заборы, ярмарочные помосты, трибуны для демонстраций, выставочные павильоны и т.д.⁵⁴ Презюмируется текущее, проходящее соединение с земельным участком для построек, возведенных лицом, временно владеющим земельным участком на основании обязательственного договора, — арендатором, ссудополучателем. При этом продолжительный срок договора (например, равный продолжительности жизни арендатора), массивность и капитальность возведенных сооружений, их прочная механическая связь с земельным участком, которая вызовет разрушение либо существенное повреждение при отделении, правового значения не имеют⁵⁵. При намерении собственника земельного участка приобрести право на постройки по истечении срока действия договора необходимо признание сторонами связи построек с земельным участком прочной и соглашение сторон в соответствии с §929 ГГУ. Вследствие этого постройки утрачивают свой самостоятельный статус и сливаются с земельным участком как его существенные составные части⁵⁶. Второе положение, урегулированное §95 (1) ГГУ, имеет ту же основу: строения, возведенные на чужом земельном участке управомоченным лицом, обладающим ограниченным вещным правом на земельный участок, также не становятся его существенными составными частями. Данное лицо возводит строение на чужом земельном участке, безусловно, в собственном интересе, и по справедливости, права на данные строения должны быть признаны за ним, а не за собственником.

В литературе вещи, соединенные с земельным участком по правилу §95 ГГУ, именуются *Scheinbestandteile* — «мнимыми составными частями»⁵⁷, и закон признает за ними самостоятельный имущественный статус. Так как они не являются земельным участком и его составной частью (т.е. недвижимостью), то относятся законом к другой группе — группе движимых вещей, несмотря на их возможное прочное механическое соединение с землей⁵⁸. Поэтому к отношениям по поводу таких строений применяются правила о движимых вещах⁵⁹. Так, сделка по отчуждению строения — мнимой составной части — может быть совершена в устной форме, и переход права собственности на такое строение не требует записи в по-

⁵³ См.: *Giesen R. Scheinbestandteil — Beginn und Ende // Archiv für die civilistische Praxis. 2002. Band 202. S. 698.*

⁵⁴ См.: *Wieling H.J. Op. cit. S. 83.*

⁵⁵ RG 153, 236; BGH 8, 5.

⁵⁶ BGH 13.06.1956 NJW 1956, 1273; BGH 09.03.1960 NJW 1960, 1003.

⁵⁷ См.: *Венкитерн М. Основы вещного права // Проблемы гражданского и предпринимательского права Германии. Пер. с нем. М., 2001. С. 176.*

⁵⁸ См.: *Weimar W. Gebäude als Scheinbestandteile // Blätter für Grundstücks-, Bau-, und Wohnungrecht. 1960. № 9. S. 308.*

⁵⁹ BGHZ 23, 57; BGH NJW. 1976, 1539; 1987, 774.

земельной книге. К мнимым составным частям не применяется режим принадлежности главной вещи, поскольку его основным признаком в германском праве является *продолжительность* единого хозяйственного назначения.

В соответствии с законом составными частями могут быть только вещи, и в §96 ГГУ законодатель прибегает к фикции, чтобы назвать составными частями земельного участка также и права, связанные с правом собственности на него (данные права не являются, однако, существенными составными частями). В §96 ГГУ идет речь в особенности о сервитутах (например, праве прохода), но также и о преимущественном праве покупки и вещном обременении, если они являются субъективно-вещными (т.е. установлены в пользу собственника данного земельного участка, а не иного определенного лица — §1094, 1105 ГГУ), а также о праве на получение платы за наследственное право застройки (абз. 1 §9 Закона о наследственном праве застройки)⁶⁰. Качество составной части имеет значение, в частности, для применения положений §1120, 1192 ГГУ⁶¹ об обременении земельного участка ипотекой и поземельным долгом.

Не являются недвижимыми вещами по законодательству Германии воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, но в случае прямого указания закона допускается применение отдельных положений правового режима земельных участков к зарегистрированным в реестре судам. В частности, двигатель, установленный на судно при постройке, признается его существенной составной частью.

2. Развитие концепции единого объекта недвижимости в современном германском праве. Юридические земельные участки

Ни одна даже самая рациональная модель и логическая конструкция не в состоянии полностью охватить все многообразие внешних форм соединения вещей, учесть влияние жизненных условий и меняющихся обстоятельств.

В нарушение систематики правила §93 ГГУ до сегодняшних дней германское право признает в порядке исключения право поэтажной собственности — *Stockwerkseigentum* (именуемое также *Geschosseigentum*, *Eigentum an Gelassen*, *Kellerrecht*, *Gerbersrecht*, *Schirnenrecht*⁶²). Право поэтажной собственности (признаваемое во многих правовых системах) на территории Германии получило распространение с XII в. исключительно в силу социальных причин и предоставляло возможность и бедным слоям населения иметь собственный дом⁶³. Статьи 182 и 141 Закона о

⁶⁰ См.: *Medicus D. Allgemeiner Teil des BGB: ein Lehrbuch*. 8., neu bearb. Aufl. Heidelberg, 2002. S. 462.

⁶¹ В соответствии с §1120 ГГУ ипотека распространяется на отделенные от земельного участка продукты и другие составные части, поскольку они при отделении не перешли согласно §954–957 в собственность иного лица, чем собственник, либо лица, владеющего земельным участком как собственник, а также на принадлежности земельного участка, кроме тех предметов, которые не перешли к собственнику земельного участка. Цит. по: Гражданское уложение Германии. С. 302. Те же предписания §1192 ГГУ устанавливает для поземельного долга.

⁶² Цит. по: *Митилино М.И.* Право застройки. Опыт цивилистического исследования института. Киев, 1914. С. 23.

⁶³ См.: *Thümmel H.-W.* Abschied vom Stockwerkseigentum(?) // *Juristische Zeitung*. 1980. № 4. S. 126.

введении в действие Гражданского Уложения⁶⁴ сохраняют данное право за его владельцами и их преемниками, поскольку оно возникло до вступления в силу ГГУ. Возникновение права поэтажной собственности после 1 января 1900 г. законом не допускается. Наиболее часто это право встречается в Вюртемберге, Баварии, Любеке, Шлезвиге — на территории, где ранее действовал французский Code civil (ст. 664).

Объектом *Stockwerkseigentum* являются отдельные этажи, квартиры, комнаты, равно как и нежилые, преимущественно торговые и подвальные помещения. В большинстве партикулярных прав с правом отдельной собственности была неразрывно связана доля в праве общей долевой собственности на места общего пользования, несущие конструкции здания, земельный участок. Право поэтажной собственности относится к группе прав, на которые посредством юридической фикции распространяется правовой режим земельных участков — *grundstücksgleiche Rechte*. Данные права приравниваются к вещи — становятся юридическим земельным участком, и для них в силу особого предписания закона действуют установленные для земельных участков положения, в частности открывается специальный лист поземельной книги, их переход и обременение осуществляется по правилам, установленным для земельных участков. Таким образом, права, приравненные к недвижимости, — *grundstücksgleiche Rechte* — это вещные права (а также права-привилегии в соответствии с действовавшим до введения ГГУ законодательством), для которых, в силу особого предписания закона, при отчуждении и обременении действуют, главным образом, те же правила, что и для права собственности на земельный участок⁶⁵.

Закон о введении в действие Гражданского Уложения (ст. 67) сохраняет за владельцами и их преемниками также и иные установленные партикулярным правом особые права-привилегии: право на горнорудное предприятие, право охоты, рыбной ловли и т.д. Права данной группы являются особыми исключительными правами, самостоятельными привилегиями, регалиями, *jus singulare*. Это абсолютные, но не вещные права, поскольку предоставляют права не на вещь, а на добычу и получение в собственность с момента их отделения некоторых частей субстанции земельного участка, например минералов. В силу прямого указания закона эти права относятся к категории *grundstücksgleiche Rechte* и в обороте подчиняются нормам вещного права. Так, право собственности на горнорудное предприятие (*Bergwerkseigentum*) представляет собой исключительное право на разработку и добычу полезных ископаемых на ограниченной территории, не охватывающее право собственности на минералы, не отделенные от земли.

К существенным составным частям *Bergwerkseigentum* относятся сооружения, печи, котельные установки, шахты, производственные и управленческие здания, жилые дома для сотрудников и вещные права (§96 ГГУ), в отношении которых горная привилегия выполняет роль земельного участка. Объединенное общей целью производственное целое ведет к признанию законодательством новой единой недвижимой вещи⁶⁶. Право собственности на горнорудное предприятие регистрируется в поземельной книге, может быть обременено ипотекой для обеспечения

⁶⁴ Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 18.08.1896 // BGBl. III/FNA 400-1.

⁶⁵ См.: Baur F., Baur J., Stürmer R. Sachenrecht. 18., neubearbeitete Auflage. C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung. München, 2009. S. 177.

⁶⁶ См.: Rosenbauer H. Op. cit. S. 89.

кредита. Право собственности на горнорудное предприятие является самостоятельным правом и его объединение с земельным участком или признание в качестве составной части земельного участка не допускается⁶⁷.

В XX веке концепция единого объекта недвижимости получила последующее развитие. Экономические и социальные причины вынудили законодателя вновь прибегнуть к фикции *grundstücksgleiche Rechte* и создать еще ряд объектов, подобных земельному участку. Несмотря на несомненные преимущества концепции единого объекта для организации иммобилярного оборота, исключение данной правовой конструкцией горизонтальной собственности на здание (§93, 94 ГГУ) означает также, что собственным домом могут обладать лишь те лица, которые в состоянии приобрести застроенный земельный участок либо возвести постройку на приобретенном земельном участке. Поскольку это доступно лишь для незначительной части населения, то большинство должно проживать в чужих домах на основании, в частности, договора найма. Такое неудовлетворительное как по социально-экономическим причинам, так и с позиций налогообложения положение потребовало незамедлительного законодательного решения⁶⁸. Положение о наследственном праве застройки от 15 января 1919 г.⁶⁹, Закон ФРГ от 15 марта 1951 г. «О праве собственности на жилье», законы о внесении дополнений к Вводном закону к ГГУ, нарушая систематику принципа *superficies solo cedit*, устанавливают юридическую самостоятельность здания (частей здания) по отношению к земельному участку. Данные нормативные акты действуют по отношению к §93 ГГУ как *lex specialis*.

Наследственное право застройки (*Erbbaurecht*) представляет собой ограниченное вещное право пользования чужим пространством под застройку. На его основании суперфициаром возводится строение на чужом земельном участке, которое не становится его существенной составной частью. Наследственное право застройки рассматривается не просто как право, а как юридический земельный участок⁷⁰ и для него применимы все соответствующие положения Гражданского Уложения о земельных участках (§11 Закона о наследственном праве застройки). В силу §94 ГГУ строение становится существенной составной частью наследственного права застройки (абз. 1 §12 Закона о наследственном праве застройки) и не может быть объектом отдельного права. Таким образом, в гражданском праве Германии является еще один единый объект, подчиняющийся правилам оборота недвижимости, — наследственное право застройки, представляющее собой ограниченное вещное право на земельный участок и связанную с ним существенную часть — здание (сооружение).

⁶⁷ См.: Чантурия Л.Л. Право собственности на землю и право недропользования: конфликт интересов в немецком праве // Государство и право. 2006. № 3. С. 72.

⁶⁸ Из Обоснования к проекту закона о жилищной собственности: Antrag der Abgeordneten Wirhs, Dr. Schäfer und Fraktion. Drucksache. № 252. Deutscher Bundestag. 1. Wahlperiode. 1949 / Verhandlungen des Deutschen Bundestages / Anlagen zu den Stenographischen Berichten. Drucksachen Nr.1 bis 350 (1. Teil). Bonn, 1950. S. 13.

⁶⁹ Положение о наследственном праве застройки в 2007 г. переименовано в Закон о наследственном праве застройки — ст. 25 Закона от 23 января 2007 г. (BGBl. I 2007, 2614).

⁷⁰ См.: Rosenbauer H. Op. cit. S. 86.

В отношении права и связанной с ним постройки субъект наследственного права застройки имеет все правомочия собственника — продать, обременить, передать по наследству и т.д., поэтому оно практически **de facto приравнено к собственности**, но **de jure всегда еще имеется собственник земельного участка**. Для собственника земли это обременение также является выгодным, поскольку, во-первых, возрастает ценность земельного участка, во-вторых, он получает плату за его использование. Право застройки устанавливается на определенный срок (как правило, до 99 лет), и после его истечения строение переходит собственнику земли за компенсацию, которая всегда меньше стоимости строения, либо собственник вправе, если это определено договором, потребовать от субъекта наследственного права застройки выкупа земельного участка⁷¹.

Можно выделить две основных сферы применения наследственного права застройки в современной практике ФРГ. Во-первых, для решения социальных проблем, когда юридические лица публичного права (государство, муниципалитеты, церкви) передают слоям населения с невысокими доходами для возведения строений обременяемое и отчуждаемое наследственное право застройки, оставаясь при этом собственниками земельных участков. Во-вторых, в коммерческом обороте для привлечения инвесторов при строительстве крупного объекта: например, собственник земельного участка, который сам не в состоянии или не желает строить, обременяет его за плату наследственным правом застройки с целью строительства паркинга с магазинами в пользу строительной компании, которая по окончании строительства передает их в аренду предпринимателям. Таким образом, широкое применение одного и того же правового института обусловлено различными социальными потребностями.

Закон о жилищной собственности назван в литературе «удачным законом одного часа»⁷². Принятие закона должно было способствовать решению жилищной проблемы посредством приобретения населением квартир в собственность, и он подтвердил свою значимость на практике (в современной Германии около 2,3 млн квартир). Право жилищной собственности возникает на вновь создаваемые жилые многоквартирные объекты, а также в результате преобразования отношений жилищного найма в жилищную собственность (приватизация). Установление отдельной собственности на части здания (квартиры, нежилые помещения) означает разрыв с основным правилом §93 ГГУ, согласно которому существенные составные части вещи не могут быть предметом отдельных прав. Изъятие из данной концепции легло в основу закона⁷³.

Как отмечается в цивилистической литературе, «законодатель подразумевал, что на долю в праве общей собственности на единую вещь — земельный участок — устанавливается особое вещное право в виде жилищной собственности»⁷⁴. Иная точка

⁷¹ Из Обоснования к Положению о наследственном праве застройки: Begründung zur Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar. 1919 // Erste Beilage zum Deutschen Reichsanzeiger und Preußischen Staatsanzeiger. 1919. № 26. S. 1.

⁷² Baur F. Entwicklungstendenzen im Sachenrecht // Juristische Arbeitsblätter. 1987. Heft 4. S. 164.

⁷³ Обоснование к проекту закона. Antrag der Abgeordneten Wirhs, Dr. Schäfer und Fraktion. S. 14.

⁷⁴ Börner B. Das Wohnungseigentum und der Sachbegriff des Bürgerlichen Rechtes // Vom deutschen und europäischen Recht: Festschrift für Hans Dölle. Band 1. Deutsches Privat- und Zivilprozessrecht. Rechtsvergleichung. Herausgegeben von E. von Caemmerer, A. Nirsich, K. Zweigert / J.C.B. Mohr (Paul Siebeck). Tübingen, 1963. S. 203.

зрения, согласно которой предметом жилищной собственности является самостоятельная вещь (квартира), которой соответствует доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, в германской литературе не распространена.

Согласно легальному определению ст. 3 закона, «общая собственность на земельный участок может быть ограничена соглашением ее участников таким образом, что каждому участнику предоставляется индивидуальное право собственности на определенное жилое помещение (квартиру) или на определенные нежилые помещения в здании, которое построено или должно быть построено на этом земельном участке»⁷⁵. Права на долю в общей долевой собственности распространяются на относящееся к ней право индивидуальной собственности (§6 абз. 2 Закона).

Институт жилищной собственности (*Wohnungseigentum*, или *Teileigentum*) — это соединение доли в праве собственности на земельный участок (поверхность и здание) с отдельным правом на квартиру или нежилое помещение. Из этого следует, что более важной является доля в праве; юридически собственность на квартиру неразрывно связана с долей в праве (абз. 1 ст. 6), права, существующие на долю, распространяются также на квартиру (абз. 2 ст. 6). То, что юридически собственность на землю доминирует, а квартира — приложение к ней, подтверждено практикой Верховного суда ФРГ⁷⁶. Некоторые цивилисты, напротив, считают главной вещью квартиру, которой соответствует доля в праве собственности на земельный участок и здание как существенная составная часть⁷⁷; это могло бы быть альтернативным решением, но законодатель не пошел по данному пути (абз. 1 ст. 3, ст. 6, абз. 1 ст. 7, ст. 8 Закона)⁷⁸. Доктрина относит право собственности на квартиру к категории *grundstücksgleiche Rechte* и тем самым подчиняет его установленным для оборота земельных участков предписаниям.

В новых федеральных землях (территория бывшей ГДР) также действует принцип, согласно которому прочно связанные с земельным участком вещи относятся к существенным составным частям земельного участка (§245 ГК ГДР, аналог §94 ГГУ). Однако действовавший ранее Гражданский кодекс ГДР⁷⁹ в ряде случаев допускал самостоятельную собственность на здания (сооружения). Государственные или кооперативные земельные участки на территории бывшей ГДР могли предоставляться гражданам на праве бессрочного пользования для возведения и дальнейшего использования домов и иных, служащих личным целям, сооружений. Возведенные на таком земельном участке здания, строения, сооружения, насаждения становились независимо от собственности на землю личной собственностью обладателя права пользования. Здания могли отчуждаться, наследоваться и обре-

⁷⁵ Цит. по: Германское право. Часть III. Закон об общих условиях сделок, Закон об ответственности за недоброкачественную продукцию, Закон о праве собственности на жилье, Закон о чеках, Закон о векселях, Положение о несостоятельности. Пер. с нем. / Исследовательский центр частного права. Германский фонд международного правового сотрудничества. М., 1999. Сер. «Современное зарубежное и международное частное право». С. 61.

⁷⁶ BGHZ 49, 250, 50, 56; 90, 174; 91, 343; 108, 156.

⁷⁷ См.: *Börner B.* Op. cit. S. 227.

⁷⁸ Sachenrecht. Begründet von F. Baur, fortgeführt von J. Baur und R. Stürmer. 17., neubearbeitete Auflage. C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung. München, 1999. S. 333.

⁷⁹ Zivilgesetzbuch DDR vom 19.06.1975 // GBl. I. № 27. S. 465.

меняться ипотекой (абз. 1 §289, абз. 1 и 2 §293, §452 ГК ГДР)⁸⁰. С отчуждением здания приобретателю переходило также и право пользования земельным участком. Приобретателю здания соответствующим государственным органом выдавался документ, подтверждающий переход к приобретателю здания права пользования земельным участком.

Согласно ст. 231 §5 Закона о введении в действие ГГУ такие здания не признаются существенными составными частями земельного участка. Право собственности на здание (сооружение) сохраняется: 1) если оно возникло до 2 октября 1990 г.; 2) если строительство здания (сооружения) на земельном участке, предоставленном ранее на праве пользования, окончено 3 октября 1990 г. либо позднее (ст. 231 §5 I 2 EGBGB). Данное регулирование является сравнимым с правилом абз. 1 (2) §95, по которому здания и другие строения, возведенные в осуществление права на чужой земельный участок, не относятся к его составным частям.

Право пользования земельным участком и иные прочно связанные с землей вещи становятся существенной составной частью здания (ст. 231 §5 II EGBGB). Это положение соответствует прежнему законодательству ГДР, в соответствии с которым не земельный участок, а здание являлось главной вещью: с отчуждением здания к приобретателю переходило и право пользования земельным участком. Положение ст. 231 §5 II EGBGB направлено на то, чтобы в интересах сохранения экономической ценности объектов и надежности оборота в целом здание и его составные части имели единую юридическую судьбу⁸¹.

Таким образом, моделируя понятие недвижимости, германский законодатель использует цивилистическую конструкцию единой вещи — земельного участка (юридического земельного участка) и его существенных составных частей.

3. Конструкция главной вещи и принадлежности

Вещи, не являющиеся составной частью либо существенной составной частью, могут состоять с земельным участком в правовой связи «главная вещь — принадлежность». Чаще всего категория принадлежности применяется в германском праве к объектам, связанным с земельными участками промышленного и сельскохозяйственного назначения⁸². Цель принадлежности, как и составной части, состоит в сохранении единого экономического целого, поэтому главная вещь и ее принадлежность должны по возможности иметь одинаковую юридическую судьбу. В соответствии с §97 (1) ГГУ, «принадлежности — это *движимые* (курсив мой. — *Е.Л.*) вещи, которые, не являясь составными частями главной вещи, служат ее хозяйственному назначению и соответственно этому назначению находятся с ней в пространственных отношениях. Вещь не является принадлежностью, если в обороте она не рассматривается в качестве принадлежности».

В данном определении закреплены основные признаки вещи-принадлежности, позволяющие отличать ее от составных частей: 1) принадлежностью могут быть только **движимые вещи**; 2) главная вещь и принадлежность объединены некоторым

⁸⁰ Münchener Kommentar. S. 737–738.

⁸¹ См.: Münchener Kommentar. S. 740.

⁸² См.: Венкитерн М. Указ. соч. С. 176.

общим пространством, но не являются при этом механически взаимосвязанными объектами.

При совершении сделок презюмируется направленность воли сторон на сохранение экономического целого. Сделка, имеющая целью отчуждение либо обременение главной вещи, распространяется также и на ее принадлежность (§311 с, 926 ГГУ), если иное не установлено соглашением сторон. С переходом права собственности на земельный участок право на принадлежность переходит без какого-либо специального акта (§929–931 ГГУ).

Принадлежности, в отличие от существенных составных частей, — юридически самостоятельные вещи, которые являются предметом отдельных прав и могут принадлежать иному лицу, чем собственник главной вещи. §98 ГГУ приводит важные примеры вещей-принадлежностей: 1) для строения, приспособленного на длительный срок для промышленного производства, в частности для мельницы, кузницы, пивоварни, фабрики — машины, предназначенные для производства, и иное оборудование; 2) для поместья — орудия и скот, предназначенные для сельскохозяйственного производства, сельскохозяйственные продукты, если они необходимы для дальнейшего ведения хозяйства до того срока, когда предполагается сбор таких же или подобных продуктов, а также имеющиеся удобрения, полученные в поместье⁸³.

4. Совокупность вещей

Наконец, третья конструкция — *corpus ex distantibus* — также получила отражение в праве Германии. В контексте темы исследования интерес представляет такой комплекс вещей, как предприятие. Предприятием в германском праве обозначается совокупность имущественных и неимущественных благ, предназначенная для достижения определенной экономической цели. Составными частями предприятия могут быть земельные участки (в значении, которое придает им германское право), машины, товары, патенты, товарные знаки, правоотношения с сотрудниками, «клиентелла», долги⁸⁴. Являясь предметом обязательственных сделок, предприятие не становится при этом объектом субъективного вещного права как некое единое целое — единая вещь (имущественный комплекс), и тем более вещь недвижимая; в германском праве отсутствует понятие «право собственности на предприятие». Передача прав на предприятие требует перехода права собственности на все входящие в его состав вещи в соответствии с применимыми к ним нормами законодательства. Отрицание за предприятием качества вещи представляется вполне обоснованным, поскольку отражает состояние его непрерывно изменяющегося состава.

Таким образом, общепринятая правовая категория «недвижимость» является в современном германском праве доктринальным понятием и включает два вида объектов — земельные участки (простые и составные (земельный участок в собственном смысле слова + существенные составные части)) и так называемые юридические земельные участки — *grundstücksgleiche Rechte* — приравненные к

⁸³ Цит. по: Гражданское уложение Германии. С. 18.

⁸⁴ См.: Köhler H. BGB. Allgemeiner Teil. Ein Studienbuch. 25., völlig Neubearb. Auflage des von H. Lange begründeten Werkes. Verlag C.H. Beck. München, 2001. S. 333–334.

земельным участкам права. Эти объекты подчинены юридической конструкции единой вещи, признающей прочно соединяемые с главной вещью (как правило, с земельным участком) и экономически связанные с ней объекты необоротоспособными существенными составными частями последней. На существенные составные части распространяется право главной вещи. Следовательно, правовому режиму недвижимости в германском праве подчинены следующие комплексы.

1. Земельный участок (*Grundstück*) — в определенных кадастром пределах земной поверхности участок недр и атмосферный столб (главная вещь) и возведенные в границах земельного участка прочно связанные с ним здания, сооружения, насаждения (существенная составная часть).

2. Право поэтажной собственности (*Stockwerkseigentum*) — этажи и иные части здания и в ряде случаев доля в праве общей долевой собственности на общие конструкции здания и на земельный участок.

3. Право собственности на горнопромышленное предприятие (*Bergwerkseigentum*) — независимое от права собственности на земельный участок право разработки и добычи полезных ископаемых (главная вещь) на определенной территории и возведенные на данной территории сооружения — печи, котельные установки, шахты, производственные и управленческие здания, жилые дома для сотрудников и вещные права (существенная составная часть), в отношении которых горная привилегия выполняет роль земельного участка.

4. Наследственное право застройки (*Erbbaurecht*) — долгосрочное отчуждаемое, наследуемое и обременяемое право использования за установленную плату чужого земельного участка под постройку (главная вещь) и возведенные на данном участке здания, строения, сооружения (существенная составная часть).

5. Право собственности на квартиру или нежилое помещение (*Wohnungs- und Teileigentum*) — доля в праве общей долевой собственности на земельный участок (в значении п. 1) (главная вещь) и связанное с ним право собственности на определенную квартиру или нежилое помещение (существенная составная часть).

6. Право собственности на здание (*Gebäudeeigentum*) — на территории бывшей ГДР независимое от права собственника земельного участка право собственности на здание (главная вещь) и право пользования земельным участком, на котором расположено здание (существенная составная часть).