

## Право застройки как потребность гражданского оборота в России

Научный руководитель – Синельникова Валентина Николаевна

*Коник Екатерина Витальевна*

*Студент (бакалавр)*

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», Москва,  
Россия

*E-mail: mayakpro@gmail.com*

Ограниченные вещные права остаются малоизученной категорией в российском праве, что связано с особенностями развития гражданского законодательства в советское время. В настоящее время они перечислены ст. 216 ГК РФ. Эффективность использования институтов ограниченного вещного права наглядно представлена их использованием в развитых правовых системах (Австрия (Закон о праве застройки), Швейцария (Гражданское уложение 1907, ст. 674, 675, 779, ФЗ от 19 марта 1965), Германия (ст. 1012 – 1017 ГГУ, Закон о праве застройки от 15. 0. 1919) и др.). Концепция развития гражданского законодательства предлагает расширить данный перечень ввиду потребностей современного оборота. Одно из нововведений – институт застройки земельного участка (суперфиций) (п. 2.3 в разделе «Общие положения о вещных правах») [4]. Права собственности бывает недостаточно для осуществления эффективной экономической деятельности. Рынок жилья стремительно развивается, среднему классу, зачастую, покупка квартиры дается с трудом, в связи с большими накрутками застройщика. Граждане готовы самостоятельно строить жилые дома, но цены на покупку земельного участка оставляют желать лучшего [6]. Более того, в обороте сохраняется недвижимое имущество, которое непригодно для использования по причине своего износа. Новый институт помог бы решить эти проблемы. Действующее законодательство регулирует вопросы застройки договором аренды. Для застройки публичной земли используется следующая схема: заключение договора аренды для целей строительства, возведение здания, регистрация права собственности, заключение договора аренды для целей эксплуатации. Многие юристы не хотят отходить от этой практики и переходить на вещную модель регулирования отношений. Подобная конструкция благоприятна для застройщика, потому как покупать дорогостоящий участок ему не нужно, а после постройки дома бремя содержания земли переходит на домовладельцев. Ни покупатели (практика показывает, что аренда не способствует снижению цен на жилье), ни публичное образование (продать участок стоит дороже, нежели получение выплат по договору аренды) не находятся в привилегированном положении [6]. Законодатель разными способами пытается предать договору аренды определенные черты института право застройки [6]: абсолютная защита, следование, обременение собственности, долгосрочность, оборотоспособность, публичность. Был увеличен срок права аренды до 20 лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства (пп. 3 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ). Однако институт обязательственного права (аренду) трансформировать в вещный институт никак не удастся, так как при таком режиме он не будет выполнять задачи по абсолютной защите от третьих лиц и подчиняться принципу *numerus clausus*. Кроме того, у договора аренды есть несколько существенных недостатков [12]: 1) необходимость заключения нескольких договоров для целей использования земельного участка, 2) нестабильность положения собственника построенного здания, 3) возможность изменения договора одной из сторон, что невыгодно для другой в связи с принципом «свободы договора», 4) вопрос срока, споры по ст. 610 ГК,

5) невозможность передачи банку для получения кредита, привлечение денег собственников будущего жилья, как следствие, проблема «обманутых дольщиков» [12]. Рассмотрим один из наиболее актуальных недостатков заключения договора аренды, основанный на п. 2 ст. 610 ГК РФ. В судебной практике часто возникает вопрос, как применять правила аренды к расторжению бессрочного договора аренды участка, на котором возведен объект незавершенного строительства. Как правило, застройщики не успевают возвести объект в срок. Возвращать землю в первоначальном виде согласно ГК РФ, или арендодатель не имеет права разрывать единство земли и объектов, несмотря на отсутствие зарегистрированного права собственности? [11]. По моему мнению, с правом застройки все обстояло бы гораздо понятнее в рамках сроков, потому что данный институт ограниченного вещного права срочный, согласно Концепции [14], что упрочило положение застройщиках в контексте принципа «свободы договора». Под правом застройки Концепция понимает право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации. Основные положения права застройки: а) возмездность (от 50 до 199 лет), б) отчуждаемым (переходит в порядке универсального или сингулярного правопреемства), в) платность (устанавливается соглашением сторон, минимум может быть установлен в законе). Право застройки возникает из договора, а после его окончания собственность на здание переходит собственнику земли. Особый режим предусматриваются для земель из публичного фонда [14]. Концепция не могла сформулировать полный аспект возможных вариантов использования будущего института, следует обратить внимание на более ранние способы использования института, добавить некоторые положения, которые смогут сформировать более точное понятие нового ограниченного вещного права. Например, создать возможность признавать право собственности на возведенное на земле здание, сделав это исключением из принципа внесения, сформировать такой способ регистрации для данного ограниченного вещного права, при котором не будет необходимости отдельно регистрировать право застройки и право собственности. Это способствует упрочению оборота недвижимости. [9] Далее, предоставить застройщикам преимущественное право покупки земли и недвижимого имущества, после окончания срока застройки, если земля – объект частной собственности. Застройщику также следует не только возвести здание (реконструировать уже возведенные), но и поддерживать объект в хорошем состоянии в период течения срока ограниченного права. Более того, некорректно использовать понятие «здания и сооружения», следует использовать более широкий термин – «недвижимое имущество», потому что некоторые категории возведенных объектов могут не подходить под определение «здание» или «сооружение». В науке также возникают споры касательно сущности института. Что это: ограниченное право собственности или часть права застройки (т. е. не связанные с лицом правомочия)? Право собственности – абсолютное вещное право, применительно к которому некорректно употреблять слова «ограниченное». Наиболее правильным было бы называть здания и сооружения («недвижимое имущество») частью права застройки, как это принято в немецком праве. Ограниченное право застройки следует признать вызовом общества отечественной цивилистики, который нуждается в комплексном научном анализе и разработке предложений по модернизации соответствующих норм законодательства. Право застройки способно восполнить множество пробелов регулирования. Оно упрочит положение владельца сооруженного здания, способствует обновлению жилищного фонда, решению таких проблем как «обманутые дольщики», сроки заключения договора.

#### Источники и литература

- 1) Бабаев А.Б. Система вещных прав. М., 2006.

- 2) Бышков П.А. Ограниченные вещные права на земельные участки. Автореферат дисс. ... канд. Юр. наук. М., 2011.
- 3) Варшавский К.М. Право застройки в СССР. М., 1926.
- 4) Ватаци Б. Новые направления в советском законодательстве о праве застройки // Революционная законность. 1928. N 5, 6. С. 15 - 19.
- 5) Емелькина И.А. Вещные обременения как ограниченные вещные права // Вестник гражданского права. Т. 9. 2009. N 3. С. 42 - 66.
- 6) Емелькина И. А. Право застройки земельного участка для возведения жилого дома как ограниченное вещное право // Законы России. Опыт. Анализ. Практика. 2017. N 1. С.75 – 84.
- 7) Кассо Л.А. Здания на чужой земле. М., 1905.
- 8) Митилино. М.И. Право застройки. Киев, 1914.
- 9) Путря К. Е. Право застройки в гражданском праве России и Франции. Автореферат дисс. ... канд. юр. наук. Ростов – на – Дону, 2018.
- 10) Фрейтаг – Лоринговен Бар. А. Л. Право застройки и реальный кредит // Журнал Министерства юстиции. Петроград, 1915. С. 98 - 138.
- 11) Электронное правосудие: <http://kad.arbitr.ru/card/2def9115-b4f8-472d-99f6-0dd276076dd2>
- 12) ЗаконRu: Бевзенко. Р. С. Право застройки. Часть 1. Право застройки и существующие основания пользования чужим земельным участком для целей строительства. URL: [https://zakon.ru/blog/2014/6/16/pravo\\_zastrojki\\_chast\\_1\\_pravo\\_zastrojki\\_i\\_sushhestvuyushhie\\_osnovaniya\\_polzovaniya\\_chuzhim\\_zemelnym\\_](https://zakon.ru/blog/2014/6/16/pravo_zastrojki_chast_1_pravo_zastrojki_i_sushhestvuyushhie_osnovaniya_polzovaniya_chuzhim_zemelnym_)
- 13) Expertsouth.ru: Как Краснодарский край стал регионом - лидером по обманутым дольщикам? // ЭКСПЕРТЮГ URL: <http://expertsouth.ru/novosti/kak-krasnodarskii-krai-stal-regionom-lid.html>
- 14) Гарант.ру: Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г.) // Система ГАРАНТ URL: <http://base.garant.ru/12176781/>