

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ПРАВА ЗАСТРОЙКИ В СОВРЕМЕННОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

М. В. Соколова,

аспирант кафедры гражданского права и процесса, Южно-Уральский государственный университет

Рассмотрены проблемы развития и возникновения права застройки в российском гражданском праве, исследуются генезис права застройки, правовая природа права застройки, перспективы развития данного права, а также теоретические и практические проблемы, связанные с совершенствованием гражданского законодательства.

Ключевые слова: *право застройки, недвижимое имущество, земельный участок, ограниченные вещные права, аренда*

В настоящее время актуальным является вопрос приобретения земельных участков для строительства. Ограниченность земельных ресурсов в свою очередь приводит к проблеме недоступности земельных участков для лиц, не обладающих правом собственности на них.

При данных обстоятельствах важным фактором, способствующим развитию оборота земельных участков и наиболее полному удовлетворению прав и интересов участников оборота, является развитая система ограниченных вещных прав, которая призвана обеспечить правовую возможность владения и пользования чужим земельным участком. Однако в российском законодательстве система ограниченных вещных прав не развита, права, закрепленные в ст. 216 ГК РФ, не отвечают потребностям участников гражданского оборота по использованию чужих земельных участков в целях строительства.

В результате широкое распространение получили арендные отношения. Вместе с тем с учетом обязательственного характера арендных отношений можно констатировать, что в настоящее время возникает парадоксальная ситуация, когда лицо, обладая земельным участком в силу обязательственного права, приобретает право собственности, «более сильное» по своей правовой природе, на объект недвижимости, возведенный на данном земельном участке.

В качестве пути разрешения данных противоречий некоторые ученые предлагают ввести право застройки. Так, Л. В. Щенникова, анализируя правомочия собственника земельного участка, обоснованно заметила, что замысел о регулировании отношений по строительству на чужой земле прослеживается в

ст. 263 ГК РФ, однако он не был доведен законодателем до логического конца. Суперфиций, незаслуженно забытый и важный, по сути, мог бы получить название права застройки и занять свое место в легальном перечне ст. 216 ГК РФ среди других видов прав на чужую вещь¹. А. В. Копылов также полагает, что в настоящее время существуют предпосылки политического, экономического и юридического характера для возвращения права застройки как самостоятельного *ius in re* в современное гражданское право России².

Право застройки, или *superficius* (суперфиций), было известно еще в римском праве. Российским дореволюционным законодательством был воспринят классический институт суперфиция. Право застройки впервые было закреплено в Законе от 23 июня 1912 г. «О праве застройки» и просуществовало до 1948 года.

Спустя более чем полвека, исходя из соображений необходимости развития системы ограниченных вещных прав, в проект закона о внесении изменений в ГК РФ (далее – проект)³ была включена глава, посвященная праву застройки как ограниченному вещному праву. Соответственно в случае изменения гражданского законодательства согласно этому проекту право застройки практически полностью заменит институт аренды земельных участков в целях строительства.

Право застройки в соответствии с проектом представляет собой отчуждаемое, возмездное право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации. Право застройки может быть установлено бессрочно либо на срок не

менее 30 лет и не более 100 лет.

Таким образом, по своей правовой природе право застройки является ограниченным вещным правом. Как ограниченному вещному праву, праву застройки присущи такие признаки, как правомочие следования, содержание права застройки носит императивный характер, сущность права застройки заключается в непосредственном владении и пользовании индивидуально-определенной вещью – земельным участком – для возведения и эксплуатации строения, право застройки носит абсолютный характер.

Однако необходимо отметить, что институт права застройки в том виде, в котором он представлен в проекте, содержит некоторые проблемы теоретического и практического порядка. В частности, объем права застройки включает в себя возведение и эксплуатацию строения на чужом земельном участке, но полагаем, что право застройки может быть также установлено с целью эксплуатации существующей недвижимости. Также не ясным остается вопрос правовых последствий установления права застройки на срок меньше минимального срока, предусмотренного проектом.

Одной из самых важных проблем является соотношение прав на земельный участок и прав на строение. В римском праве право собственности на строение принадлежало собственнику земельного участка по принципу *superficiis solo cedit* (Gai. 2.73)⁴. Фундаментом данного правила являлось признание земли с постройками единым целым, в котором земля считалась главной вещью, а все, что ее покрывало, рассматривалось как приращение⁵. Согласно законодательству Германии постройка, возведенная на чужом участке застройщиком, признается не существенной составной частью земельного участка, а составной частью права застройки. Данная правовая конструкция, с одной стороны, позволяет застройщику быть полноправным владельцем постройки, а с другой – сохраняет принцип единства объекта и предотвращает расщепление прав на земельный участок и объект недвижимости, возведенный на нем. В концепции развития гражданского законода-

тельства и в проекте вводится конструкция «единого объекта недвижимости». Однако в отношении права застройки проявляется непоследовательность и вводится положение, согласно которому право собственности на строение приобретает застройщик. При этом право собственности застройщика является временным, так как, по общему правилу, при прекращении права застройки собственником строения становится собственник земельного участка. Из этого можно заключить, что законодатель все же допускает возможность существования разделенной собственности. Вместе с тем последовательное проведение в жизнь принципа единого объекта недвижимости требует и единого подхода к изменению законодательства. Данные проблемы нуждаются, по нашему мнению, в определенном осмыслении. В этой связи осмелимся предположить, что положения о праве застройки могут подвергнуться изменениям в связи с развитием доктрины и практики применения данного института. В целом же можно положительно отнестись к совершенствованию гражданского законодательства и развитию системы ограниченных вещных прав.

В заключение хотелось бы отметить, что введение права застройки в российское законодательство будет способствовать широкому вовлечению земельных участков в гражданский оборот, развитию инвестиционной активности, разрешению социальных и экономических проблем в сфере строительства жилья. Право застройки может стать единственной юридической формой отношений по строительству на чужих земельных участках и эксплуатации зданий и сооружений на них.

¹ Щенникова Л. В. Вещные права: учебное пособие. М., 2006. С. 74.

² Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве. М., 2000. С. 67.

³ Законопроект № 47538-6 о внесении изменений в Гражданский кодекс РФ, принят Государственной Думой РФ в первом чтении 27 апреля 2012 г.

⁴ Памятники римского права: Законы XII таблиц; Институции Гая; Дигесты Юстиниана. М., 1997. С. 53.

⁵ Копылов А. В. Указ. соч. С. 67.

Статья поступила в редакцию 18 марта 2013 г.