

ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ

В статье анализируется понятие и содержание права застройки, предусмотренного проектом внесения изменений в Гражданский кодекс РФ.

Автором проводится анализ исторических аспектов возникновения и развития суперфиция в римском частном праве и права застройки в дореволюционной России. Ставится вопрос о тождественности понятий суперфиций и право застройки.

Ключевые слова: право застройки; суперфиций, ограниченные вещные права.

В настоящее время идет активное совершенствование гражданского законодательства Российской Федерации. Согласно Концепции развития гражданского законодательства должна быть закреплена такая базовая модель вещных прав на земельные участки, как суперфиций, предполагающая изменение правообладателем свойств и качеств земельного участка, прежде всего возведение на нем различных сооружений [1].

7 февраля 2012 г. на сайте Российской газеты опубликован проект изменений в Гражданский кодекс РФ [2], в котором содержатся, в том числе изменения в часть первую Гражданского кодекса РФ. В проекте изменений в Гражданский кодекс РФ предлагается установить классическую систему вещных прав на землю, свойственную правовым порядкам с развитыми рыночными отношениями, и в частности, предусмотрено такое ограниченное вещное право, как право застройки. В проекте изменений в Гражданский кодекс РФ праву застройки посвящена глава 20.1., но исключено понятие суперфиция, введенное Концепцией.

В связи с этим возникает необходимость соотнести понятия: суперфиций и право застройки, проанализировать их содержание, понять являются ли данные понятия тождественными друг другу.

Понятие суперфиция берет свое начало в римском частном праве.

Superficies (суперфиций) – право иметь строение на чужом (городском) земельном участке [3, с. 305].

Ю. Барон утверждает: «Нуждающемуся в жилище римлянину предоставлялось два пути: или нанять чужой дом (или часть его), или же нанять чужую земельную площадь, потребовав себе вместе с тем право возводить на площади на свои средства дом» [4, с. 309]. Последнее было выгодно только в том случае, если договор найма заключался навсегда или на долгосрочный период времени. Второй путь был наиболее применим в Риме по отношению к тем площадям, которые находились в собственности государства.

^{*} Рачкован Елена Николаевна – студент ФГБОУ ВПО «Байкальский государственный университет экономики и права», 664003, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 11, e-mail: ele-rachkovan@yandex.ru.

Исторически суперфиций обязан своим происхождением обычаю государства отдавать в найм на долгий срок земли, принадлежащие государству для постройки на них зданий, в том числе жилья.

Предметом суперфиция являлись, находящиеся на чужом земельном участке строения. При этом собственник мог передать застройщику как пустующий участок, так и уже застроенный. Если предметом сделки являлась пустующая земля, то суперфициарий обязан был построить её за счёт собственных средств. Так же суперфиций мог быть установлен и в отношении уже готового строения.

Под суперфицием римское право подразумевало вещное, наследственное и отчуждаемое право пользования и извлечения плодов на здание, принадлежавшее навсегда или на установленное продолжительное время тому, кто возвёл это здание на чужом участке с согласия собственника. В юридическом смысле суперфиций – это вещное, отчуждаемое и наследуемое право пользования строением на чужом земельном участке за плату.

Понятие права застройки стало известно российскому праву в связи с принятием 23 июня 1912 г. закон «О праве застройки» [5, с. 234]. Проект закона, внесенный в Государственную Думу Петром Столыпиным, ставил своей целью поддержку мелких домовладельцев, лишенных возможности приобретать землю для жилищного строительства в городах и вынужденных строиться на чужой земле.

Под правом застройки понималось вещное право срочного, отчуждаемого и наследуемого владения чужой землей, как строительной площадью за вознаграждение. Право застройки устанавливалось по соглашению сторон на срок не менее 36 и не более 99 лет. Право застройки возникало только из договора между собственником земли и застройщиком, зарегистрированного крепостным порядком.

Проанализировав исторические аспекты возникновения и развития вещно-правовых институтов можно согласиться с А.В. Копыловым: «С одной стороны, право застройки в России имело некоторые существенные отличия от римского суперфиция (бессрочность в римском и ограничение максимальным сроком в 99 лет в русском праве; установление права застройки только договором и множественность оснований возникновения для *superficies* (договор, завещательный отказ, судебное решение и давность); применение в Риме правила *superficies solo cedit* и нерешенность вопроса о статусе строений на чужой земле в законодательстве Российской империи; и наконец, предмет суперфициарного права - постройки и земля, на которой они находятся, а права застройки — чужой земельный участок, предоставляемый под постройку)» [5, с. 154–155].

Однако эти вещно-правовые конструкции обладают схожими признаками: долгосрочность, отчуждаемость, абсолютный характер защиты, возмездность, использование чужого земельного участка с целью его дальнейшей застройки. В связи, с чем можно сделать вывод, что хоть право застройки в дореволюционном праве России и отличалось от, римского *superficies*, но в большинстве своем эти понятия весьма схожи.

В соответствии со ст. 300 проекта изменений в Гражданский кодекс РФ правом застройки является право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации [2].

Право застройки – вещное, отчуждаемое и наследуемое право пользования чужим земельным участком с целью обладания постройкой на поверхности или под поверхностью чужого земельного участка. В течение срока действия права оно предоставляет возможность возведения (реконструкции), владения, пользования, сноса и восстановления постройки. Подобное целевое использование земельного участка, отчуждаемость права и его способность к передаче по наследству определяют его сущность.

Статьей 300.3 проекта изменений Гражданского кодекса РФ установлен срок права застройки. Право застройки устанавливается на срок, определенный в договоре об установлении права застройки, и не может быть менее пятидесяти и более ста лет [2].

В процессе анализа главы 20.1 проекта изменений в Гражданский кодекс РФ возникает вопрос о судьбе строения, возведенного на основании права застройки, на чужом земельном участке. Если обратиться к истории, то мы видим следующее: в римском частном праве вопрос о судьбе строения, возведенного на чужом земельном участке, на праве суперфиция решался с помощью принципа «*superficies solo cedit*»: все то, что возведено на чужой земле, в силу приращения принадлежит собственнику участка. В дореволюционном праве Российской Империи вопрос о статусе строений, возведенных на основании договора о праве застройки, так и остался нерешенным.

В Концепции и в проекте изменений в Гражданский кодекс РФ вопрос о судьбе строений, возведенных на основании права застройки, решается различными способами.

В соответствии с п. 6.3 Концепции здания и сооружения, возведенные на земельном участке, который обременен правом застройки, признаются собственностью собственника земельного участка (принцип «*superficies solo cedit*»)[1]. Однако, п. 2. ст. 300 проекта изменений в Гражданский кодекс РФ устанавливает, что здания и сооружения, возведенные на основании права застройки, принадлежат лицу, имеющему право застройки, на праве собственности в течение срока действия права застройки.

Проект изменений в Гражданский кодекс РФ вводит некую «временную» собственность на объекты застройки в течение действия договора о застройке [6].

В случае появления в российском гражданском законодательстве понятия «временной собственности» возникает множество вопросов: в случае продажи застройщиком строений они будут также поступать во «временную собственность» покупателя? И насколько возможна будет такая «временная купля-продажа»? какими правами на строение будет обладать собственник земельного участка? Будет ли прекращаться «временная собственность» при прекращении права застройки?

Таким образом, установление в современном гражданском законодательстве России такого ограниченного вещного права на земельный участок, как право застройки, повлечет возникновение множества теоретических и практических вопросов: относительно его применения, защиты права застройки, правовой природы строения, возведенного на основании данного права и т.д., которые невозможно решить в рамках данной статьи, так как они требуют более глубокого, всестороннего анализа исторических аспектов возникновения и развития права застройки, детального изучения зарубежного опыта стран с развитым правопорядком, в которых данная вещно-правовая конструкция применяется на практике уже не одно десятилетие.

Список использованной литературы

1. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобрена решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 года // СПС Консультант Плюс (дата обращения 21.04.2014 г.)
2. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Проект Федерального закона 47538-6 Режим доступа: – URL: <http://www.komitet2-10.km.duma.gov.ru/site.xp/051054056124054053054.html> (дата обращения: 21.04. 2014 г.)
3. Бартошек М. Римское право: Понятия, термины, определения. – М., 1989. – 448 с.
4. Барон Ю. Система римского гражданского права в 6 кн. Книга 2. Право владения. – СПб., 2005. – 1100 с.
5. Копылов А.В. Вещные права на землю. – М., 2000. – 252 с.
6. 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.// СПС Консультант Плюс (дата обращения 21.04.2014 г.)