

Летяева Елена Юрьевна,
аспирант кафедры предпринимательского права
РПА Минюста РФ (Москва)

Концепция регулирования права застройки чужого земельного участка

В статье рассматривается вопрос о применении правового механизма осуществления права застройки. Предполагаемая законопроектная конструкция не совпадает с имеющимися договорами, регулиющими отношения в области строительства, а представляет собой договор вещно-правового характера, отнесенный к регулированию земельных правоотношений.

Ключевые слова: право застройки, застройка земель и строительство, здание и сооружение, договор строительного подряда, договор участия в долевом строительстве, договор о развитии застроенной территории.

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации справедливо закреплено положение о том, что арендатор земельного участка должен приобретать лишь право аренды на возведенные им строения, что является продолжением конструкции единой судьбы земельного участка и всего того, что с ним прочно связано. В противном случае арендатор как обладатель обязательственного права на земельный участок имеет более сильное право в отношении возведенных строений в сравнении с обладателем вещного права на земельный участок [1].

Отечественное гражданское право стоит на пороге открытия своей страницы в формировании права застройки. А.И. Бииков указывает, что "драматическая" история оформления предполагаемых изменений ГК РФ свидетельствует об отсутствии единства во взглядах на концептуальное построение этого института среди российских цивилистов [2].

Е.А. Леонтьева указывает, что наиболее детальное правовое регулирование институт застройки получил в германском праве (Закон о наследственном праве застройки от 15.01.1919. Право застройки в его

разнообразных формах существует также: в Австрии (Закон о праве застройки от 26.06.1912 с существенными дополнениями к нему, вступившими в силу 01.07.1990 (Baurecht)), в Бельгии и Люксембурге (Закон от 10.01.1824 (sur le droit de superficie)), в Норвегии (Закон от 30.05.1975 N 20 о tomtefeste, вступивший в силу 01.01.1987); в Финляндии (Закон об аренде от 29.04.1966 (tontinvuokraoikeus)), в Нидерландах (Гражданский кодекс (Burgerlijk Wetboek, art. 758 - 766), различающий правовые формы regt van opstal и erfpachtsregt), в Великобритании, где в Sattled Land Act (1925) (sections 44 (1) и 117 (i)) урегулирована форма building lease, тождественная по своей сути германской средневековой Erbleihe, в Ирландии в Landlord and Tenant Acts 1967 - 1984 (leaseholds), в Франции (Жилищно-коммунальный кодекс (Code de la construction et de l'habitation (droit de superficie)), в Италии (Codice Civile, art. 952 - 956 (diritto di superficie)), в Испании (Ley del Suelo от 12.05.1956 в редакции от 02.05.1975 (derecho de superficie)), в Португалии (Codigo Civil Anotado, art. 1524 - 1542 (Do direito de superficie)) [3].

Н.Ю. Чельшева отмечает, что изначальная цель введения права застройки – предоставить возможность гражданам иметь собственность недвижимости на чужой земле независимо от прав других лиц. Именно этим вещные отношения застройки отличаются от договорных отношений. Предлагаемые изменения Гражданского кодекса России позволяют рассматривать право застройки как специфическое вещное право, регулирующее отношения по использованию земельного участка между его собственником и собственником возведенных на этом участке строений. В настоящее время подобные отношения регулируются иными способами (посредством права аренды, сервитута либо посредством непоименованных в ГК РФ инвестиционных договоров) [4].

Е.С. Болтанова также указывает, что при самом поверхностном взгляде застройка земель связана со строительством и появлением объектов, имеющих определенное телесное воплощение, обладающих признаками недвижимого имущества, – зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, а также самовольно возведенных

построек. Названные объекты являются недвижимостью в силу их укрепления над (под) земной поверхностью.

Строительству как особому виду деятельности, в результате которого создается объект недвижимости, свойственны последовательное выполнение ряда целенаправленных действий, определенный технологический процесс. Поскольку строительство включает не только застройку земель, но и иные виды деятельности, как предшествующие, так и сопутствующие процессу застройки земель, то застройка земель – это лишь часть строительной деятельности. Застройка земель и строительство, хотя и взаимосвязанные категории, отличаются не только содержанием, но и объектом. Общим объектом застройки земель (как правоотношения) является земля (земельный участок), объектом строительства – здание (строение, сооружение) [5].

В Концепции развития гражданского законодательства конструкция права застройки первоначально задумывалась как достаточно близкий аналог римского суперфиция.

Во-первых, вводилась двойная терминология этого института – право застройки (суперфиций). Во-вторых, предполагалось, что возведенные на земельном участке здания и сооружения с момента их создания по общему правилу должны поступать в собственность собственника земельного участка, а суперфициар должен был получить права по владению и пользованию земельным участком и находящимися (возведенными) на нем зданиями и сооружениями. Суперфициар получал права по видоизменению всего построенного, но в рамках целевого назначения земельного участка (для нужд постройки). В-третьих, право застройки определялось как отчуждаемое, платное и долгосрочное – от 50 до 199 лет, не подлежащее по общему правилу продлению. В связи с этим по окончании срока действия права застройки какой-либо компенсации суперфициару за возведенные постройки предполагалось не выплачивать. В Концепции специально подчеркивалось, что следует изменить существующий подход, при котором арендатор земельного участка приобретает право собственности на возведенные на таком участке здания и сооружения. Логичным продолжением конструкции "единого объекта" должно стать приобретение права собственности на возведенные здания у

арендодателя, поскольку в противном случае возникает парадоксальная ситуация, когда обладатель обязательственного права на земельный участок (арендатор) "приобретает" более сильное" право в отношении расположенных на земельном участке строений, нежели обладатель вещного права на земельный участок (суперфициар)". Впрочем, с учетом сложившихся правил пользования государственными и муниципальными земельными участками предлагалось ввести переходные положения, по-иному определяющие, кто является собственником строений и какова будет юридическая судьба строений и земельного участка по прекращении права застройки, вплоть до предоставления суперфициару права приобретения земельного участка в собственность за определенную компенсацию [6].

В действующем гражданском законодательстве отсутствуют специальные нормы о суперфиции, однако согласно проекту 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" к ограниченным вещным правам относятся: право постоянного землевладения, право застройки, сервитут, право личного пользования, ипотека, право приобретения чужой недвижимой вещи, право вещной выдачи, право оперативного управления, право ограниченного владения земельным участком.

Предлагаемый правовой механизм осуществления права застройки можно охарактеризовать следующим образом.

В доктрине отмечается, что установление права застройки может исходить из ряда целей.

Первой целью является избегание необходимости приобретать дорогостоящий земельный участок.

Второй целью является реализация временного бизнес-проекта, в рамках которого возводится строение.

Третьей целью является реализация деятельности крупного коммерческого предприятия в целом, рассматриваемая как элемент инвестиционной деятельности [7].

Основанием возникновения права на застройку будет являться договор.

Так, Е.Б. Козлова указывает, что в сфере строительной деятельности, связанной с созданием объектов недвижимого имущества, применяются такие договорные конструкции, как: договор строительного подряда, договор о развитии застроенной территории, договор участия в долевом строительстве, особенности которых предлагается рассматривать исходя из специфики их предметов [8].

Договор строительного подряда в его нормативном понимании представляет собой целе-ориентированный договор, для которого цель строительства является одним из существенных условий. По нашему мнению, цель заключения договора строительного подряда является частью предмета договора. В доктрине указывают, что существенными условиями договора строительного подряда будут предмет, объект, цена и срок. Кроме того, в объект договора строительного подряда включаются взаимосвязанные со строительными работами услуги [9].

Договор о развитии застроенной территории представляет собой договор, заключаемый по результатам открытого аукциона, что свидетельствует о его административно-правовом характере.

Стоит согласиться со мнением В.В. Шарапова, согласно которому, этот договор является разновидностью инвестиционных договоров, поскольку предполагает осуществление со стороны инвестора инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений [10].

Анализ договора участия в долевом строительстве позволяет присоединиться ко мнению С.Г. Горбачева, считающего, что договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости – это самостоятельная форма договора, носящая комплексный, консенсуальный, возмездный, взаимный, публичный характер, оформленная, как правило, в виде однотипной сделки, выраженная в письменной форме и надлежащим образом зарегистрированная. Цитируемый автор также указывает, что правовую природу договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости определяют следующие признаки:

- специфика направленности обязательства, выраженная в том, что конструкция договора участия в долевом строительстве позволяет

оформлять отношения, сочетающие в себе элементы как услуги, так и работы;

- непредпринимательский характер договора, по которому участник долевого строительства строит жилое помещение для личных потребительских целей, а с застройщиком его связывает не партнерская коммерческая цель, а лишь приобретение результата строительства;

- предмет регулирования, определяемый тем, что правоотношения складываются по поводу недвижимого имущества [11].

Таким образом, договор застройки в предлагаемой законопроектной конструкции не совпадает с имеющимися договорами, регулирующими отношения в области строительства, а представляет собой договор вещно-правового характера, отнесенный к регулированию земельных правоотношений, но обладающий некоторыми характеристиками иных договоров.

В литературе указывают на следующую законодательную проектируемую конструкцию права застройки:

- содержание права составляет право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения определенных объектов и последующей их эксплуатации;

- объектом права является возведение зданий и сооружений и использование их;

- основание возникновения права - договор;

- форма действительности права - государственная регистрация;

- субъекты права застройки - любые лица; ограничений не предусмотрено;

- срок, на который устанавливается право, не может быть менее 50 и более 100 лет;

- возмездность права застройки: определение размера платы производится в договоре и может меняться не чаще чем один раз в десять лет по соглашению сторон, а в случае его недостижения - по решению суда;

- оборотоспособность права застройки;

– неисключительность права застройки на один земельный участок: в отношении одного земельного участка может быть установлено несколько прав застройки;

– последствия реализации права: право собственности на возведенные здания и сооружения принадлежит застройщику, после прекращения права застройки - собственнику земельного участка;

– основания прекращения права: истечение срока действия договора, соглашение между собственником участка и застройщиком; существенное изменение обстоятельств, длительная неоплата права и ненадлежащее использование земельного участка [12].

Стоит согласиться с А.А. Минаевой, полагающей, что право застройки является альтернативой институту аренды земельного участка для строительства, который получил в настоящее время широкое распространение. Заключение договоров аренды в отношении таких земельных участков будет возможно только при условии, что право собственности на возводимые на арендованном земельном участке объекты перейдет к собственнику земельного участка [13].

Список литературы

1. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. 2009. N 11.
2. Бибиков А.И. Римская правовая модель права застройки и ее восприятие в отечественной доктрине и законодательстве // Lex russica. 2015. N 1. С. 41 - 50.
3. Леонтьева Е.А. Право застройки vs аренда // Закон. 2015. N 4. С. 40.
4. Чельшева Н.Ю. Право застройки: понятие и предпосылки введения в условиях реформирования российского гражданского права // Правовые вопросы строительства. 2014. N 1. С. 6.
5. Концепция развития законодательства о вещном праве. Проект, рекомендованный к опубликованию и обсуждению // Вестник ВАС РФ. 2009. N 4. С. 153 - 156
6. Мелихова А.В. О праве застройки по законодательству Эстонской Республики и перспективах его развития в современном

гражданском праве РФ // Закон. 2007. N 9. С. 194.

7. Козлова Е.Б. Особенности предметов договоров, опосредующих строительную деятельность в сфере создания объектов недвижимости // Правовые вопросы строительства. 2012. № 2. С. 30.

8. Макаров О.В. К вопросу о понятии, сущности и существенных условиях договора строительного подряда // Правовые вопросы строительства. 2009. N 2. С. 28.

9. Шарапов В.В. Развитие застроенных территорий // Право и экономика. 2008. № 2. С. 34.

10. Горбачев С.Г. Правовая природа договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости и его место среди иных видов договоров // Адвокат. 2008. № 4.

11. Трофимова Г.А. Право застройки: проблемы обоснованности // Юрист. 2015. N 5. С. 43.

12. Минаева А.А. Изменение системы прав на земельные участки лиц, не являющихся их собственниками, в проекте изменений Гражданского кодекса Российской Федерации // Экологическое право. 2012. N 5. С. 15.