

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Право застройки как одна из современных тенденций развития законодательства о  
строительстве

Студент

Рустам Аликович Махмудов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Кандидат юридических наук, доцент Алексей Викторович Сергеев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

## Аннотация

Актуальность темы исследования. Институт права застройки имеет многовековую историю. Его прототип, институт римского частного права - суперфиций, был известен еще в период существования Республики (IV - I вв. до н.э.).

Объектом работы выступают общественные отношения, которые складываются по поводу ограниченного вещного права застройки чужого земельного участка.

Предметом исследования являются нормы российского законодательства, которые регулируют отношения, связанные с правом застройки, а также доктринальные источники по данной теме.

Цель написания работы - комплексное изучение и анализ норм о праве застройки, предложенных в законопроекте, изучение данного института в законодательстве Германии, а также сравнение указанных институтов в правовом и практическом аспектах.

Методы, которые были использованы при написании данной работы: общие и специальные, в частности: диалектический, исторический, формально-логический, юридический или формально-догматический и сравнительно-правовой.

Структура работы обусловлена предметом, целью и непосредственно задачами проводимого исследования. Структурно работа состоит из: введения, трех глав, разделенных на параграфы, заключения и списка используемой литературы. Каждая глава имеет свое теоретическое обоснование и необходимость для рассмотрения в данном исследовании.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Возникновение и развитие права застройки в России как одной из современных тенденций развития законодательства о строительстве и его регулирование в зарубежном праве .....	7
1.1 Возникновение и развитие права застройки в России .....	7
1.2 Понятие, признаки и система ограниченных вещных прав на земельные участки и место права застройки в ней .....	22
1.3 Право застройки в зарубежном законодательстве .....	37
Глава 2 Право застройки в российской доктрине.....	42
2.1 Общая характеристика права застройки как ограниченного вещного права на землю и его содержание .....	42
2.2 Полномочие сторон по распоряжению своими правами в договоре о праве застройки и прекращение права застройки в рамках проект федерального закона N 47538-6.....	46
Глава 3. Актуальные проблемы и перспективы права застройки.....	59
3.1 Проблемные аспекты права застройки .....	59
3.2 Перспективы права застройки .....	61
Заключение .....	69
Список используемой литературы и используемых источников.....	74
Приложение А .....	83

## Введение

Актуальность темы исследования. Институт права застройки имеет многовековую историю. Его прототип, институт римского частного права - суперфиций, был известен еще в период существования Республики (IV - I вв. до н.э.). Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации [34] и разработанным на ее основе Проектом изменений и дополнений в ГК РФ [55], принятым в первом чтении 27 апреля 2012 г. (далее – законопроект), где были определены основные направления модернизации гражданского законодательства РФ, были предусмотрены кардинальные изменения в регулировании вещных прав. Постановлением Государственной Думы РФ от 16 ноября 2012 г. [58] было установлено, что отдельные положения указанного проекта федерального закона должны рассматриваться и приниматься Государственной Думой в качестве самостоятельных законопроектов, но к настоящему времени предлагаемые законопроектом нормы раздела «Вещное право», несмотря на свое фундаментальное значение, до сих пор законодательно не введены в российское гражданское право.

В условиях современности актуализируется проблематика внедрения дополнительных правовых форм, которые касаются использования земельных участков с целью строительства. Уместно упомянуть о ряде ключевых факторов, которые существенно ограничивают возможности по приобретению данных участков в собственность: земельные участки характеризуются высокой рыночной стоимостью; статус земельных участков зачастую не соответствует требованиям, предъявляемым со стороны приобретателей [75, с. 4]. К базовому способу удовлетворения рассматриваемой потребности относится строительство в соответствии с условиями, излагаемыми в договоре аренды, однако актуализируется проблематика обеспечения защиты прав на строения, которые располагаются на чужих земельных участках. В данной связи право застройки (институт

суперфиция) рассматривается в качестве инструментария, предоставляющего возможность разрешить существующие проблемы. В связи с этим, особого интереса заслуживает анализ положений данного законопроекта, в частности касающихся института права застройки, который ранее существовал в дореволюционном и советском отечественном гражданском праве, но до сих пор был неизвестен современному российскому законодательству.

Объектом работы выступают общественные отношения, которые складываются по поводу ограниченного вещного права застройки чужого земельного участка.

Предметом исследования являются нормы российского законодательства, которые регулируют отношения, связанные с правом застройки, а также доктринальные источники по данной теме.

Цель написания работы - комплексное изучение и анализ норм о праве застройки, предложенных в законопроекте, изучение данного института в законодательстве Германии, а также сравнение указанных институтов в правовом и практическом аспектах.

Для достижения цели были поставлены следующие задачи: рассмотреть возникновение и развитие права застройки в России; раскрыть понятие, признаки и система ограниченных вещных прав на земельные участки и место права застройки в ней; исследовать право застройки в зарубежном законодательстве; дать общую характеристику права застройки как ограниченного вещного права на землю и его содержания; исследовать полномочия сторон по распоряжению своими правами в договоре о праве застройки и прекращение права застройки в рамках проект федерального закона N 47538-6; выявить проблемные аспекты права застройки; исследовать перспективы права застройки.

Теоретическая основа исследования. При написании работы были исследованы научные труды, как отечественных авторов, так и зарубежных относительно указанной темы, среди которых: О. С. Иоффе, А. В. Копылов, Е. А. Леонтьева, О. А. Круглова М. И. Митилино, К. Е. Путря, Е. А. Суханов,

Г. Ф. Шершеневич, А. Damaschke, J. Ingenstau, Н. Knothe, Н. F. Ofele, А. Fischer.

Кроме того, при написании работы изучались нормативные правовые акты отечественные: Гражданский кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс РСФСР, Проект Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» № 47538-6/5, а также акты ряда зарубежных стран, в частности Федеральной Республики Германии, Швейцарии, Франции, Бельгии.

Методы, которые были использованы при написании данной работы: общие и специальные, в частности: диалектический, исторический, формально-логический, юридический или формально-догматический и сравнительно-правовой.

Структура работы обусловлена предметом, целью и непосредственно задачами проводимого исследования. Структурно работа состоит из: введения, трех глав, разделенных на параграфы, заключения и списка используемой литературы. Каждая глава имеет свое теоретическое обоснование и необходимость для рассмотрения в данном исследовании.

# **Глава 1 Возникновение и развитие права застройки в России как одной из современных тенденций развития законодательства о строительстве и его регулирование в зарубежном праве**

## **1.1 Возникновение и развитие права застройки в России**

Институт вещных прав имеет многовековую историю. Уже в Древнем Риме данный институт был известен с точки зрения натуралистического подхода, который сохранил свое существование до середины XIX в. Вещные права в этом смысле как форма отношения лица к вещи легко отграничивались от обязательственных прав как прав, складывающихся в отношениях между людьми [29, с. 144]. Впервые именно римские юристы разработали понятие права собственности, как прямое и непосредственное господство над вещью «с необходимостью предоставления собственнику право пользования и извлечения плодов, приносимых вещью» [94, с. 98]. Также они выделяли права на чужие вещи (*iura in re aliena*), которые представляли собой права на ограничение собственности. Категория ограниченных вещных прав представляла собой достаточно разработанную систему, которая включала: сервитут, суперфиций, эмпитевзис и залоговое право. Несмотря на это, последующее становление системы вещных прав заняло продолжительный период времени. Значительное влияние на становление вещных прав, в частности ограниченных вещных прав, оказали германские пандектисты, которые разработали основные понятие и теорию, а также создали безупречную систему, включающую в себя право пользования чужой вещью (*das Nutzungsrecht*), право реализации чужой вещи (*das Verwertungsrecht*), право преимущественного приобретения чужой вещи (*das Erwebsrecht*) [19, с. 10].

Рассуждая о вещном праве в аспекте отечественной цивилистики, важно понимать, что до конца 18 века не было никакого понятия для обозначения права собственности и какого-либо четкого законодательства

относительно вещного права. Последующее становление данного института в отечественном праве происходило неоднозначно [42, с. 34].

В рамках данной работы отдельное внимание будет уделено такому ограниченному вещному праву, как право застройки. Реформа гражданского законодательства актуализировала проблему правового оформления прав на чужие земельные участки для строительства и оживила по ней научную дискуссию. В настоящее время строительство объектов недвижимости возможно на земельных участках, принадлежащих застройщику на праве собственности, либо на праве аренды. В качестве альтернативного варианта (а, возможно, и на смену аренде) предлагается дополнить российскую систему вещных прав таким ограниченным вещным правом, как право застройки (суперфиций). Включение данного правового института в российскую систему права предложено внесённым в Государственную Думу РФ Законопроектом о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (ст. 300-300.7) (далее – Законопроект) [56].

Истоки зарождения вещно-правовых основ права застройки традиционно усматриваются в римском частном праве, которым определялось законное правомочие лица на обладание земельным участком для последующего возведения на нем недвижимого имущества, будь то какие-либо строения, здания, сооружения, а также владение и пользование им в течение определенного срока, если таковой был установлен. При этом важно отметить, подобное использование земельного участка не влекло возникновения права собственности у суперфициара по известному правилу *superficies solo cedit*, что в переводе с латыни означает «строение следует за землей», следовательно, последний, не являясь собственником возведенной недвижимости, сохраняет лишь право пользования ею на определенный срок [77, с. 101].

Всеобщее господство публичной формы собственности на землю стало благодатной почвой для развития института суперфиция в Древнем Риме. Ключевой особенностью суперфиция (в сравнении с договором аренды)



выступало то, что он обладал наследственной и вещной природой, предусматривалось отчуждение, которое не зависело от согласия со стороны владельцев земель [40, с. 97]. При рассмотрении содержательных сторон суперфиция делается акцент на ряде ключевых категорий. Речь идёт о: бессрочности; отчуждаемости; возможности перехода по наследству; преторской защите; абсолютной защите. Полагаем, подобная конструкция представляется устаревшей применительно к современным реалиям имущественного оборота, в которой инвестор (застройщик) не будет иметь имущественный интерес при условии риска изъятия земель публичным собственником для государственных нужд, прекращения срока действия договора аренды (досрочного расторжения), невозможности завершения строительства в определённый срок (финансовые, экономические риски и т.п.). В этой связи необходим качественно иной подход к формализации в российском имущественном обороте права застройки (суперфиция) и установления его правовой регламентации с учетом современной практики зарубежного правопорядка, но с сохранением российской традиционной идентичности.

Точный момент времени становления суперфициарного права неизвестен, однако отмечается, что уже в 178 году до н.э. Гай указывал, что правовой институт, суперфиций, окончательно сложился. Причинами же возникновения и последующего становления данного института выступали экономические и социальные потребности, а также господствующие в тот период времени идеи. Так, в основе зарождения лежала идея поглощающего характера античного господства. Она заключалась в том, что все, что соприкасается с поверхностью земли: на недра и на вышележащий воздух, принадлежит прежде всего господству [77, с. 206]. Что касается экономических причин, то они во многом сходны с ситуацией, складывающейся во многих странах, в том числе в современной России, с земельными правоотношениями. Большинство земель находилось в абсолютной собственности государства, а значит публичный фонд земель

был самым обширным. Непосредственно использовать для хозяйственных нужд столько земли государству в период Римской империи не представлялось возможным, кроме того, население к определенному моменту обеднело до крайности и поэтому было не в состоянии приобретать в собственность землю для постройки какого-либо жилья. Это закономерно способствовало тому, что государственные власти стремились побудить граждан к эксплуатации земли, пригодной для застройки, без ее отчуждения, предоставляя ее лишь в пользование. Указанная причина так или иначе интерпретируется, например, по мнению Р. Ф. Гонгало, институт суперфиция сформировался в результате появления потребности в обеспечении стабильного владения чужой землей для возведения на ней зданий или иных сооружений [15, с. 4].

Таким образом, первоначально пользование чужими земельными участками и зданиями возникло на основе государственной собственности [13, с. 75]. Позже, после событий в Риме, которые повлекли за собой значительные негативные последствия. В связи с этим, частные торговцы имели право строить свои лавки на общественной территории. Построенные объекты предоставлялись им для пользования и содержания [65, с. 42]. В этом смысле, государство получало определенный постоянный доход за предоставление в пользование земель. Закономерно, городские общины, а затем и частные лица поступили таким же образом, они предоставляли свои земли в том числе строения и здания, которые находились на их земельных участках [8, с. 13]. Долгосрочные договоры пользования государственными землями регулировались юрисдикцией цензоров, а землями муниципалитетов и частных лиц ведали преторы [7, с. 42]. Все же это еще походило на договоры аренды, которые уже были известны римскому праву и активно использовались, однако ситуация стала меняться, когда постепенно претор стал предоставлять лицам, которые пользовались такими земельными участками, зданиями специальные средства правовой защиты. Указанные права защищались против любого и каждого, включая собственника, при

помощи исков и интердиктов, которые были аналогичны по своему содержанию виндикационным и негаторным, а также владельческим интердиктам. Так, претор предоставлял суперфициарию интердикт о суперфиции - *interdictum de superficie*, предназначенный для защиты от пользования третьих лиц и вещный иск - *action de superficie*, аналогичный иску о собственности (*ren vindicatio*), при помощи которого суперфициарий мог защитить свое право пользования землей от всех посторонних лиц и от самого собственника [23, с. 159]. И если вначале по такому договору у лица, который собирался возводить на земельном участке здание или иное строение, возникало личное право на построенный объект и связанный с ним земельный участок, то благодаря вещно-правовым средствам защиты суперфиций стал относиться к вещным правам в качестве разновидности *jura in re aliena* (права на чужую вещь) [7, с. 43].

Согласно переводу и толкованию Институций Гая предметом указанного право являлось то, что было прочно связано с землей, а именно: здания, простые надстройки, или же совокупности каких-либо сооружений, которые предназначались для использования в хозяйственных целях [23, с. 351]. Однако относительно этого существуют два противоречивых подхода: некоторые ученые придерживаются вышеуказанного толкования и считают, что предметом действительно выступают здания, сооружения, другие же считают иначе: верным согласно их точке зрения представляется, что предметом права застройки выступает земельный участок, который был передан застройщику для исполнения договора суперфиция. Это объясняется следующим: типичным было установления суперфиция именно на земельный участок для целей возведения какого-либо здания, строения; в случае гибели здания или сооружения, не прекращалось суперфициарное право. Следовательно, предметом выступали не здания или сооружения, для целей возведения которых заключался договор, а непосредственно земельный участок, предоставляемый по такому договору.

Одним из оснований возникновения суперфиция в римском праве был

договор, который заключался между собственником и застройщиком, однако специального договора для установления суперфиция римским правом на тот момент предусмотрено еще не было, поэтому стороны в таких случаях прибегали к таким сделкам как *emptio-venditio*, либо *locatio-conductio* [4, с. 129]. Поскольку по договору предоставлялось право пользования строением, возведенным на чужой земле, а собственник земельного участка мог предоставить такой участок как с уже имеющимся зданием, так и без такого, то суперфициар был обязан возвести здание или иное строение, на которые он получал определенные права, приравненные к правам собственника [39, с. 20]. На те объекты, которые уже имелись на земельном участке, суперфициар также получал права, аналогичные вышеуказанным. Возведение здания или строения осуществлялось за личные средства суперфициара. На постройку требовался достаточно долгий срок, в связи с этим временные границы были расширены и лицу стал предоставляться неограниченный срок, в том числе для правомочия и пользования возведенного здания или строения [91, с. 273]. Также важно понимать, что здание или иное сооружение, которое было построено, существовало намного дольше, чем суперфициар жил. Этот момент был урегулирован следующим образом: собственник земельного участка предоставлял застройщику часть распорядительных прав, кроме того, сам суперфиций со временем приобрел наследственный характер.

Что касается права собственности на здание или строение, то, по общему правилу, оно признавалось за собственником земельного участка, согласно фундаментальному принципу римского права «*superficies solo cedit*». Но в течение срока договора суперфиция право пользования зданием мог осуществлять только суперфициар: он и его наследники в течение срока действия договора могли жить в построенном здании или строении и осуществлять все действия в отношении такого здания или строения как собственники. Суперфициарий имел полное право пользоваться извлечением плодов с земельного участка, на котором он возводил здание или сооружение, а также пользоваться принадлежащими ему сервитутами [36, с.

57]. При этом юридическая связь между земельным участком и возведенным на нем зданием или строением была аналогична отношению между вещью главной и подчиненной. Согласно правилу, подчиненная вещь следует судьбе главной, следовательно, и в этом случае возведенное здание или строение следовало за судьбой земельного участка [30, с. 52]. Собственник земельного участка при этом не мог лишиться правомочий застройщика, он получал от него оплату и этим был ограничен. Но в случае, не уплаты, он могу возбудить иск о собственности, по которому без промедления ему бы вернулся как земельный участок, так и возведенное к тому времени здание или сооружение [39, с. 26].

Таким образом, все больше и больше суперфиций «вбирал» в себя правомочия вещного права. Конечно же, суперфиций не обходил стороной участие в гражданском обороте, так как на возведение постройки требовалось достаточно денежных средств, которых у застройщика чаще всего не было, ему приходилось обращаться к залоговому праву [70, с. 146]. Залоговое право предполагало возможность получить дополнительные денежные средства для определенных нужд под залог имущества. Применительно к праву застройки, само право могло выступать объектом залога, что, соответственно активно и применялось. Кроме того, суперфици мог быть свободно отчужден, что подразумевалось обширным спектром предоставленных возможностей распоряжения. Лицо, имеющее это право, могло свободно распоряжаться свои правом между живыми (*inter vivos*) и на случай смерти (*mortis causa*).

Оглядываясь назад, на путь, которым произошло становление гражданского права в дореволюционной России, мы увидим, что точно такая же замена права аренды для целей строительства на право застройки произошла на рубеже 20 века. В гражданском обороте дореволюционной России право на землю было первично перед правом на возведенное на ней строение, и все находящееся или возведенное на земельном участке следовало судьбе земельного участка. Первым цивилистом, разработавшим

теоретическую концепцию возможности застройки земельного участка не собственником и разрешение вопроса приобретения права собственности на возведенное строение можно назвать Дмитрием Ивановичем (Дитрихом Иоганновичем) Мейера (1819 – 1856). В своих лекциях, которые были изданы уже после его смерти, в 1958 г., в виде курса «Русское гражданское право» [51], он рассматривал возведённый объект на чужом земельном участке как приращение, причем приращение движимого имущества к недвижимому (застроение). Приращение недвижимого к недвижимому было возможно только в отношении земельных участков, которые возникали в русле рек при изменении русла или образовании новых островов. Характерными чертами застроения по Д. И. Мейеру являлись: собственник приращённого имущества и собственник земельного участка это разные лица; недвижимое имущество (земельный участок) является главным по отношению к принадлежностному (приращенному), в связи с чем, собственником приращенного становится собственник имущества главного; возникающие правоотношения между собственником недвижимого и движимого имущества. Как считает Д. И. Мейер, указанные правоотношения могли строиться на соглашении собственников или без соглашений. Случай наличия соглашения Д. И. Мейер даже не рассматривает, так как, по его мнению, именно соглашением будет определяться взаимоотношение сторон и в конечном итоге то, кто станет собственником возведенного строения. В случае отсутствия соглашения Д. И. Мейер выделяют две возможные ситуации: собственник места (земли) строит из чужого материала и собственник материала строит на чужой земле. И в том и в другом случае Д. И. Мейер рассматривал материалы только как движимое имущество, и в том и в другом случае, по его мнению, «хозяин места приобретает, по приращению, право собственности на сооруженное здание». Собственнику же материала, по мнению Д. И. Мейера, собственник места (земли) должен был компенсировать расходы на материалы, а в случае отказа от компенсации, собственник материалов мог снести возведенное строение.

Идею приращения, предложенную Д. И. Мейером развил К. П. Победоносцев В своем учебнике «Курс гражданского права» (1868), а именно в части первой («Вотчинное право») [63, с. 510]. Победоносцев К. П., прежде всего, рассмотрел понятие движимого и недвижимого имущества. С точки зрения К. П. Победоносцева дом в сделке купли-продажи, передачи («во всей хозяйственной целости своей, как было у передатчика») является недвижимым имуществом, а в случае продажи или передачи «на своз, является движимостью, совокупностью, хотя и цельной, строительного материала». Кроме того, К. П. Победоносцев различает капитальные и временные строения. По вопросу возможности застройки чужого земельного участка К. П. Победоносцев так же как и Д. И. Мейер придерживался идеи, что происходит приращение земельного участка, который оставался главной вещью.

Указанные авторы выделяли три вида приращения: недвижимого к недвижимому (приращение земельных участков), движимое к недвижимого (застройка) и движимого к движимому (спецификация (*specificatio*), обработка материала и появления новой вещи). Застроение (наряду с засевом) относилось К. П. Победоносцевым к приращению движимого к недвижимому и при наличии договоренности между собственниками недвижимого и движимого с точки зрения К. П. Победоносцева проблем не возникало. А вот при отсутствии договоренности возникало нарушение прав собственника и действия по застроению в основном рассматривалась как правонарушение, при котором собственником возведенного строения становился собственник участка, если желал его оставить, а вот владелец движимого ничего не получал в качестве компенсации за свои материалы. И только при согласии собственника земли застройщик мог забрать (перенести) возведенное строение. Как видим, в трудах ученых середины XIX века возможность застройки земельного участка не собственником рассматривается только как обязательственное право, возникающее из

договорённости между собственником земли и застройщиком (право аренды).

Следующим цивилистом, подробно рассматривающим вопрос строительство на чужом земельном участке, был Кассо Лев Аристидович (1865-1914), который подробно осветил указанный вопрос в своем труде «Здания на чужой земле» (1905) [33, с. 259]. Вопрос о праве собственности на возведённое строение, по мнению Л. А. Кассо, был неразрывно связан с решением вопроса: кто собственник земли (двора)? «Если субъектом будет признана семья, то и здание разделит участь земли. Если же двор должен быть признан собственностью общества, то семья будет иметь на землю и на здания лишь право потомственного пользования». В своей работе Л. А. Кассо показывает двойственность правового положения договора аренды, который вначале дает право пользования, а потом порождает право собственности. Кассо Л. А. показывает путь развития правоотношений в области застройки, от арендных (существовавших как единственно возможных вплоть до 90-х годов 19 века), до появления прав застройки и прав застройщика на возведенное строение, сначала как временную собственность, а позже (что видно в судебных решениях того времени) закрепляющих право собственности застройщика на строение, с возможностью порой и выкупа земельного участка. Вместе с тем Л. А. Касо явственно показывал, что смешения права аренды и право застройки это переходный период и возможное, но не оптимальное разрешение вопроса застройки земельного участка не собственником земли [96, с. 421].

И уже Г. Ф. Шершеневич в своих трудах при разрешении вопроса о возможности застройки земельного участка не собственником уходит от права аренды и предлагает использовать конструкцию, основанную на праве застройки. В «Учебнике русского гражданского права» (1902) Г. Ф. Шершеневич дает определение права застройки как «вещное, наследственное и отчуждаемое право возмездно владеть в пределах законом установленных сроков чужим земельным участком исключительно с целью



возведения строений». По вопросу возмездности Г. Ф. Шершеневич не придерживался основной правовой доктрины, сформировавшейся к тому времени, он считал, что право застройки можно было бы передавать и на безвозмездной основе, как допускали безвозмездность европейские правопорядки. Обязательная возмездность права застройки не допускала его дарения и передачи в безвозмездное пользование, что, по мнению Г. Ф. Шершеневича ограничивало право застройщика. По мнению Г. Ф. Шершеневича право застройки могло быть получено только на основании договора, но не на основании завещания, давности или судебного решения (хотя такие конструкции допускались правовыми системами некоторых зарубежных европейских стран того времени). Шершеневич Г. Ф. считал, что хотя право аренды в законодательстве его времени было разработано гораздо более полно, чем зарождающееся право застройки, по его мнению, для застройки земельных участков не собственниками, право аренды менее подходит чем право застройки, еще и по тому, что «конструировать залог аренды почти невозможно», что существенно ограничивало выдачу кредитов застройщикам.

Рассмотрим институт права застройки в российском дореволюционном гражданском праве. В связи с возросшими потребностями регулирования вопросов, касающихся земель, их предоставления, в том числе возможности застройки чужого земельного участка, обнаружилось, что существующие в то время институты: наем из выстройки и наследственное вотчинное обременение земли, не позволяют решить назревшие вопросы [64, с. 42]. Среди причин, способствовавших возникновению института права застройки в российском дореволюционном праве, указывают следующие:

- возросло количество поселений, жилищный вопрос стал достаточно острым, поскольку значительная часть населенных пунктов, которые возводились на чужой земле на основании краткосрочных арендных контрактов, были «одноразовые» и крайне невыгодные [52, с. 15]. Прослеживается сходство с причинами возникновения института die

Erbleihe в Германии, который также был вызван ростом населения в местах возникновения новых городов;

- еще одной из причин обозначилось невыгодное положение застройщиков - арендаторов [78].

Принимая во внимание все вышеперечисленное, в 1908 году в III Государственную Думу Российской империи министром внутренних дел П. А. Столыпиным был внесен проект Закона «О праве застройки» (далее - Закон) и 23 июня 1912 года Закон был утвержден [69]. Согласно п.1 ст. 1 Закона «О праве застройки» собственник земельного участка предоставлял свой земельный участок другому лицу на основании договору о праве застройки с целью возведения здания или иного сооружения на срок за вознаграждение в соответствии с правилами, изложенными в нормах. Однако многими учеными и правоведами критиковалась формулировка определения права застройки и отмечалось, что из такого определения не представлялось возможным определить содержание договора.

Среди существенных условий такого договора закон в то время называл:

- плату за пользование земельным участком. Договор носил возмездный характер;
- определенный срок;
- согласно ст. 4 Закона положения договора права застройки распространялись не только на ту часть участка, которая будет или была занята возведенным на ней застройкой, но на ту часть, которая необходима для эксплуатации указанной застройки. что представляется вполне логичным.

В соответствии со ст. 26 Закона предоставить право застройки мог только собственник земельного участка, кроме того, даже собственник земельного участка, который передан в залог, мог предоставить такое право, с согласия залогодержателя. Согласно ст. 5 Закона второй стороной, застройщиком, могло выступать лицо, которое имело право приобретать

недвижимое имущество в данной местности. Среди основных прав застройщика закон указывает следующие: право возведения постройки, также в законе оно понимается как обязанность, что отвечает основной цели указанного договора, в связи с этим предоставлялось право владеть, пользоваться и распоряжаться чужим земельным участком, при этом распоряжение носило некоторые ограничения [45, с. 62]. Основными обязанностями были: уплачивать вознаграждение собственнику земельного участка; также нести все общественные, земские, городские и государственные повинности и сборы, которые устанавливались в отношении занимаемого им земельного участка; после окончания срока договора наступала обязанность вернуть земельный участок собственнику. Помимо окончания срока договора о праве на застройку существовали и иные основания для прекращения права застройки, например, если застройщик и собственник земельного участка, который был обременен таким правом, совпадали в одном лице; возможность досрочного прекращения по соглашению сторон или же в одностороннем порядке как застройщиком, так и собственником земельного участка; при принудительной продаже с торгов по иску залогодержателя.

Таким образом, институт права застройки в дореволюционном праве имел больше сходств с римским институтом суперфиция, чем немецкий вариант. Кроме того, данный институт был ярким показателем именно ограниченного вещного права в дореволюционном российском праве, что само по себе делало его особенным. Зарождение и развитие данного института в дореволюционный период в Российской империи позволило удовлетворить жилищные потребности и имело благоприятные условия для дальнейшего своего развития.

Далее рассмотрим институт права застройки в советском гражданском праве. В связи с большими экономическими проблемами на период 20 - ых годов XX века, было принято решение перейти к новой экономической политике, что потребовало сосредоточения всех ресурсов в руках

государства. Поскольку земля являлась и на данный момент является одним из важнейших ресурсов, логичным было ожидать множество изменений в правовом регулировании, в том числе и земельных правоотношений. Произошла отмена частной собственности на землю. В связи с этим деление вещей на движимые и недвижимые было упразднено, так как главный вид недвижимости был исключен из оборота [47, с. 16]. Полным ходом шел процесс национализации земли, изъятие из оборота; земля объявлялась достоянием государства [54, с. 34]. Кроме того, следствием данных процессов явилась утрата категорией вещных прав своего практического значения. В Гражданском кодексе РСФСР 1922 года (далее - ГК РСФСР) [17] осталось лишь три вида вещных прав: право собственности, право застройки и право залога имущества. Изначально право застройки подразумевалось, как ограниченное вещное право на городской земельный участок, который находился в государственной собственности [85, с. 50]. Но даже в этом случае государство, в первую очередь, решало поставленные перед собой задачи, а именно решение вопроса жилищного строительства.

Также полагали Я. А. Канторович и М. Д. Загряцков, указывая, что включение данное института в Гражданский кодекс РСФСР 1922 года являлось основанием решения жилищного вопроса, поскольку создавались необходимые условия для привлечения капитала и строительства, гарантируя это длительным характером правоотношений [32, с. 10]. В самом ГК РСФСР указывалось, что право застройки - это вещное срочное право возводить на государственных земельных участках строения, владеть ими и распоряжаться согласно договору за определенную плату. Из самого определения следовало, что право носило возмездный характер, являлось срочным и могло возникнуть только на основании договора. При этом исключительное право заключать договор было предоставлено лишь государству в лице его органов: в городах это были коммунальные отделы, в сельской местности такими органами выступали губернские и уездные земельные управления. Также как и в российском дореволюционном праве, договор подлежал нотариальному

удостоверению, иначе он признавался недействительным. Данные об участках, которые предоставлялись по договору об установлении права застройки, вносились в реестровые книги.

Существенными условиями договора об установлении права застройки согласно ГК РСФСР являлись следующие.

Срок: период действия договора, а также промежуток времени, в течение которого застройщик должен приступить к строительству и срок окончания возведения здания. Сроки, на которые заключался договор, постоянно поддавались изменениям. Кроме того, для разных видов строений устанавливались сроки разной продолжительности, например, для каменных - 49 лет (в первоначальной редакции) и 20 - для иных строений. В течение последующих редакций сроки постоянно менялись, самый большой - 80 лет - для каменных и 60 - для прочих.

Индивидуальные характеристики земельного участка; все последующие изменения, обременения, связанные с правом застройки, также необходимо было вносить в реестровые книги.

Размер и срок оплаты вознаграждения. Помимо обязанности вносить плату за пользование земельным участком застройщик должен был также оплачивать налоги и сборы.

Условия восстановления строений и ответственность застройщика за нарушения.

Права и обязанности застройщика существенно не отличались от прав и обязанностей застройщика во время существования права застройки российского дореволюционного гражданского права.

Что же касается права собственности на возведенное застройщиком на земельном участке строение, то в отличие от российского дореволюционного права, в советский период ответ будет отрицательным, не в пользу лица, которое приобретало по договору право застройки. Согласно анализу положений кодекса, застройщик имел право пользоваться возведенным им строением только в период действия договора. Строение и право застройки

имели общую юридическую судьбу [36, с. 52], кроме того застройщику запрещалось сносить строение даже по прекращении права застройки, так как данное строение должно было перейти «в руки» государства. Однако по прекращении такого договора и соответственно передаче строения коммунальному отделу или же губернским и уездным земельным управлениям, данные органы должны были уплатить застройщику компенсацию за переданное строение.

Основания для прекращения права были несколько уже: право застройки могло прекратиться по истечению срока договора или же досрочно по соглашению сторон.

Как видно из вышеизложенного, институт права застройки постоянно претерпевал изменения. И изменения к 1928 году коренным образом перевернули идею о вещном праве, стали господствовать публично-правовые начала в регулировании, в том числе и в вопросе земельных отношений, поэтому совсем скоро право застройки вовсе было вытеснено из правового оборота. Как уже было упомянуто выше, в советский период времени категория вещных прав была упразднена, поскольку надобность в этом отпала, несмотря на то, что условия для развития данного права в действительности были актуальны. В современном российском законодательстве стала очевидна проблема, относительно того, что общепризнанная концепция вещных прав в отечественном праве отсутствует и вопросы ее создания, развития на данный момент являются актуальными и трепетными [86, с. 42], в частности и развития института права застройки.

## **1.2 Понятие, признаки и система ограниченных вещных прав на земельные участки и место права застройки в ней**

В первую очередь, следует выяснить, что понимается под вещным правом. Такое определение следует рассматривать в двух значениях: объективном и субъективном. Говоря об объективном значении, то

необходимо отметить, что в данном случае следует представлять такую систему правовых норм, которая устанавливает принадлежность вещей к субъектам данных вещных прав, которая закрепляет правомочия таких субъектов в отношении названных вещей, а также определяет ответственность за их нарушения. Рассматривая в субъективном смысле вещное право, то оно закрепляет возможность в возникновении и реализации права у субъекта правоотношения по любому из трех правомочий в отношении какого-либо имущества. Касательно затрагиваемой темы в субъективное право входит ограниченное вещное право, а его обладателем будет считаться субъект предпринимательского права [80, с. 485].

Затрагивая содержание такого права, следует отметить, что у гражданина существует возможность обладать разными видами действий, а также реализовать их по своему самостоятельному усмотрению, соблюдая нормы законодательства. Данная ситуация касается такой правовой категории как правоспособность физического лица, благодаря которой у него появляется возможность в приобретении новых прав и несении определенных обязанностей [6, с. 76]. После чего необходимо установить, в чем же заключается содержание самой категории вещного правоотношения. Ни для кого не секрет, что, говоря о содержании любого субъективного правоотношения, в его состав будут входить три правомочия: правомочие относительно собственных действий, правомочие требования надлежащего поведения в отношении других лиц и правомочие по поводу защиты. Каждое правомочие, которое было упомянуто, будет касаться любого права только в той степени, в какой будет зависеть от типа права. Но также главным моментом является тот факт, что, задействовав любой из вышеназванных правомочий, оно может затронуть не только все аспекты жизнедеятельности граждан, но и наоборот, совершенно не иметь никакой общей связи. К примеру, в вещном праве в основное содержание входит, прежде всего, правомочие на собственные действия, тогда как в обязательственных или

личных правоотношениях главным преимуществом считается правомочие требования.

Так, можно отметить, что в действующем Гражданском кодексе РФ определение права собственности выступающего в качестве основного вещного права представляется нам посредством перечисления триады правомочий, в связи с чем, собственником может быть реализованы такие правомочия по отношению к принадлежащему имуществу, а именно: пользование, владение и распоряжение. Касательно других лиц, то здесь проявляется у обладателя вещи право требования выполнения принадлежащей им пассивной обязанности, не мешать в осуществлении правомочий носителя рассматриваемого права. Из чего вытекает, что свое прямое воздействие на имущество вещно-управомоченный реализует свободно, либо без вмешательства посторонних третьих лиц. А вот обязательственное правоотношение осуществляется посредством поведения обязанного, который постоянно находится под контролем управомоченного и третьего лица [84, с. 180]. Как мы заметили, субъективным гражданским правом охватываются оба отношения по поводу вещи, также же мы в полной мере можем называть такие отношения юридическими. Поскольку в гражданские правоотношения входят общественные отношения, отношения между лицами, имущественные или личные неимущественные, предусмотренные в нормах гражданского законодательства.

Для начала, следует отметить, что в теории вещного права была раскрыта трактовка вещного права, в которой упоминалось непосредственное отношение субъекта к объекту, другими словами отношение физического лица к имуществу. Но, для того, чтобы установить правильную характеристику вещного права выступающего в качестве института гражданского права необходимо проанализировать его характерные признаки посредством правовой формы субъективных гражданских прав и юридических обязанностей как пассивного и активного типа, а также определения круга субъектов и объектов, установления оснований его



возникновения. Два рассматриваемых подхода к изучению института вещных прав несут положительные аспекты. У каждого формируется из разделения мнений на природу правоотношения, затрагиваются различные стороны такого сложного правового явления, желая понять его суть.

Чтобы рассмотреть сущность прав на чужую вещь, для начала можно было бы изучить институт владения, а после него перейти к изучению института собственности, и лишь после всего этого можно начать говорить о содержании такой категории как ограниченное вещное право [89, с. 52]. Возникает собственность чаще всего, когда физическое лицо присваивает себе какую-либо вещь. Только следует отметить, что данная категория может проявляться в разных аспектах. Говоря о положении марксистской теории, собственность возникает посредством присвоения прибавочного продукта, то есть собственность рассматривается в качестве результата труда. К. И. Скловский уверяет, что первоначально собственность была образована не с помощью труда, но впоследствии стала результатом насильственного захвата, либо посредством раздела основного средства производства, в качестве которого выступала земля [82, с. 1016]. Известен тот факт, что римское частное право закрепляло сформировавшееся определение собственности и права на чужую вещь. Система, отражаемая в римском праве, обладает огромным влиянием на континентальную систему права. Изучив различные положения собственности по поводу требований, затронутых в современной действительности, конструктивных аспектов, рассматриваемые положения так и остались неизученными. При данных обстоятельствах, рассматриваются формальные и материальные признаки права собственности, посредством которых начинает появляться возможность в том, чтобы более четко определять данное правоотношение от других правовых явлений. Первостепенно, исследовав формальные признаки, следует отметить, что с помощью их происходит закрепление юридической власти гражданина над вещью, и данное субъективное право возникает на основании закона и нормативно-правовых предписаний. Посредством

материальных признаков право собственности проявляется вовне. Также изначально с помощью них старались выяснить все положения о собственности, начиная от указаний на триаду правомочий и заканчивая перечислением определенных действий владельца в отношении к принадлежащей ему вещи. Рассматривая содержание права на чужую вещь, необходимо отметить, что оно реализуется благодаря кругу полномочий гражданина, именно благодаря тем действиям, на основании которых у него возникает право реализовать в отношении подвластного ему объекта.

Еще, необходимо акцентировать внимание на характерной особенности, в соответствии с которой собственнику допустимо предоставление одного, нескольких или всех правомочий, которые определяют содержание права собственности. И при данном обстоятельстве все равно существует право на то, чтобы продолжать оставаться собственником имущества [50, с. 32]. Для носителя рассматриваемого института предусмотрено одно отличительное свойство относительно вещи, которое проявляется в том, что у него возникает возможность на определение юридической и фактической судьбы такого имущества в порядке и в целях, закрепленных законом, обычно, с согласия владельца. По традиции установилось, что обладателю данного вещного права запрещается в полном объеме, либо в части осуществлять право распоряжения в отношении предоставленной ему вещи, такие нормы также имеют свое распространение на само вещное право. Также рассматривая особенности полной власти в содержании права собственности, необходимо подчеркнуть «полноту» такого права, которая выражается именно в относительном значении, а не в буквальном. В связи с чем, можно заметить, что у собственника начинает сужаться круг прав из-за разнообразных интересов общества и других лиц при реализации своих действий, однако благодаря критерию полноты можно произвести разграничение между институтом права собственности и другими категориями вещных прав.

Отметим, что необходимость реформирования гражданского законодательства в части формализации вещных прав, путем определения их существенных признаков и видового расширения составляет предмет научных дискуссий уже на протяжении десятилетий. Особого внимания всегда затрагивала проблема квалификации правомерности использования субъектами земли, как особого объекта обеспечения не только частных, но и публичных интересов и задач.

Действующая система вещных прав, основу которой составляют положения ГК РФ, наряду с центральным вещным правом – правом собственности, устанавливает также и иные – ограниченные вещные права.

Термин «ограниченные вещные права» означает предоставление управомоченным лицам непосредственного, хотя и строго ограниченного, господства над чужим имуществом, однако не над поведением другого (обязанного) лица. Важно обратить внимание, что ограниченные вещные права и правомочия собственника обладают одним объектом: индивидуально определенной вещью. Тем самым они ограничивают, как бы «сжимают», права собственника на его вещь: собственник вещи, как правило, лишается возможности свободного пользования своей вещью, но сохраняет возможность распоряжения ею. Вопрос незакрытости перечня вещных прав также носит дискуссионный характер, истоки которому породил законотворец. Так, по совокупности анализа положений ст.ст. 216, 305 ГК РФ наряду с поименованными в качестве таковых ст. 216 ГК РФ, устанавливаемся возможность применения вещно-правовых положений к иным законным, и (или) договорным основаниям возникновения прав на имущество.

В действующем законодательстве порядок реализации ограниченных вещных прав достаточно подробно урегулирован, а в случае возникновения проблем, суд разрешает споры по собственному убеждению. Перечень ограниченных вещных прав закреплен в статье 216 ГК РФ. В настоящее время в перечень ограниченных вещных прав входят: право пожизненного

наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитуты; право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом.

Название статьи 216 ГК РФ говорит о том, что вещными правами могут наделяться и не собственники вещи. По содержанию статьи 216 ГК РФ видно, что в гражданском обороте может участвовать полное вещное право, именуемое правом собственности, и ограниченные вещные права, предоставляющие отдельные полномочия, являющиеся составными элементами права собственности. В диспозиции статьи 216 ГК РФ формулируется перечень ограниченных вещных прав так, что становится ясным, что этот перечень является открытым, поэтому логично, что другими нормативными актами, регулируемыми определенными сферами жизнедеятельности общества, могут устанавливаться и другие ограниченные вещные права. Однако некоторые права, закрепляемые иными нормативными актами, на практике вызывают большое количество противоречий. Речь идет о правах с неясной правовой природой, которые также предусмотрены гражданским законодательством, но не входят в перечень ограниченных вещных прав. В рамках реформы гражданского законодательства предполагается расширить список ограниченных вещных прав, добавив в него право застройки, которое уже было известно отечественному законодательству и право вещных выдач, которое для российского законодателя является новым. Отметим, что законодательные проектные меры в этом направлении определены на основании Указа Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 года № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» [59], в целях исполнения которого и была разработана Концепция развития законодательства о вещном праве (далее – Концепция), существенно расширяющая перечень вещных прав, одним из которых выступает предмет настоящего научного исследования – право застройки (суперфиций).

В целом уже в 20 веке сложилось современное представление

относительно того, что подразумевает под собой институт права застройки. Право застройки - это ограниченное наследственное и отчуждаемое вещное право, которое позволяет на возмездной основе владеть в пределах сроков, установленных законом, чужим земельным участком, с целью возведения на нем здания или иного сооружения. Как ограниченное вещное право оно соответствует всем признакам такового. Перечислим их.

Ограничено по содержанию. Несмотря на то, что лицу, которое имеет право застройки предоставляется большой спектр прав, в том числе «временное право собственности» на возведенную им постройку, эти права, во-первых, ограничены сроком, установленным договором, а, во-вторых, распоряжение этими правами ограничено согласием собственника земельного участка. В свою очередь и у собственника земельного участка значительно «связаны руки», поскольку он не может осуществлять все правомочия как собственника без причинения вреда лицу, которое имеет право застройки. По сути, как и в римском праве, собственник имеет лишь голый титул.

Ограниченные вещные прав производны от права собственности. Буквально это означает, что в случае, если право собственности прекращается, прекращается и ограниченное вещное право. Например, право застройки может быть прекращено в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Важной юридической особенностью ограниченных вещных прав является право следования, то есть, даже в случае смены собственника вещи, ограниченное вещное право все равно сохраняется. Природа ограниченных вещных прав заключается в том, что они, как «обремененная вещь» следуют за вещью, а не за ее собственником. В случае с правом застройки, лицо, которое имеет такое право, не утратит его, если собственник земельного участка изменится.

Возникновение ограниченных вещных прав может происходить как по воле собственника, на основании договора, так и помимо воли собственника

[36, с. 52]. Характер и содержание ограниченных вещных прав устанавливаются законом [49, с. 5]. Также стоит отметить, что, как и большинство ограниченных вещных прав, право застройки имеет своим объектом недвижимые вещи, а значит, подлежит государственной регистрации. Существует еще множество признаков ограниченных вещных прав, которые также могут быть соотнесены, однако уже в соответствии с указанными признаками ограниченных вещных прав, можно утвердительно отнести право застройки к таковым.

Право застройки можно описать как гибридную конструкцию, в которой, по мнению М. А. Корчагина, неудачным образом сочетаются признаки представленных выше двух моделей [37, с. 177]. Следует отметить, что по такому признаку, как целевое назначение использования земельных участков, право застройки целесообразно относить к правам суперфициарной природы, однако оно обладает в действующем сегодня вещном праве другими, отличающимися от классического римского суперфиция свойствами.

Как отмечает Л. И. Саитов, в первую очередь, отличия касаются наименования, а также содержательных сторон; соотношения прав на земельные участки и возводимые постройки [74, с. 79]. Суперфиций характеризуется достаточно сложной юридической конструкцией, вопрос причисления к конкретному правовому институту остаётся дискуссионным. На протяжении длительного времени превалировало представление о том, что суперфиций принадлежит к гражданско-правовому институту. Вместе с тем, обнаруживается неразрывная связь суперфиция не только с гражданским правом, но и с: градостроительным; земельным; водным; лесным. Так, саму категорию «право застройки» можно встретить лишь в незначительном количестве норм Гражданского кодекса Российской Федерации, следует обратить внимание на статьи 222, 263 данного кодекса. Земельный кодекс Российской Федерации тоже содержит в тексте рассматриваемый термин, однако в нём нет глав и статей, которые именуется данной дефиницией. В

Градостроительном кодексе Российской Федерации встречается упоминание дефиниции «застройка» (главы, в которых зафиксирован перечень общих положений и положения, касающиеся зонирования). Следует отметить, что в ряде современных правовых систем предусматривается дифференцировка суперфиция на две разновидности. Речь идёт о: суперфициарном праве собственности (подразумевается такая форма, при которой существует право собственности на всё, что располагается на конкретных земельных участках); - ограниченном вещном праве на чужие земельные участки с целью застроек. По мнению А. М. Ахметшиной, суперфиций целесообразно рассматривать в качестве важнейшего и необходимого звена в структуре гражданских правовых отношений. У собственников земельных участков имеется весьма обширный перечень полномочий касательно объекта его права, иными словами, суперфиций принадлежит к субъективным правам собственников [2, с. 71].

Рассматриваемое право получило широкое распространение в различных правовых системах мира: подобная конструкция используется в Германии, Франции, Швеции. Объемную практику реализации суперфиция можно отнести к его преимуществам, поскольку опыт других государств в будущем может помочь правильно урегулировать данные правоотношения в России. В доктрине выделяют французскую и германскую модели применения права застройки. Критерием разграничения служит характеристика того права, которое возникает у застройщика по отношению к возводимому объекту. Так, французская модель предусматривает формирование уникальной категории суперфициарной собственности, которая характеризуется временностью и равной длительностью срока права застройки [70, с. 44]. Германская же модель, основанная на принципе единства земельного участка, предусматривает право застраивать его и пользоваться сооружением над и под его поверхностью [25, с. 75], при этом права собственности на возведенный объект недвижимости у застройщика не возникает. С учетом принципа единства судьбы земельного участка и

расположенных на нем строений, закрепленного в ст. 1 ЗК РФ, реализация в российской правовой системе германской конструкции видится более перспективной и реальной.

Чтобы понять, какие непосредственно положительные изменения может принести в нашу правовую систему суперфиций, обратимся к Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, которая обозначила потенциальное правовое положение права застройки в системе действующего российского законодательства. Например, создатели Концепции подчеркнули необходимость сохранить принцип единства судьбы земельного участка и объекта на нем; предложили норму, по которой право застройки возникает на основании договора и считается возникшим с момента государственной регистрации; предусмотрели возможность передачи суперфиция в залог; отметили, что новое право должно иметь срочный (от 30 до 199 лет) и платный характер. Также авторы подчеркнули необходимость изменить институт аренды, а именно лишить арендатора земельного участка возможности приобрести право собственности на объект, воздвигнутый на этой земле, дабы уравновесить соотношение прав аренды и застройки. Даже такого, пока что ограниченного, представления законодателя о потенциальном новом для современной российской правовой системы праве достаточно, чтобы сделать выводы о его очевидных преимуществах.

Во-первых, в отличие от диспозитивных обязательственных правоотношений, где договор может изменяться в одностороннем порядке, в праве застройки договор имеет единственную цель – внесение сведений о праве застройки в реестр, на основании данных из которого оно и будет существовать.

Во-вторых, существенный срок суперфиция обеспечивает ему куда большую правовую устойчивость и определенность по сравнению с арендными правоотношениями, что в особенности касается прав будущих обладателей ограниченного вещного права. В-третьих, вещный характер



права на землю делает его куда более привлекательным для потенциальных кредиторов суперфициаров, чем обязательственное право аренды, которое не имеет должной прочности для обеспечения многомиллионных кредитов, выдаваемых, например, застройщикам для возведения многоквартирного дома [38, с. 64].

Существует немало дискуссий по поводу необходимости данного института наряду с применением арендных отношений как возможного и активно используемого основания возведения постройки на чужом земельном участке. Однако, вопреки тому, что в положениях, например, действующего отечественного законодательства содержатся такие нормы, которые позволяют говорить о наличии у права аренды определенных вещно-правовых черт, хотя право аренды по своей природе является обязательственным, представляется необходимым, тем не менее, для наглядности указать основные различия между правом застройки и правом аренды, которые представлены в приложении.

Таким образом, прослеживается, что право застройки выглядит намного эффективнее благодаря длительному пользованию предоставленного земельного участка и главного назначения, возведения на нем здания или сооружения [43, с. 42]. Право застройки, в отличие от права аренды, предполагает благоприятные и защищенные условия для реализации, казалось бы, одинаковых целей, возведение постройки, поскольку, предоставленные вещно-правовые средства защиты позволяют защищать лицо, которое имеет право застройки, свои права не только от третьих лиц, но и от собственника.

Право аренды, которое на данный момент старательно пытается восполнять недостаточность этого перечня, имеет особенности обязательственных правоотношений, которые значительно ограничивают возможности участников гражданского оборота. Главным недостатком аренды является высокая степень диспозитивности. Ввиду отсутствия специальных норм о строительной аренде арендодатель может отказаться от

договора, устанавливать невыгодные для арендатора сроки, менять размер арендной платы в одностороннем порядке, не позволять передавать право в залог [5, с. 53], что существенно сковывает в действиях арендаторов земельных участков, особенно в случаях, когда арендодателем является орган публичной власти. Указанные обстоятельства можно подтвердить судебной практикой. Так, в одном из решений Арбитражный суд Западно-Сибирского округа указал, что в споре между арендатором (индивидуальным предпринимателем) и публичным органом расторжение договора аренды для целей строительства из-за неполучения разрешения на него предпринимателем в 12-месячный срок является правомерным, хотя затягивание данной процедуры не было связано с недобросовестностью арендатора [68]. Откуда более существенном злоупотреблении публичными арендодателями своими полномочиями может свидетельствовать разбирательство, дошедшее до Верховного Суда Российской Федерации в 2017 г. По данному делу установлено, что орган местного самоуправления, вразрез с установленным постановлением Правительства РФ и ЗК РФ порядком, утвердил методику определения арендной платы за земельные участки в зависимости от рыночной стоимости и ставки рефинансирования, что недопустимо исходя из принципа экономической обоснованности [60]. Такое положение дел неизбежно влияет на развитие не только земельных правоотношений, но и экономики в целом, поскольку земельный вопрос имел, имеет и будет иметь особую роль в российском прошлом, настоящем и будущем. Следовательно, развитие системы прав на землю может иметь далеко идущие положительные последствия. Одним из вариантов развития земельных правоотношений видится увеличение количества возможных правомочий по владению и пользованию землей.

По словам И. А. Покровского, «одним правом собственности мог бы удовлетворяться только разве самый примитивный экономический быт» [66, с. 52]. В частности, в различных законодательных инициативах последних лет неоднократно звучало предложение о возвращении в российскую

правовую систему такого явления, как право застройки, или суперфиций, которое представляет собой ограниченное вещное право, дающее его обладателю право пользования и владения чужим земельным участком с целью строительства на нем объекта недвижимости и его долгосрочного использования, возможность передачи данного права, например, в залог без согласия собственника земельного участка или по наследству.

В российском гражданском законодательстве право застройки находится на стадии становления [35]. право застройки имело черты римского суперфиция, т.е. застройщик приобретал право владения и пользования как земельным участком, так и своими постройками, не приобретая права собственности на последние. В Проекте изменений в ГК РФ законодатель закрепил довольно специфический институт права застройки, пойдя по пути формирования более упрощенной модели данного института. Она не содержит достаточного количества сущностных, характерных признаков данного права, что делало бы его привлекательнее института аренды земельного участка [7, с. 41]. Само право собственности объявляется бессрочным, однако почему-то закреплены его временные границы - от 30 до 100 лет. Думается, такой подход не совсем оправдан. Право собственности является бессрочным по своей природе и ограничение его временными рамками способно породить доселе неизвестное срочное право собственности. В то же время объединение вещных и обязательственных прав является, скорее, положительным моментом.

«Грешит» Проект также и неточным определением объекта застройки, именуя его недвижимостью, без конкретизации его конкретных видов. Следует заметить, что право застройки изначально не может устанавливаться лишь для пользования уже имеющейся постройкой [86, с. 157]. Допускает Проект и оборот строений, возведенных на чужом земельном участке так же, как и оборот самого права застройки. Сделано это для включения в гражданский оборот не только самих строений, но и помещений, расположенных в них.

Таким образом, право застройки можно определить как вещное, отчуждаемое и передаваемое в порядке наследования право пользования чужим земельным участком, предполагающее возможность владения и пользования строением над или под поверхностью чужого земельного участка [22, с. 6]. Наименование и характеристики сторон договора права застройки в Проекте не содержится [44, с. 13]. Объектом строительства могут служить как жилые, так и нежилые строения [9, с. 36].

Хотелось бы еще раз акцентировать внимание на том, что право застройки отнесено именно к ограниченным вещным правам, которое имеет свои особенности в зависимости от той правовой модели указанного права, которой решил придерживаться законодатель.

Таким образом, право застройки, предложенное к возвращению в российскую правовую систему ограниченных вещных прав в 2009 г., видится нам привлекательным инструментом, с помощью которого законодатель мог бы положительно повлиять на оборот земельных участков в Российской Федерации: решить неопределенности, связанные с пороком смысла строительной аренды, регулируемой общими положениями с явным несоответствием особенностям обращения с земельными участками, расширить перечень возможных прав на земельные участки, при этом с помощью германской модели регулирования сохранить нерушимость принципа единства судьбы земельного участка и объекта на нем.

Как нам представляется, внедрение в оборот столь важной вещно-правовой категории, как право застройки, должно сопровождаться детальным анализом ключевых правовых вопросов, которые увязываются с тем, что органично сложившийся и востребованный в ряде зарубежных правовых порядках институт застройки в значительной степени служит примером, своего рода ориентиром для подробного теоретического осмысления и дальнейшей адаптации данного права к российским реалиям.

### 1.3 Право застройки в зарубежном законодательстве

Рассмотрим право застройки в современных условиях в зарубежных странах, где данный институт предусмотрен нормами гражданского законодательства. Необходимо заметить, что от классической римской модели права застройки отошли, и в современных условиях появились иные варианты, со своими особенными чертами, например, модель «разделенной собственности» на земельные участки и возведенные на них объекты недвижимости, классическая модель с определенными особенностями и, по мнению некоторых ученых, самостоятельная германская модель [70, с. 147]. Причинами внедрения такого института, как право застройки, явились экономические и земельные потребности. Необходимо было быстро решать проблемы коммерческого и жилищного вопроса, особенно в условиях недостатка земельных участков на территории Западной Европы, а также в условиях недостаточности или даже отсутствия денежных средств на покупку собственной недвижимости [61, с. 58]. Это привело к тому, что уже в начале 20 века этот институт стал активно внедряться в правовые системы многих западных государств.

В законодательствах Франции, Италии, Швейцарии, Нидерландов и других стран появились соответствующие правовые установления. Основным характерным признаком суперфиция здесь является признание права собственности застройщика на возведенные им строения и ограничение срока действия права. Причем правовые последствия истечения срока суперфиция должны определяться соглашением сторон, отсутствие которого предполагает право собственника земельного участка требовать сноса постройки, кроме случаев невозможности такового в силу закона (ст.417 ГК Украины). Например, Гражданский кодекс Швейцарии 1907 года включал положения о праве застройки, в Австрии этот вопрос регулировался отдельным законом «Закон о праве застройки 1912 года», аналогичные положения содержались в Гражданском кодексе Нидерландов, Гражданском

кодексе Италии, Жилищно-коммунальном кодексе Франции. Помимо стран романо-германской правовой системы, данный институт был тепло воспринят и странами, относящимися к англо-саксонской правовой система, например, английский Закон «Об оседлых землях» 1925 года, ирландские Законы «О домовладельцах и нанимателях» 1967 года. Римская модель суперфиция, в основу формирования и функционирования которой был заложен фундаментальный принцип римского права «*superficies solo cedit*», претерпела изменения и была подвергнута существенной корректировке в ряде законодательных систем. В законодательстве Швейцарии активно стала применяться модель права застройки, которая подразумевает «разделенную собственность». То есть собственник предоставляет свой земельный участок лицу, которое имеет право застройки, это лицо соответственно осуществляет какую-либо постройку и приобретает на нее право собственности. В отличие от классической модели права застройки, где застройщик своими правовым положением приравнивается к правовому положению собственника земельного участка, при данной правовой модели права застройки он действительно приобретает право собственности на возведенное им здание или сооружение. Такая модель суперфиция имеет характер четко определенного и постоянного права, тем не менее, ограниченного максимальным сроком в 100 лет (ст. ст. 779.a - 779 Гражданского кодекса Швейцарии). Похожей модели придерживаются и законодательства Румынии, Украины.

Таким образом, можно увидеть, что право собственности хоть и возникает у лица, которое имеет право застройки, но все же оно носит характер временный. Появляется конструкция «временной собственности», которая критикуется многими учеными, и отмечается ее противоречие в принципе институту права собственности [72, с. 40]. Тем не менее, на основании договора права застройки лицо возводит за свои собственные денежные средства здание или иное сооружение, приобретает на него право собственности на определенный или неопределенный срок, в зависимости от

того, какой срок установлен в договоре, и в дальнейшем рассчитывает на то, что за ним останется право собственности. Однако данный вопрос решается в зависимости от того, как договорились стороны. Со своими специфическими чертами данный институт занимает особое место в законодательстве Германии. Некоторые ученые даже выделяют отдельную, значительно отличающуюся от классического римского суперфиция самостоятельную германскую правовую модель института права застройки. Наследственное право застройки в Германии регулируется Законом о наследственном праве застройки от 15 января 1919 г. Согласно этого немецкого закона, земельный участок может быть обременен таким образом, что лицу, в пользу которого установлено обременение, принадлежит отчуждаемое и наследуемое право обладать постройкой на поверхности или под поверхностью земельного участка (наследственное право застройки)» [87, с. 41]. На основании права застройки наряду с жилыми зданиями, строятся и в дальнейшем использоваться и вводятся в эксплуатацию на длительный срок, также и здания торгового и офисного назначения. Но, вместе с ними производственные корпуса и здания и объекты социальной сферы.

Во Французской республике рассматриваемый институт права застройки не нашел широкого применения. Там оно «регулируется Жилищно-коммунальным кодексом как самостоятельное вещное право. Что интересно, во Французском гражданском праве, субъект права застройки наделяется обязанностью поддерживать возведенное им здание в хорошем состоянии в течение всего срока действия права застройки. Также, на основании ст. L251 – 1 ЖКК под правом застройки законодатель понимает предоставленное право на строительство на его земельном участке здания, собственником земельного участка третьему лицу» [26]. Так, собственник может учреждать сервитут в пользу третьего лица и это закреплено в ст. 779 ZGB. Далее в силу учрежденного, полукченного сервитута это лицо получает или наделяется правом, позволяющим оформить в собственность постройки на земельном участке, в случае предварительной постройки, причем, которые

находятся и ниже уровня земной поверхности в том числе. Однако, есть и еще один интересный момент относительно построек на земельном участке и права собственности на них. Не могут образовать отдельный вид недвижимости постройки, те, которые уже ранее существовали до самого времени установления права застройки, но и также возведенные позднее. Их принято относить к правам долговременным и самостоятельным. Во французском праве указано, что возведенное строение представляет из себя является самостоятельный объект права. Это его отличает от права австрийского, германского и швейцарского. И в этом случае тот, кто становится обладателем права застройки, во время всего срока существования права застройки, становится собственником и становится приобретателем прав на вновь возведенное строение. Суперфицием называется право застройки в Италии. Это право было законодательно закреплено и его регуляция проводится в соответствии с разделом 3 Книги III Гражданского кодекса Италии. И, согласно законодательства Италии, это право застройки по итальянскому законодательству «является самостоятельным ограниченным вещным правом на земельный участок» [26].

В Италии право суперфиция состоит в том, что предоставляет отдельное от права собственности на землю, закрепленное законодательно. Также, если здание построено, но принадлежит другому собственнику, то собственнику земли предоставляется также право собственности и на здания. Закон предоставляет право владельцу суперфиция стать наследодателем, а также делегировать свои права согласно договора, который был заключен между лицами. Уплачивать земельную ренту и оплачивать все государственные налоги, закон обязывает пользователя земли, если он пользуется зданием.

Таким образом, нормативные акты различных стран Европы, которые посвящены праву застройки, являются сами по себе оригинальными и обладают своими особенностями. Такие как право на постройку переходит



собственнику участка, или же застройка на участке, тот кто застроил участок получает право на возведенные здания только с приобретением права на земельный участок, застройка зданий и сооружений признаются неотъемлемой частью права застройки. В части законодательства некоторых государств. По времени установления права на земельный участок, в различных странах установлен и минимальный и максимальный срок. Итак, в итоге можно сделать вывод, что указанный опыт можно использовать для Российской Федерации в части внедрения системы вещных прав на земельные участки. Конечно, использовать опыт нужно с учетом выработанных традиций права. Ведь все государства различаются и в экономическом и социальном развитии. А это и является основной причиной отличий и особенностей правопорядков. Таким образом, копировать напрямую зарубежные образцы не стоит, так как это не даст возможности для их существования и развития.

## **Глава 2 Право застройки в российской доктрине**

### **2.1 Общая характеристика права застройки как ограниченного вещного права на землю и его содержание**

Эффективное и рациональное использование земли является одной из самых основных задач земельных отношений. При правильном подходе к землепользованию можно разработать систему, правилом которого является социальное равенство распределения земли, свободное владение земельными участками при эффективном использовании [62, с. 52]. Решение данного вопроса заключается в редактировании и совершенствовании законодательства относительно земельных отношений. Вследствие внесения изменений в земельное законодательство изменится и правоприменительная практика. Специфичность правовых отношений земли заключается в правовой природе и особенностях объектов таких правовых отношений. В законодательстве земля отнесена к природному ресурсу, который является объектом окружающей среды от загрязнений, истощений, порчи и иной деятельности, а также являющийся объектом недвижимости. Законодательство Российской Федерации уделяет большое внимание выделению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, под строительство. Необходимо отметить, что это оправдано, ведь застройка участка земли представляет собой наиболее интенсивный вид землепользования. Застройка подразумевает, что в течение неопределенного периода времени земля на данной территории не будет использоваться ни для чего, кроме эксплуатации возведенного строения [95, с. 201].

В соответствии с современными представлениями, суперфиций представляет собой право застройки, которое принадлежит к перечню вещных ограниченных прав пользования чужим имуществом, относящимся к категории недвижимых (земельный участок). Что касается установления

права, то предусматриваются как определённые, так и неопределённые сроки. Статья 216 ГК РФ не закрепляет такое ограниченное вещное право, как право застройки. Однако, статья 263 ГК РФ закрепляет положения застройки земельного участка. В данной статье регламентируются права собственника земельного участка. Так, собственник имеет право заниматься строительством и разрешать строительство на своем участке другим лицам в соответствии с градостроительными правилами.

Анализируя теоретические положения, можно сказать, что застройщик после получения на это права, наделяется правом владеть и пользоваться таким земельным участком. В данном принципе прослеживается вещный характер права застройки. Советский и российский правовед, цивилист О. В. Григорьева в своих работах выделяет признаки права застройки. К этим признакам она относит: объект вещного права, господства лица над вещью, абсолютный характер защиты, свойство исключительности, право преимущества [20, с. 42].

Строительная аренда, на праве которой в Российской Федерации осуществляется строительство недвижимых объектов, подвергает деятельность застройщиков риску, обусловленному неоправданно привилегированным положением арендодателей в сложившихся обязательственных правоотношениях. В свете реформы предложен Проект Федерального закона № 47538-6, содержащий целую главу, посвященную праву застройки. Сравнительный анализ нынешнего законодательства, регулирующего отношения застройщиков и арендодателей по договору строительной аренды и предлагаемого к введению института права застройки в рамках Проекта, позволит выявить преимущества права застройки. Согласно п. 4 ст. 300 Проекта право застройки подлежит государственной регистрации. При этом, права на объекты недвижимости, возводимые на земельном участке застройщиком, не оформляются. Такие постройки в силу предложенной законодателем в Проекте модели права застройки считаются собственностью обладателя земельного участка с момента их возведения.

Застройщик же, в свою очередь, пользуется постройкой лишь в течение установленного договором срока права застройки. В свою очередь, при возведении объекта недвижимости на основании договора аренды под строительство, регистрации подлежит не только договор аренды земельного участка (в случае, если его срок не менее 1 года), но и обязательство сторон заключить дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, содержащее описание конкретных помещений с указанием их местоположения на плане создаваемого объекта недвижимости и планируемой площади таких помещений в отношении каждого помещения, подлежащего передаче арендодателю лицом, заключившим договор аренды земельного участка [57]. Однако законодатель не учел, что такой подход противоречит принципу единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов. Более того, непонятна целесообразность двойной регистрации с одинаковым назначением. Ведь по смыслу строительной аренды возведение объекта недвижимости на чужом земельном участке подразумевается изначально.

Таким образом, введение права застройки не только упростит реализацию прав застройщиков, но и станет логичным и рациональным подходом к регулированию общественных отношений в сфере строительства.

Обладатель права застройки приобретает большую свободу распоряжения своим правом, нежели арендатор земельного участка. Кроме того, право застройки переходит в порядке универсального правопреемства при реорганизации юридического лица и по наследству.

Какие-либо ограничения в отношении универсального правопреемства в праве застройки не могут быть предусмотрены ни законом, ни договором, что опять-таки в большей степени обеспечивает интересы обладателя права застройки. Застройщика как субъекта гражданских правоотношений следует отнести к особой категории, обладающей признаками предпринимательского и делового характера, поскольку деятельность застройщика так же, как и предпринимателя, носит рискованный характер и зависит от экономической

ситуации населенной территории. В таком случае, деятельность лиц, осуществляющих строительство, нуждается в особенной поддержке законодателя. Вероятно, такой подход стал основанием для установления ограничения срока, в течение которого возможно изменение платы за право застройки. Согласно п. 2 ст. 300.4 ГК РФ в редакции Проекта размер платы за право застройки может быть не чаще чем один раз в десять лет изменен по соглашению сторон, а при недостижении соглашения - по решению суда.

В современное время ведется много дискуссий о выделении права застройки как отдельного вида ограниченных вещных прав на земельные участки. К сожалению, до настоящего времени право застройки не закрепились в законодательстве, вследствие чего нет определенной ясности прав лиц, которые используют чужой земельный участок для строительства.

В таких странах Европы, как Германия, Италия, Швейцария право застройки законодательно закрепляется и пользуется большим успехом. Введение данного института как отдельного вида ограниченных вещных прав в России является необходимым для решения жилищного вопроса. Т.е. лицо, осуществившее строительство на чужом земельном участке, приобретает вещные права, при этом участок закрепляется на праве собственности за иным лицом, которым может выступать государство, государственное или муниципальной образование, а также иной субъект права. Российские ученые, исследовавшие данный вопрос, интерпретировали свои по-разному. Так, Г. Ф. Шершеневич полагал: «Недвижимостью не должны считаться строения, воздвигнутые на чужой земле в силу какого – либо договора» [96, с. 423]. Но исследователи К. И. Скловский, Л. В. Щенникова выступали за возрождение данного института ограниченных вещных прав, обосновывая свою позицию богатым историческим опытом положительного применения права застройки земельного участка. Законодательное восстановление права застройки, как ограниченного вещного права, на основании проведения анализа теоретических положений, является важным элементом в регулировании прав на земельные участки с целью строительства.

Можно отметить, что при введении положений в законодательство предоставления застройщикам земельного участка с одновременным сохранением права собственности на такой участок за государством или другим публично-правовым образованием будет в полном объеме отвечать как частным, так и публичным интересам.

## **2.2 Полномочие сторон по распоряжению своими правами в договоре о праве застройки и прекращение права застройки в рамках проект федерального закона N 47538-6**

В Концепции развития гражданского законодательства были в том числе заложены идеи выработки отечественной системы вещных прав. Помимо общей системы вещных прав, отдельное внимание было уделено разработке ограниченных вещных прав, в частности, который известен во многих зарубежных правовых порядках, а также был известен отечественному дореволюционному и советскому праву, праву застройки [11, с. 255]. В Концепции развития законодательства о вещном праве указывалось, что право застройки - это вещное право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем и эксплуатации зданий и сооружений за плату, передаваемое в порядке правопреемства. Целью данного института было решение жилищного вопроса посредством предоставления возможности гражданам иметь недвижимость в собственности (возводить или реконструировать) на чужом земельном участке за определенную плату на конкретный длительный период времени. Однако данный законопроект прошел только в первом чтении, в дальнейшем было принято решение рассматривать указанный общий проект Федерального закона во втором чтении в виде его отдельных положений в качестве самостоятельных законопроектов. Таким образом, положения о вещном праве были вынесены в отдельный законопроект, который долгое время оставался в «замороженном» состоянии.

В настоящее время положения о вещном праве, в частности о праве застройки содержатся в отдельном проекте Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации)» (далее - Законопроект). Актуальность данного института для современного российского права является очевидной, поскольку проблема развития каких-либо новых правовых форм использования земельного участка для строительства здания или сооружения является востребованной в настоящее время. Точно также как в Римской империи, в Германии, так и в России первостепенными причинами были и остаются социальные потребности, вызванные экономически невыгодными условиями для граждан. Рыночная стоимость земельных участков весьма высокая, кроме того, более 90 процентов земель в Российской Федерации в настоящее время находится в государственной и муниципальной собственности, что не позволяют многим гражданам приобретать на праве собственности землю. А существующий институт обязательственного права - право аренды, которое сейчас активно используется для строительства на земельных участках и является основным способом удовлетворения и «решения» жилищного вопроса, не позволяет обеспечить защиту прав на строение, расположенное на чужом земельном участке.

Глава 20.1 указанного Законопроекта посвящена праву застройки. По своей правовой природе право застройки относится к ограниченным вещным правам, кроме того, это прямо зафиксировано в положениях законопроекта. В ст. 300 легальное определение раскрывает содержание согласно которому правом застройки является право владения и пользования чужим земельным участком в целях строительства и его последующей эксплуатации. Как уже было отмечено, несмотря на то, что право застройки соответствует всем признакам ограниченных вещных прав и соотносится с ними, оно имеет

характерные, присущие только ему особенности [71, с. 241]. Для более полного и последовательного понимания предложенного в Законопроекте права застройки необходимо рассмотреть его более подробно. Важно отметить, что законопроект в своих положениях предусмотрел, что право застройки устанавливается только на основании договора, как и по законодательству Германии. В связи с этим дальнейшее рассуждение о праве застройки в Проекте изменений Гражданского кодекса будет лежать в плоскости договора об установлении права застройки.

Само понятие договора об установлении права застройки в положениях проекта Федерального закона не раскрывается, указывается на определение вещного права застройки, которое может возникнуть на основании договора. В общем смысле, по договору об установлении права застройки одна сторона обязуется передать во владение и пользование земельный участок другой стороне для целей возведения здания или сооружения, а также реконструкции здания или сооружения с последующей эксплуатацией на определенный срок, за плату, а другая сторона обязуется возвести или реконструировать здание, сооружение.

Таким образом, даже исходя из выше представленных точек зрения можно отметить, что договор об установлении права застройки предполагает изменение правообладателем свойств и качеств земельного участка, прежде всего возведением на них сооружений [22, с. 12].

В целом характеризуя договор согласно положениям Законопроекта, можно отметить, что договор об установлении права застройки является двусторонним, консенсуальным, возмездным и взаимным. Относительно продолжительности, стоит указать, что в отличие от общего проекта Федерального закона № 47538-6, отдельный Законопроект, посвященный вещным правам, подготовленный ко второму чтению содержит положения о том, что договор может быть заключен как на определенный период времени, так и без указания срока.

Двусторонний и взаимный характер договора подтверждается тем, что



для его заключения необходимо волеизъявление двух сторон, у каждой из которых есть взаимные права и обязанности.

Говоря о консенсуальном характере договора, следует отметить, что для вступления его в силу достаточным является достижение сторонами согласия по всем существенным условиям. Согласно положениям Законопроекта, право застройки подлежит государственной регистрации. При этом некоторыми авторами отмечается, что в том случае, когда заключение договора и непосредственно передача земельного участка произошла одновременно, это не является подтверждением того, что договор носит реальный характер. Данное обстоятельство будет указывать только на особый порядок исполнения договора собственником земельного участка [39, с. 26].

Что касается возмездного характера договора, важно обратить внимание, что в отличие от сервитута, который может быть предоставлен как безвозмездно, так и за плату, право застройки предоставляется исключительно на возмездной основе [93, с. 7]. Данное положение было представлено еще в Законе о праве застройки 1912 года. Оно же нашло отражение и в п. 1 ст. 300.2 Законопроекта Гражданского кодекса Российской Федерации.

Относительно формы договора в положениях Законопроекта ничего не содержится, следовательно, к нему будут применимы общие нормы ГК РФ, устанавливающие форму для сделок с недвижимыми объектами: только письменная, путем составления одного документа, подписанного сторонами [18].

Субъектный состав договора об установлении права застройки может быть представлен с одной стороны лицом, которое правомочно распоряжаться земельным участком, то есть, - это могут быть физические лица, юридические лица, публичные образования. В договоре они будут выступать как лица, устанавливающие право застройки, так и собственники земельных участков. В качестве другой стороны могут быть граждане

(физические лица), юридические лица, которые в договоре будут выступать в качестве лица, обладающего правом застройки.

Интересным представляется момент урегулирования вопроса о праве собственности на возведенное здание или сооружение, на основании права застройки. Необходимо отметить, что в отечественном законодательстве вопрос о возникновении права собственности разрешался неоднозначно. Изначально законодатель был склонен к немецкой правовой модели, где постройка является составной частью права застройки и имеет правовой режим недвижимого имущества, а право собственности как было, так и остается у собственника земельного участка. Затем при первом чтении Законопроекта, правоведы отмечали, что законодатель обратился к французскому образцу, по которому у лица возникает самостоятельное вещное право, право собственности, на возведенное на основании права застройки здание или сооружение [93, с. 8]. При этом такое право существует лишь в течение срока действия права застройки [71, с. 239]. К. Е. Путря отметил, что в данном случае у лица возникло бы суперфициарное право собственности. Он указывает, что необходимо различать суперфиций как классическое ограниченное вещное право и как некую форму существования права собственности на все, что находится на поверхности земельного участка (суперфициарное право собственности). Автор также отмечает, что законодатель действует непоследовательно, смешивая черты романского (французского) права застройки, по которому возникает суперфициарное право собственности, с немецкой моделью права застройки, где возникает суперфиций, и возведенный объект не обладает самостоятельностью. Тем самым, создается спорная ситуация при регистрации самого права застройки и объекта, возведенного на основании такого права.

В настоящий момент в Законопроекте законодатель предусматривает два варианта, создав «почву» для дискуссий. Согласно п. 4 ст. 300 отмечается, что возведенное или реконструируемое на основании права застройки здание или сооружение является составной частью самого права,

которое регистрируется. Соответственно при отчуждении права здание или сооружение следует судьбе последнего. Казалось бы, такая модель соответствует немецкой модели права застройки, где построенный объект не является самостоятельным объектом недвижимости, а выступает как составная часть права застройки, которое объявлено юридическим земельным участком. Однако право собственности на постройку у лица, которое имеет право застройки, по законодательству Германии возникать не будет. Второй вариант, согласно п. 3 ст. 300 здания и сооружения принадлежат лицу, которое их возвело, на праве собственности на срок действия договора, при этом по российскому законодательству регистрации будет подлежать и право собственности на помещение. В проекте Федерального закона № 47538-6 содержались положения о том, что компенсация согласно нормам, выплачивалась бы только в случае досрочного прекращения права застройки в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, при этом как обладателю права застройки, чье право прекратится, так и собственнику земельного участка. Данный момент не представлялся справедливым, поскольку лицо, которое бы возводило здание или сооружение, помимо уплаты собственнику земельного участка, должно было бы нести расходы на само строительство и поддержание в надлежащем состоянии постройки, при этом значительно увеличивая себестоимость земельного участка. В этом случае только интересы собственника земельного участка были бы защищены, а лицо, осуществляющее право застройки, находилось бы во временном «вакууме благополучия». В настоящей редакции Законопроекта положения о компенсации отсутствуют, как и любые иные последствия прекращения права застройки.

Содержание договора об установлении права застройки в общем своем смысле состоит из совокупности условий, установленных законом и согласованных сторонами. Важно обратить внимание, что немецкий законодатель среди минимальных условий, необходимых для заключения

договора (аналог существенным условиям) в соответствии с законом называет лишь предмет и основания для прекращения наследственного права застройки, остальные же условия, которые стороны могут включить в свой договор, зависят от их усмотрения и от конкретных обстоятельств. Тем не менее, немецкий законодатель хоть и предоставил «свободу» сторонам в выборе иных условий, он предусмотрительно обозначил в самом законе положение о том, что иные условия, по которым сторонами может быть достигнуто соглашения, обозначены в Законе о наследственном праве застройки. В сравнении с этим, в отечественном праве законодатель не предусматривает возможности выбора условий, которые стороны должны согласовать, в положениях Законопроекта четко указываются условия, которые должны быть зафиксированы в договоре об установлении права застройки. К таким существенным условиям относятся согласно ст. 300.2: условия о земельном участке, на котором планируется возводить здание или сооружение, о характеристиках возводимого либо реконструируемого здания или сооружения, о плате за право застройки, а также о сроке, в том случае, если стороны в договоре его предусмотрят.

Относительно предмета договора единого мнения не сложилось, указывается, что предметом договора будут быть как сам земельный участок, так и действия/бездействие лиц по договору. Условие о земельном участке является существенным согласно положениям Законопроекта, кроме того эти положения отсылают еще к ст. 287 ГК РФ в редакции Законопроекта, где указывается, что объектом права собственности может выступать участок поверхности земли, границы которого определены в установленном порядке, и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет.

Следующее существенное условие, которое необходимо включать в договор - это условие о характеристике возводимого либо реконструируемого здания или сооружения. В общем Законопроекте данное условие необходимо было включать только в том случае, если собственником земельного участка выступал гражданин (физическое лицо) или юридическое лицо. Законодатель при этом не уточняет, что именно

нужно указывать в такой характеристике, но можно предположить, что она должна включать: назначение постройки (жилое или нежилое); размеры возводимого здания или сооружения и любые другие необходимые, по мнению сторон, характеристики.

Важное значение для института права застройки с самых истоков его зарождения имеет условие о плате. Законодатель предоставляет различные формы оплаты по договору права застройки, например, в виде твердой суммы платежей, вносимых лицом каждый год или единовременно, либо же вариант предоставления в собственность, во владение и пользование помещений в возводимой застройке.

Такое существенное условие как срок права застройки, является интересным, поскольку вещные права, как правило, являются бессрочными, если иное не предусмотрено ГК РФ. Тем не менее, право застройки по общему Законопроекту носило только срочный характер. Однако настоящей редакцией Законопроекта № 47538-6 устанавливается, как срочный, так и бессрочный характер договора. Стоит отметить, что в отличие от обязательственного права аренды, с которым часто сравнивают институт права застройки, срок данных отношений является длительным, а именно сто лет, и даже если стороны в договоре предусмотрели срок выше, он будет считаться установленным на сто лет. Установлен также минимальный срок, который не может быть менее тридцати лет. В свою очередь, в германском законодательстве этот момент никак не урегулирован в Законе, однако на практике, как правило наследственное право застройки устанавливается на 66,70 или 99 лет [99].

В общем проекте Федерального закона № 47538-6 содержалось такое существенное условие, как сведения о месте расположения возводимого здания или сооружения. Данное условие позволяло защитить интересы не только лиц в договоре, но интересы третьих лиц, поскольку место расположения постройки на земельном участке должно соответствовать требованиям, указанным в градостроительном плане земельного участка, к

размещению объекта, минимальным пределам отступа от границ земельного участка. Соблюдение этих условий позволило не нарушать интересы окружающих лиц, имеющих соседние земельные участки. Однако в существующем Законопроекте оно отсутствует.

На этом существенные условия, названные в Законопроекте, заканчиваются. Однако в юридической литературе отмечается, что помимо перечисленных условий есть и иные, имеющие немаловажное значения для данного договора. Среди таких называют: срок возведения на земельном участке постройки, условие о размере и порядке оплаты компенсации за возведенное здание или сооружение по праву застройки. Относительно условия о сроке возведения на земельном участке постройки кажется вполне разумным, поскольку сам Законопроект среди обязанностей лица, обладающего правом застройки, указывает, что лицо обязано возвести на земельном участке в указанный срок здание или сооружение. Кроме того, в п.5 ст. 300.7 отмечается, что право застройки может быть досрочно прекращено (отсылка к ст. 296.4 Законопроекта) в случае, когда земельный участок, предоставленный лицу на основании данного права, не используется для строительства или реконструкции в течение пяти лет, если не установлен более длительный срок. В ситуации спора, возникшего за неиспользованием лицом земельного участка, достаточно затруднительным будет момент доказывания того, что земельный участок действительно не использовался по вине обладателя права застройки. К тому же, фиксирование данного условия как существенного позволило бы говорить об эффективном правовом механизме исполнения своих обязательств стороной, которая должна возвести здание или сооружение.

Среди прав и обязанностей Законопроект устанавливает следующие.

Лицо, имеющее право застройки, вправе:

- владеть и пользоваться чужим земельным участком с целью возведения на нем или под ним зданий или сооружений либо же реконструкции имеющегося на земельном участке объекта, а также

последующей эксплуатации постройки;

- иметь право собственности в отношении возведенного здания или сооружения на срок действия права застройки, предоставленного на основании договора;

- требовать досрочного прекращения при наличии оснований в соответствии с положениями ст. 300.7 Законопроекта;

- распоряжаться возведенным на основании предоставленного ему права зданием или сооружением, а также помещениями в них, распоряжаться самим правом застройки, например, передавать его в залог, отчуждать, передавать по наследству.

Последнему праву необходимо уделить особое внимание. Так, существующий Законопроект содержит отдельные положения для распоряжения возведенными на основании права застройки зданиями или сооружениями, а также помещениями в них, и отдельные положения предусмотрены для распоряжения правом застройки, при этом и в том, и в другом случае прослеживается свойство здания или сооружения как составной части права. В отношении распоряжения возведенным объектом происходит следующее: когда отчуждается или иным образом происходит распоряжении, к примеру, здание или сооружение передается в ипотеку, само право также будет переходить вместе с постройкой. В ситуации отчуждения помещения в возведенном здании или сооружении, приобретатель такого помещения получает долю в праве застройки. В ст. 300.6 указывается, что при распоряжении правом застройки должно быть осуществлено одновременное аналогичное распоряжение с возведенным объектом, который должен быть надлежащим образом зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости, иначе сделка по такому отчуждению или иному распоряжению будет признана недействительной. Стоит отметить, что правовой режим допустимой свободы осуществления прав лицом, которое обладает правом застройки, существенно отличается от правового режима распоряжения наследственным правом застройки в

Германии. Так, по законодательству Германии лицо имеет право отчуждать или обременять наследственное право застройки, например, ипотекой или рентным долгом, но с согласия собственника земельного участка. По российскому законодательству лицо вправе осуществлять свои права по обременению и отчуждению, если иное не установлено законом.

Лицо, имеющее право застройки, обязано:

- возводить на земельном участке здание или сооружение в установленный срок;
- использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и видом разрешенного использования;
- вносить своевременно плату согласно условиям договора об установлении права застройки.

Так как договор является двусторонним и взаимным, то логичным представляется, что правам и обязанностям лица, имеющего право застройки, коррелируют права и обязанности собственника земельного участка.

Так, собственник имеет следующие права:

- получать плату за право застройки;
- требовать до окончания срока прекращения права застройки при наличии оснований в соответствии с положениями ст. 300.7 Законопроекта;
- распоряжаться земельным участком, обремененным правом застройки;
- устанавливать несколько прав застройки в отношении одного земельного участка, находящегося в собственности, если это не противоречит нормам земельного законодательства.

А обязанности, в свою очередь, у собственника следующие:

- предоставлять земельный участок, обусловленный в договоре;
- не препятствовать лицу, обладающему правом застройки, в осуществлении его прав владения и пользования земельным участком.

Таким образом, можно указать, что права застройки существенно



обременяет право собственности собственника земельного участка [73, с. 14].

Законопроект в своих положениях предусмотрел несколько оснований прекращения права застройки, которые представляются вполне логичными:

- право застройки прекращается в связи с истечением срока, на который оно было установлено;
- право застройки может быть прекращено досрочно, но должно быть достигнуто соглашение между собственником земельного участка и лицом, обладающим правом застройки. В случае, если право застройки на такой момент находится в обременении ипотекой, речи о досрочном прекращении права идти не может. Право застройки также может быть прекращено по основаниям и в порядке, которые предусмотрены статьями 296.4 - 296.6 настоящего Законопроекта;
- право застройки прекращается и в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо его реквизиции.

Стоит отметить, что в законодательстве Германии перечень оснований прекращения права застройки представлен уже, нежели это содержится в положениях Законопроекта. Такое основание как истечение срока права застройки представлено и в Законе Германии, и в Законопроекте РФ, то же самое в отношении возникновения задолженности по оплате. А вот основания для досрочного прекращения права застройки в отечественном праве представлены намного шире, в том числе и по не зависящим от сторон обстоятельствам, например, изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд, не говоря уже о досрочном прекращении права по вине лица, обладающего правом застройки.

Стоит отметить, что в отличие от положений, содержащихся в общем Законопроекте, последствия прекращения права застройки в актуальном Законопроекте отсутствуют. Таким образом, законодатель убрал положения о компенсации в случае изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Данный момент остался в настоящем Законопроекте абсолютно не урегулированным, и в целом стоит отметить, что в отличие от

немецкого законодателя данный момент является отличительной особенностью отечественного права застройки с отрицательным оттенком. В немецком же наследственном праве застройки данный момент предусмотрен в законодательстве, и по прекращению права застройки лицу будет выплачиваться компенсация, кроме того, для отдельных возведенных зданий или сооружений в зависимости от их назначения установлен минимальный размер компенсаций [97].

В целом, институт права застройки, предложенный в Законопроекте, является вполне оптимальным и эффективным способом решения жилищных и социальных вопросов в современной России в сложившейся экономической ситуации. Данное вещное право используется на сегодняшний день во многих зарубежных странах, и доказывает тем самым свою востребованность. Однако следует обратить отдельное, детальное внимание регулированию условий договора об установлении права застройки для того, чтобы сбалансировать защиту интересов как собственника земельного участка, так и лица, обладающего правом застройки.

## **Глава 3. Актуальные проблемы и перспективы права застройки**

### **3.1 Проблемные аспекты права застройки**

Длительное отсутствие в отечественной системе вещных прав суперфиция, популярного во многих европейских правовых порядках, привело к иному осмыслению данного правового института разработчиками указанного Законопроекта. Полагаем, что на сегодняшний день актуальность и необходимость законодательного закрепления права застройки в системе вещных прав не вызывает сомнений. В результате анализа положений Законопроекта о праве застройки, прежде всего, привлекают внимание следующие моменты: сущность (сама конструкция) права застройки; двойная регистрация (права застройки как ограниченного вещного права и права собственности на возведённый объект недвижимости); временное (срочное) право собственности на объекты недвижимости, возведённые на земельном участке, обременённом правом застройки; правовой режим помещений в зданиях, возведённых на земельном участке на основании права застройки.

Интерес вызывает и вопрос об объекте права застройки. Так, в п. 1 ст. 300 ГК РФ в редакции Законопроекта предложено правило о том, что право застройки устанавливается в целях возведения на земельном участке здания или сооружения. С момента создания здания и (или) сооружения, относительно которых установлено право застройки, они становятся объектом права наряду с земельным участком. Несовершенство приведённой нормы состоит в том, что здания (или) сооружения с момента создания также признаются объектом права застройки наряду с земельным участком. Однако ниже в п. 2 ст. 300 ГК РФ в редакции Законопроекта установлено, что здания и сооружения, возведённые на основании права застройки, принадлежат на праве собственности лицу, имеющему право застройки. Получается, что с момента создания здания и сооружения одновременно становятся объектом и права собственности, и права застройки. Подобное изложение содержания

права застройки влечёт искажённое представление о вещноправовой природе такого права в целом. Например, П. А. Бышков приходит к выводу, что право застройки (суперфиций) является ограниченным вещным правом на строение, расположенное на чужой земле. Среди его важнейших характеристик следует выделить долгосрочный характер и возможность передачи данного права по наследству [12, с. 21].

Позволим себе не согласиться с таким мнением. Думается, что право застройки как ограниченное вещное право должно устанавливаться только в отношении земельного участка.

Итак, в соответствии с положениями п. 2 ст. 300 ГК РФ в редакции Законопроекта здания и сооружения, возведённые на основании права застройки, принадлежат лицу, имеющему право застройки, на праве собственности в течение срока действия права застройки. Согласимся с тем, что признание в данном положении возведённых зданий и сооружений собственностью застройщика представляет собой некую фикцию «права собственности» [27]. «Срочность права собственности, – как указывал А. В. Венедиктов, – несовместима с понятием права собственности, ибо она несовместима с основным элементом этого права: с наличием у собственника своей власти над вещью, так как вещь не может считаться «своей» для собственника, если осуществлению его власти над нею ставится определённый срок» [14, с. 308]. По мнению Г. А. Трофимовой, «было бы разумным оставлять право собственности за лицом, воздвигшим здание или сооружение вплоть до передачи здания либо сооружения на праве собственности другому лицу, т.е. без перехода права собственности на них к владельцу земельного участка» [90, с. 44].

Не вызывает сомнения тот факт, что сама конструкция «временного права собственности» на здание или сооружение, возведённое на земельном участке, обременённом правом застройки, выполняет некую техническую функцию, позволяющую застройщику передать вновь возведённый объект недвижимости в собственность третьему лицу.

С нашей точки зрения, правильнее в принципе исключить такую временную собственность на здание или сооружение.

Полагаем допустимым рассмотрение вопроса о замене права собственности застройщика на созданный им объект недвижимости иным правом, дающим ему возможность дальнейшего отчуждения возведённого здания или сооружения третьим лицам.

Не отличается определённой и положением Законопроекта о праве собственника жилого помещения в многоквартирном доме на долю в праве на земельный участок, если участок находится в государственной или муниципальной собственности.

Считаем, что следует согласиться с предложением Е. И. Поповой о том, чтобы не считать лиц, обладающих помещениями в здании, возведённом на праве застройки, застройщиками. Этих лиц следует признавать субъектами сложного правоотношения, основанного на праве застройки, но не представляющих собой множество лиц на стороне застройщика [67, с. 92].

Бесспорно, то, что введение в оборот такой значимой вещно-правовой конструкции как право застройки требует глубокого исследования возникающих правовых вопросов. Думается, что востребованный и органично сложившийся по многим зарубежным правовым порядкам институт застройки во многом станет ориентиром для серьёзного теоретического анализа и последующей адаптации права застройки в системе отечественного вещного права.

### **3.2 Перспективы права застройки**

Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации и разработанным на ее основе Проектом изменений и дополнений в ГК РФ, принятым в первом чтении 27 апреля 2012 г. (далее – законопроект), где были определены основные направления модернизации гражданского законодательства РФ, были предусмотрены кардинальные

изменения в регулировании вещных прав. Законопроект радикально меняет существующую систему вещных прав, которая в целом уже не отражает всего многообразия правовых отношений в этой сфере и не отвечает в полной мере современным реалиям.

Принципиальным моментом является то, что изменение всей модели вещно-правовых отношений влечет за собой и изменение в ней положения права собственности, что воспринимается неоднозначно и не может не вызывать споров и дискуссий. В юридическом сообществе достаточно остро обсуждается вопрос о том, насколько актуальны и востребованы предложенные нововведения и отражают ли они те объективные тенденции развития отношений собственности в современном обществе, которые проявляют себя как в мире в целом, так и в России. Основу этих тенденций составляют принципиальные сдвиги в материальном, технологическом базисе экономики, изменения в структуре современного общества, представляющего собой гораздо более сложную и дифференцированную систему, чем общество XIX или даже XX века, и все более активное и расширяющееся участие государства в организации и осуществлении товарно-денежных отношений, без которого не может функционировать хозяйственный механизм современного государства [48, с. 22]. Право застройки может переходить в порядке универсального правопреемства при реорганизации юридического лица и по наследству. Субъекту права застройки принадлежат на праве собственности здания и сооружения в течение срока действия права застройки.

Следует указать, что с устоявшейся в отечественной доктрине конструкцией права собственности не согласуются те положения законопроекта, которые предусматривают, что прекращение права застройки прекращает право собственности на здания или сооружения, которые поступают в собственность собственника земельного участка, однако договором об учреждении права застройки может быть предусмотрена выплата компенсации субъекту права застройки, а также порядок ее

определения. Безусловно, оговорка о возможности определить в договоре иные последствия прекращения права застройки имеет принципиальное значение, так как гарантирует наличие бессрочного права собственности на возведенное или приобретенное здание (сооружение), однако сам подход весьма показателен: право собственности при прекращении права застройки не имеет бессрочного характера.

Необходимо отметить, что в государствах Евросоюза в целях предотвращения риска утраты права собственности на возведенные на земельном участке здания и сооружения используются следующие механизмы: это либо автоматическое продление срока права застройки, либо предоставление собственнику здания (сооружения) права выкупа земельного участка, либо возложение на собственника земельного участка обязанности компенсировать собственнику здания (сооружения) рыночную стоимость последнего [98]. Явное несоответствие между теоретическими положениями об абсолютном характере собственности и фактическим положением дел заставило зарубежных авторов делать оговорку, что право свободного использования, извлечения выгоды и распоряжения имеет не более чем историческое значение [76, с. 179].

Если предполагаемые изменения вещного права получают в России законодательное закрепление, то возникает необходимость активных теоретических поисков новых конструкций права собственности. И в этой связи вызывает некоторое недоумение то, что авторы законопроекта, с одной стороны, вводят новые нормы, отвечающие современным экономическим, социальным и правовым реалиям, с другой, не только сохраняют приверженность классической триаде правомочий (п. 2 ст. 233 законопроекта: «Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения вещью»), но и дополняют п. 1 ст. 233 «Содержание права собственности» определением, которое в принципе является устаревшим: «Собственник обладает наиболее полным господством над вещью...». Если остаться на такой позиции в отношении трактовки права

собственности, то тогда следует признать, что собственность носит идеальный характер, собственник является правовым господином своей вещи, т.е. хозяином по идее, при этом фактическим господином (владельцем) в данный момент может оказаться совершенно другое лицо. Никакого «расщепления» собственности не происходит, расщепляется не собственность, а ее воплощение в реальных отношениях. Сама же собственность как интегральное право и доминирующая идея сохраняет целостность, ей безразлично (до известного момента, конечно же), воплощаются ли реальные отношения в соответствии с ней или они выстраиваются вопреки существующей собственности [28, с. 36]. Представляется верным мнение С. В. Скрыбина о том, что в основу положений законопроекта может быть положен методологический подход, содержащийся в томе X Сводов законов Российской империи: это признание права собственности «полным» или «неполным»: полным правом собственности признавались случаи, когда в пределах, законом установленных, владение, пользование и распоряжение соединяются с укреплением имущества в одном лице или в одном сословии лиц, без всякого постороннего участия; неполное право собственности, когда оно ограничивается в пользовании, владении и распоряжении другими посторонними, также неполными на то же самое имущество правами (ст. 423) [83, с. 121], иными словами, следует указать на наличие разновидностей права собственности по субъектам обладания. Конечно, дифференциация правового режима собственности не сводится только к различиям в содержании тех правомочий, которыми располагает собственник. Она затрагивает также различия в способах возникновения, в средствах защиты той или иной разновидности собственности.

Таким образом, предлагаемые новеллы вещного права ставят перед отечественной цивилистической наукой задачу построения новой конструкции, выработки нового понимания, новой концепции права собственности. Не вызывает сомнений тот факт, что реформа отечественного



вещного права, его кардинальные изменения являются необходимым и неотложным этапом в развитии и совершенствовании правового оформления вещно-правовых отношений.

Проанализируем перспективы трансформации права застройки в российском гражданском законодательстве с учетом проектных новелл и ныне действующей практикой реализации права застройки. Согласно тексту Концепции, право застройки является срочным – предоставляется на срок от 50-и до 199-и лет, платным – суперфициар обязан вносить определенную денежную сумму за пользование земельным участком, а также может переходить от одного лица к другому в порядке сингулярного или универсального правопреемства. Формально такая дефиниция и необходимость закрепления вещно-правовой природы суперфиция в ГК РФ не вызывает сомнений, однако требует смысловой доработки в контексте соотношения со сложившимся порядком заключения договора аренды под застройку недвижимости. Сложившаяся практика, при которой аренда имеет всеобъемлющий характер, является пережитком советского прошлого по той причине, что данный институт являлся средством «разгосударствления» и приватизации государственного и муниципального имущества, – отмечают профессора М. И. Брагинский и В. В. Витрянский [10, с. 421]. Более того, по своей природе и юридическому существу договор аренды в силу положений ст. 606 ГК РФ с точки зрения направленности и правовой цели заключения связан с имущественным интересом во владении и пользовании объектом аренды. Фактически, в случае аренды публичного земельного участка под застройку арендатор, который возвел объект недвижимости на предоставленном ему участке, становится собственником такого объекта, и в силу положений ст. 39.20 ЗК РФ, приобретает исключительное право на приобретение земельного участка в собственность. В этой связи верной представляется позиция профессора Е. А. Суханова: «...суть такого «арендного» договора сводится к приобретению застройщиком в собственность земельного участка при условии осуществления на нем

соответствующего строительства» [88, с. 33]. Разделяя данный тезис профессора Е. А. Суханова, полагаем, что действующие положения ст. 39.20 ЗК РФ порождает злоупотребление правом арендаторов в форме обхода закона с противоправной целью – преимущества в приобретении права собственности на публичный земельный участок.

В дополнение к вышеизложенному, отметим ряд иных преимуществ регламентации вещно-правовой природы института суперфиция в соотношении с действующим порядком заключения договора аренды земельного участка:

- императивный характер предписаний вещных правоотношений, обеспечивающий баланс частно-публичных интересов, гарантии соблюдения законности требований всеми субъектами, что в свою очередь, обеспечивает прозрачность данных правоотношений;
- Применение вещно-правовых способов защиты;
- суперфиций имеет более длительный характер (от 50-и до 199-и лет), что обусловлено сроком службы зданий и сооружений, а договор аренды земельного участка для дальнейшего строительства, согласно действующей редакции ст. 39.8 ЗК РФ, не может превышать 49 лет;
- экономическая полезность и обеспечение публичных интересов в решении национальных экономических задач страны, обеспечение реализации жилищных прав граждан, поощрении и развитии предпринимательства. Так, исторический опыт показывает, что суперфиций в отечественном законодательстве появился по причине наличия большого количества земли, ограниченной в гражданском обороте, что наиболее ярко выражено, как отмечают исследователи, в ГК РСФСР 1922 года [21, с. 207]. В настоящий момент, согласно данным федерального статистического наблюдения, по состоянию на 1 января 2020 года [16], установлено, что в государственной и муниципальной собственности находятся 92,2% всех земельных ресурсов РФ, на основании чего можно сделать вывод о

положительном опыте применения права застройки в контексте освоения публичных земель, развития городов, разрешения потребностей населения в жилье, и в других социально значимых вопросах;

- не отрицая положительный эффект правовой регламентации вещно-правовой природы права застройки в перспективе, стоит продолжить редактирование положений предложенной Концепции, обращая внимание на опыт зарубежных стран, которые имеют ряд существенных отличий и разновидностей. Так, в законодательстве Германии и Австрии объект недвижимости, построенный суперфициаром, принадлежит ему на праве собственности в течение всего срока действия такого права, а после, являясь составной частью земельного участка, переходит в собственность его собственника. При этом, обладая свойственным собственнику правомочием распоряжения, последний, отчуждая построенное им здание или сооружение, отчуждает его вместе с правом застройки.

Таким образом, компромиссным выглядит данная модель суперфиция, при котором, не нарушая принцип *superficies solo cedit*, появляется возможность установления юридической самостоятельности построенного сооружения от земельного участка. Также следует отметить то, что после истечения срока действия суперфиция, собственник земельного участка выплачивает обладателю вещного права компенсацию [11, с. 255].

Схожие модели данного вещного права также можно найти в законодательстве других государств континентальной Европы – Швейцарии, Франции, Италии. Применяя положительный зарубежный опыт, возможно предложить дополнить положения Концепции выплатой компенсации суперфициару. В проектной редакции Концепции, как следует из п. 6.3, возведенное строение с момента его постройки принадлежит собственнику земельного участка, выплата какой-либо компенсации не предусмотрена. В этой ситуации представляется верным мнение кандидата юридических наук

Е. А. Грызыхиной о том, что указанные правила являются существенным аргументом «против приживаемости данного права в условиях российского менталитета» [21, с. 208]. Если же обратить внимание на практику применения права суперфициарного типа в государствах постсоветского пространства, то также обнаруживается ряд интересных аспектов. Так, гражданское законодательство Украины и Республики Молдавии содержит суперфиций в качестве самостоятельного ограниченного вещного права, однако практика его применения является единичной. В Эстонии же право застройки применяется гораздо чаще, но как альтернатива праву собственности по причине большой стоимости земельных участков для приобретения их в собственность.

Таким образом, совершенствование системы вещных прав является объективной потребностью гражданского оборота, которая на данном этапе развития отечественного гражданского законодательства, совершенно не удовлетворяется. Покровский И. А. отмечает, что право собственности может обеспечить интересы только самого примитивного общества. Указанное утверждение подтверждает многовековая история становления и развития вещных прав, одним из которых является суперфиций (право застройки).

Подводя итоги, необходимо отметить, что институт застройки принадлежит к более оптимальной правовой конструкции урегулирования правоотношений, связанных с возведением объектов недвижимости, если сравнивать с правовыми отношениями, которые касаются строительства объектов на арендованных землях. Потребность в усовершенствовании законодательства в общем и института вещных прав, в частности, актуализировали рассмотрение вопросов, касающихся введения в гражданский оборот дополнительных прав ограниченного характера, включая право застройки.

## Заключение

Подводя итоги проведенного исследования, необходимо отметить наиболее значимые выводы.

Институт права застройки имеет многовековую историю своего становления и дальнейшего развития. Свои истоки указанный институт берет из римского права, где уже во втором веке до н. э. активно применялся его прототип, право суперфиция. Благодаря последующему развитию данного института, отделению его от права аренды, суперфиций по своей природе стал относиться к вещному праву. В современное время существует множество вариантов правовой модели института права застройки, которые в зависимости от конкретной правовой семьи и конкретного правопорядка имеют свои особенности.

Право застройки отнесено к категории ограниченных вещных прав и соответствует всем признакам последних, а именно: предполагает право на чужую индивидуально-определенную вещь, ограничено по содержанию, производно от права собственности, характер и содержание определяются непосредственно законом, при этом имеет и свои особенности, такие как, узкоспециальное назначение в виде строительства здания или сооружения для последующей эксплуатации, возможность изменения свойств и качеств земельного участка в виде обязанности застроить его, кроме того, специфичным является свободная неограничиваемая волей сторон отчуждаемость права.

Указанный институт, в отличие от права аренды, создает более благоприятные и защищенные условия для реализации, казалось бы, одинаковых целей, возведение постройки, поскольку, предоставленные вещно-правовые средства защиты позволяют защищать лицо, которое имеет право застройки, свои права не только от третьих лиц, но и от собственника.

Большое значение в развитии данного института сыграли германские пандектисты. В настоящее время германское наследственное право застройки

отличается своей самостоятельной моделью права застройки со своими особенностями. Наследственное право застройки (das Erbbaurecht) явилось результатом соединения и переработки двух, в основе своей принципиально разных правовых институтов: германского die Erbleihe и римского суперфиция (superficius). В Германии оно активно используется в настоящее время для решения социальных проблем, в частности, жилищного вопроса и коммерческого оборота.

Немецкий институт права застройки имеет свои специфические черты, среды которых:

- преобладание договорного регулирования, что отличает данный институт от других ограниченных вещных прав. В рамках такого регулирования, конечно же, воспроизводятся нормы, указанные в Законе (de lege lata), а также предлагаются необходимые новые положения о правах застройки (de lege ferenda), насколько это представляется возможным;
- отсутствие в национальном законодательстве о праве застройки публично-правовых норм, что способствует реализации общественных задач;
- высокая результативность «исключительной» цивилистической конструкции, которая легла в основу наследственного права застройки. Благодаря применению правовой фикции право застройки было объявлено юридическим земельным участком - das grundstücksgleiches Recht. Поэтому в соответствии с § 12 ErbbauRG здание или иное сооружение, которое возведено на основании наследственного права застройки является существенной составной частью наследственного права застройки. Однако если наследственное право застройки прекращается или теряет силу, то составляющие части наследственного права застройки становятся составляющими частями земельного участка. Собственность при этом на возведенную постройку остается за собственником земельного участка, поскольку действует концепция

единого объекта недвижимости;

- двойственная природа права застройки влечет одновременное внесение двойной записи об установлении права застройки в Поземельную книгу.

Таким образом, наследственное право застройки (*das Erbbaurecht*) - это вещное, отчуждаемое и наследуемое право пользования чужим земельным участком с целью обладания постройкой на поверхности или под поверхностью чужого земельного участка.

Относительно становления и развития данного института в отечественном праве, необходимо отметить, что данный институт уже был известен ранее нашему праву. Существовавший в дореволюционный и советский период времени институт права застройки был обязан своим возникновением также ряду социальных проблем, аналогичных возникновению данного института в Германии, и его прототипа, суперфиция, в целом. Институт права застройки в указанные периоды имел больше сходств с римским институтом суперфиция, чем немецкий вариант. В советский период времени категория вещных прав вообще была упразднена, а, следовательно, развитие указанных прав было приостановлено.

В современном российском законодательстве развитию категории вещных прав, в том числе ограниченных прав уделяется особое внимание. В Концепции развития гражданского законодательства, предложенной еще в 2008 году, были заложены идеи выработки отечественной системы вещных прав, где отдельное внимание было уделено разработке праву застройки. Однако на данный момент положения о вещных правах, в том числе ограниченных вещных правах, вынесенные в отдельный проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», так и остаются в виде Законопроекта. Остается неясным последовательное игнорирование законодателем вопроса легитимации данного права.

Исходя из положений Законопроекта указывается, что под правом

застройки следует понимать вещное право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем и эксплуатации зданий и сооружений за плату, передаваемое в порядке правопреемства. Важно отметить, что согласно положениям Законопроекта, право застройки устанавливается только на основании договора, как и по законодательству Германии.

Договор об установлении права застройки является двусторонним, консенсуальным, возмездным и взаимным. В отношении срока законодатель в отдельном Законопроекте указал, что право может быть установлено как на определенный срок, так и без указания такового, в отличие от германского института.

Относительно возникновения права собственности в соответствии с положениями указанного Законопроекта вопрос решается неоднозначно, законодатель предлагает два варианта: во-первых, согласно п. 3 ст. 300 постройка будет принадлежать лицу на праве собственности, однако только в течение срока действия права застройки, то есть речь идет о так называемом «временном праве собственности» и, во-вторых, согласно п. 4 этой же статьи постройка будет являться составной частью права застройки, права на которое возникают у застройщика, при этом регистрации подлежит как право застройки, так и постройка, как объект недвижимости.

Компенсация за возведенную постройку, которая предусмотрена по законодательству Германии, в отечественном Законопроекте на данный момент отсутствует, несмотря на то, что в первоначальном общем проекте Федерального закона № 47538-6 такие положения содержались. Последовательно, возникает вопрос, могут ли стороны самостоятельно предусмотреть условия о компенсации, или это существенно противоречит природе ограниченных вещных, согласно которой характер и содержание указанных прав устанавливается только законом? Ответ на указанный вопрос остается без ответа.

В заключении отметим, что несмотря на то, что с момента разработки



проекта федерального закона № 47538-6 прошло уже 12 лет – он до сих пор не принят и вопрос о праве на застройку не решен. В связи, с чем считаем, что данный вопрос стоит все-таки урегулировать и разработать проект федерального закона, учитывая настоящие реалии времени. Ведь право застройки является востребованным и актуальным для современного российского правового порядка. Указанное право позволило бы активно застраивать чужие земельные участки на основе вещного ограниченного права, а не на праве аренды, которое используется в современном отечественном праве для указанных целей. При этом право застройки, как уже отмечалось, имеет больше преимуществ и является более эффективным. Именно благодаря данному институту удастся решить такие социальные проблемы, как жилищный вопрос и вопрос коммерческого оборота, положительно влияя на экономику и удовлетворяя потребности населения, при этом право собственности как на земельные участки, так и на объекты права застройки останутся у собственников: физических или юридических лиц, или публичных образований.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Аббасова А. М., Анисимов А. П. Право застройки в свете реформы гражданского и земельного права // Известия ОГАУ. 2015. №3. С. 350-353.
2. Ахметшина А. М. Некоторые проблемы права застройки // Закон. Право. Государство. 2019. № 2 (22). С. 71-75.
3. Ахметьянова З. А. Вещное право: учебник. Москва: Статут, 2011. 114 с.
4. Барон Ю. Система римского гражданского права: в 6 т. Санкт-Петербург: Издательство Р. Асланова Юридический центр Пресс, 2005. 510 с.
5. Бевзенко Р. С. О целесообразности и желательности введения права застройки в российское право // Закон. 2016. № 6. С. 53-57.
6. Белов В. А. Гражданское право: Общая часть: Учебник. М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2016. 478 с.
7. Бибииков А. И. Римская правовая модель застройки и ее восприятие в отечественной доктрине и законодательстве // LEX RUSSICA (РУССКИЙ ЗАКОН). 2015. № 1. С. 42-50.
8. Боголепов Н. П. История римского права : учебник; под ред. В. А. Томсинова. Москва, 2004. 187 с.
9. Болтанова Е. С. Застройка земель как особый вид правоотношений // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 1. С. 36-45.
10. Брагинский М. И. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Москва: «Статут», 2000. 800 с.
11. Бутерус Н. В. Право застройки в законодательстве стран континентальной Европы // Актуальные вопросы современной науки. 2014. №38. С. 255-269.

12. Бышков П. А. Ограниченные вещные права на земельные участки в странах континентальной Европы и России: Автореф. дисс. ...канд. юрид. наук. М., 2011. 48 с.
13. Вегнер В. Рим: начало, распространение и падение всемирной империи римлян: в 2 т. Минск, 2002. 123 с.
14. Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность. Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 2. М.: Статут, 2004. 753 с.
15. Гонгало Р. Ф. Суперфиций в римском частном праве и его рецепция в современное гражданское право Украины: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.03.00. Киев, 2000. 42 с.
16. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2019 году. Росреестр. Москва, 2020. URL: <https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-урп/Доклад%20%20для%20диска%2011.12.pdf> (дата обращения: 30.03.2022).
17. Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 31.10.1922. URL: <http://docs.cntd.ru> (дата обращения: 03.03.2022).
18. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Российская газета. N 238-239. 08.12.1994.
19. Гражданское уложение Германии. Вводный закон к Гражданскому уложению: Перевод с немецкого / Науч. ред.: Елисеев Н. Г., Маковский А. Л., Яковлева Т. Ф.; Введ.: Бергманн В. Москва : Волтере Клувер, 2004. 816 с.
20. Григорьева О. В. Владение как необходимое условие возникновения и осуществления вещных прав. Волгоград: М.: Статут, 2004. 208 с.
21. Грызыхина Е. А. О праве суперфициарного типа в Концепции развития гражданского законодательства // Вестник ОмГУ. 2010. №3. С. 207-209.

22. Демкина А. В. Замена договора аренды земельных участков для целей строительства на договор об установлении права застройки: перспективы совершенствования гражданского законодательства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 6. С. 6-14.
23. Дигесты Юстиниан. Перевод с латинского: Том VI Полутом 2 / Л. Л. Кофанов [и др.]. Москва: Статут, 2005. 894 с.
24. Емелькина И. А. Природа права на строение, возведенное на чужом земельном участке, в свете изменения гражданского законодательства о вещном праве // Вестник гражданского права. 2012. № 6. С. 90-95.
25. Емелькина И. А. Право застройки земельного участка для возведения жилого дома как ограниченное вещное право // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 1. С. 75-83.
26. Жилищно-коммунальный кодекс Франции (Code de la construction et de l'habitation). URL: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20141228> (дата обращения: 02.03.2022).
27. Жолобова А. Ю. Право застройки: проблемы законодательной техники и правоприменения // Бизнес, менеджмент и право. 2013. № 1 (27). С. 153-154.
28. Зайков А. В. Конструкция собственности в римском праве и проблема расщепления собственности // Вестник Гуманитарного университета. Серия: Право. Екатеринбург: Изд. Гуманитарного университета. 1999. №1 (2). С. 36-42.
29. Иванов А. А. Экономические основания вещных прав // Закон. 2015. № 12. С. 144-148.
30. Иоффе О. С. Основы римского гражданского права: учебное пособие. Ленинград: Издательство Ленинградского университета, 1974. 135 с.

31. Калиниченко К. С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. СПб., 2016. 41 с.
32. Канторович Я. А. Право застройки. Москва: Издательство «Право и жизнь», 1924. 412 с.
33. Кассо Л. А. Здания на чужой земле. Москва, 1905. 637 с.
34. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 // СПС «Консультант Плюс».
35. Концепция развития законодательства о вещном праве. Проект, рекомендованный к опубликованию и обсуждению // Вестник ВАС РФ. 2009. № 4. С. 153-156.
36. Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. Москва: Статут, 2000. 132 с.
37. Корчагин М. А. Место права застройки в Российской Федерации // Вопросы российской юстиции. 2020. № 8. С. 177-189.
38. Костарева М. В. Основание права на земельный участок, предоставляемый для целей строительства: проблема осознанного выбора // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 6 (91). С. 64-74.
39. Круглова О. А. Право застройки чужого земельного участка: гражданско-правовые проблемы: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Москва, 2014. 201 с.
40. Куштанова В. С. Суперфиций в римском частном праве // Молодой ученый. 2020. № 29 (319). С. 97-99.
41. Леонтьева Е. А. Зачем российским застройщикам право застройки? SWOT- анализ правового института // Российская модель права застройки: теория и практика. 2020. С. 12-14.

42. Леонтьева Е. А. Наследственное право застройки: опыт Германии // Вестник гражданского права. 2011. № 6. С. 34-40.
43. Леонтьева Е. А. Право застройки VS аренда // Закон. 2015. № 4. С. 42-47.
44. Леонтьева Е. А. Проблемы института застройки чужого земельного участка в современном российском праве // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 6. С. 13-20.
45. Летяева Е. Ю. История развития института застройки чужого земельного участка в отечественном гражданском праве // Тенденции развития науки и образования. 2015. С. 62-66.
46. Литовкин В. Н. Право собственности: актуальные. Москва: Статут, 2008. 526 с.
47. Макаров О. В. Правовой режим строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости в жилищной сфере: содержание и проблемы // История государства и права. 2011. № 4. С. 16-20.
48. Максимов С. Н. Собственность в современной экономике: традиции и новации // Вестник Санкт-Петербургского университета. 2013. Июнь. Серия 5. Экономика. Выпуск 2. С.22-28.
49. Махиня Е. А. Принцип закрытого перечня (Numerus Clause) Вещных прав и его реализация в современном законодательстве и правоприменительной деятельности // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2015. № 4 (30). С. 54-58.
50. Махиня Е. А. Реализация принципа определенности вещных прав в контексте реформы гражданского законодательства // Вестник Омской юридической академии. 2016. № 4. С. 32-34.
51. Мейер Д. И. Русское гражданское право. URL: <http://civil.consultant.ru/elib/books> (дата обращения: 03.03.2022).
52. Митилино М. И. Право застройки. Опыт цивилистического исследования института. Киев, 1914. 51 с.

53. Муромцев С. А. Гражданское право Древнего Рима. М., 2003. 634 с.
54. Новицкий И. Б. История советского гражданского права. Москва: Мосюриздательство, 1957. 794 с.
55. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ: Проект Федерального закона от 03.04.2012 № 47538-6. URL: <http://privlaw.ru/povestka-47/> (дата обращения: 03.03.2022).
56. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: проект федер. закона от 27.11.2018 № 47538 - 6/5. Режим доступа: <http://www.privlaw.ru> (дата обращения: 01.04.2022).
57. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Собрание законодательства РФ. 20.07.2015. N 29 (часть I). Ст. 4344.
58. О порядке рассмотрения проекта федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: Постановление Государственной Думы Федерального Собрания РФ от 16.11.2012 г. № 1150-6 ГД. URL: <http://base.garant.ru/70275614/#ixzz6SKr92Lzn> (дата обращения: 03.03.2022).
59. О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации: Указ Президента РФ от 18.07.2008 N 1108 (ред. от 29.07.2014) // Российская газета. N 155. 23.07.2008.
60. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 02.11.2017 № 50-АПГ17-18 // СПС «КонсультантПлюс».
61. Основные институты гражданского права зарубежных стран / В. В. Залесский и [и др.]. Москва: Норма, 2009. 220 с.

62. Павловский И. А. Земельное право. Конспект лекций. Архангельск М.:МИЭМП, 2004. 172 с.
63. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М.: Статут, 2002. 800 с.
64. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Часть 3. Договоры и обязательства. Санкт-Петербург: Синодальная типография, 1896. 122 с.
65. Покровский И. А. История римского права: учебник. Санкт-Петербург, 1998. 112 с.
66. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. 3-е изд., стереотип. М.: Статут, 2001. 353 с.
67. Попова Е. И. Право застройки в современном гражданском праве: Автореф. дисс. ...канд. юрид. наук. Краснодар, 2016. 49 с.
68. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15.02.2021 № Ф04-6932/2020 по делу № А75-5151/2020 // СПС «КонсультантПлюс».
69. Программа реформ П. А. Столыпина. Т. 2. Документы и материалы: Москва: Российская политическая энциклопедия, 2002. URL: <http://www.hrono.info/libris/stolypin/stpn1tom.php> (дата обращения: 03.03.2022).
70. Пронина Н. А. Суперфиций и право застройки: судьба юридических конструкций в историко-правовом аспекте // Известия Алтайского государственного университета. 2016. С. 147-150.
71. Путря К. Е. Правовая природа права лица, имеющего право застройки, на возведенное им здание или сооружение в России и Франции // Власть Закона. 2016. № 2(26). С. 241-248.
72. Путря К. Е. Суперфициарная собственность в праве застройки // Закон. 2019. № 2. С. 38-44.
73. Рыбалов А. О. Краткий обзор положений о праве застройки // Вестник Верховного Арбитражного Суда Российской Федерации. 2012. № 10. С. 14-18.



74. Сайтов Л. И. Право застройки (суперфиций) как перспективный инструмент застройщика // Вестник экономики, права и социологии. 2020. № 1. С. 79-83.
75. Сайтов Л. И. О некоторых спорных вопросах права застройки // Аграрное и земельное право. 2020. № 8 (188). С. 4-7.
76. Сакаэ Вагацума, Тору Ариидзуми Гражданское право Японии. Книга первая. М., 1983. 348 с.
77. Санфилиппо Ч. Курс римского частного права: учебник / под ред. Д. В. Дождева. М.: БЕК, 2002. 464 с.
78. Свод Законов Российской Империи. Репринтное издание 1912 года. URL: <http://civil.consultant.ru/code> (дата обращения: 03.03.2022).
79. Семенова Е. Г. Право застройки: проблемы законодательной регламентации // Вестник экономической безопасности. 2018. №4. С. 73-79.
80. Сергеев А. П. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1. М.: Проспект, 2018. 1596 с.
81. Синайский В. И. Русское гражданское право. Вып. I: Общая часть и вещное право: учебник. Киев: Прогресс, 1917. 796 с.
82. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: учебное пособие для вузов. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2020. 1489 с.
83. Скрябин С. В. Право собственности в проекте изменений ГК РФ: преювенция и новеллы // Вестник Пермского университета. Юридические науки. Выпуск 4 (18). 2012. С. 121-125.
84. Спектор А. А. Гражданское право России. М.: Юркомпани, 2018. 742 с.
85. Стучка П. И. Курс советского гражданского права. Москва, 1931. 532 с.
86. Суханов Е. А. Вещное право: научно - познавательный очерк. Москва: Статут, 2017. 206 с.
87. Суханов Е. А. О видах сделок в германском и в российском гражданском праве // Вестник гражданского права. 2006. № 2. С. 41-44.

88. Суханов Е. А. Проблемы вещного права в современном российском праве // Журнал российского права. 2016. №4 (232). С. 33-38.
89. Тимонина Ю. В. Категория ограниченных вещных прав в доктрине и законодательстве (Общие положения) // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. М. И. Брагинского. М., 2000. 359 с.
90. Трофимова Г. А. Право застройки: проблемы обоснованности // Юрист. 2015. № 5. С. 44-48.
91. Франчози Дж. Институционный курс римского права / Пер. с итал.; отв. ред. Л. Л. Кофанов. Москва: Статут, 2004. 588 с.
92. Хатунцев О. А. Теоретические проблемы категории субъективного вещного права. М., 2007. 635 с.
93. Чельшева Н. Ю. Право застройки: понятие и предпосылки введения в условиях реформирования российского гражданского права // Правовые вопросы строительства. 2014. № 1. С. 7-11.
94. Черниловский З. М. Римское частное право: учебное пособие. Москва: Проспект, 2001. 751 с.
95. Шейнин Л. Б. Земельное право России: Учебное пособие. Москва: М.: Экмос, 2007. 320 с.
96. Шершеневич Г. Ф. Русское гражданское право: учебник. Москва: Статут, 2016. 775 с.
97. Das Erbbaurechtsgesetz: Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III vom 15.01.1919. Режим доступа: <https://www.gesetze-im-internet.de>.
98. Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report by European University Institute (EUI) Florence / European Private Law Forum. 31.05.2005.
99. Stumer R. Einführung in Grundstuckrecht: Textausgabe mit ausführlichem Sachregister und einer Einführung von Universitätsprofessor Dr. Rolf Stummer. Munchen, 2002. 420 s.

## Приложение А

### Отличия между правом застройки и правом аренды

Таблица А.1- Отличия между правом застройки и правом аренды

Критерии	Право аренды	Право застройки
Предмет	Земельный участок.	Несколько точек зрения: 1. Все то, что прочно связано с землей, здания и иные сооружения. 2. Земельный участок.
Содержание права	Временное владение и пользование либо только пользование земельным участком с разрешением для строительства на участке и последующей эксплуатацией.	Правомочие возведения, владения, пользования, сноса и восстановления постройки на чужом земельном участке в период действия срока права застройки.
Принципы установления содержания права	Предусмотрена свобода договора, стороны самостоятельно устанавливают содержание договора, принимая во внимание императивные нормы гражданского и земельного законодательства.	Действует принцип типизации содержания права, Typenfixierung, то есть все условия права установлены законом, но могут быть дополнены сторонами.
Срок права	Законом устанавливаются предельные (максимальные) сроки аренды. Так, в соответствии со статьей 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации предельный срок для аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности составляет лет.	Срок права застройки намного больше, чем срок аренды. Как правило, срок устанавливается до 99 лет.
Возможность согласования сторонами характеристик возводимой постройки	Не относится к предмету регулирования договора аренды земельного участка.	Существенное условие, по которому сторонами должно быть достигнуто соглашение, в том числе о назначении постройки и прочих характеристик.

## Продолжение Приложения А

Продолжение таблицы А.1

<p>Возможность привлечения заемного финансирования</p>	<p>В российском законодательстве обременение права аренды возможно, но практически неприменимо.</p>	<p>Обременения права застройки залогом предполагалось еще в римском праве. Во время возведения здания или сооружения рыночная стоимость такого объекта существенно возрастает, что позволяет праву застройки быть абсолютно залогоспособным. Кроме того, обременение права застройки предусмотрено законодательством во многих правопорядках.</p>
<p>Оборотоспособность права</p>	<p>Оборотоспособность может быть ограничена соглашением сторон или в силу закона. (передача права на земельный участок не влечет передачу прав на постройку).</p>	<p>Соглашением сторон может быть предусмотрена абсолютная оборотоспособность (беспрепятственно отчуждается или обременяется, соглашением сторон может быть предусмотрено согласие собственника на отчуждение или обременение права на земельный участок, передается весь объем правомочий в отношении постройки).</p>
<p>Последствия прекращения права</p>	<p>Арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок в исходном состоянии, освободив его от построек за свой счет.</p>	<p>После прекращения «временного права собственности» на возведенное здания или сооружение, лицо, у которого есть право застройки, обязано возвратить земельный участок и возведенную на нем постройку, а собственник земельного участка компенсирует лицу стоимость постройки на момент прекращения права застройки.</p>