
ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКОГО, ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО, СЕМЕЙНОГО И МЕЖДУНАРОДНОГО ЧАСТНОГО ПРАВА

PROBLEMS OF CIVIL, BUSINESS, FAMILY AND PRIVATE INTERNATIONAL LAW

Научная статья

УДК/UDC 347.25

DOI: 10.21779/2224-0241-2021-40-4-90-94

Право застройки как вещное право: проблемы правового регулирования

О.А. Османов

Дагестанский государственный университет, Махачкала, Российская Федерация, *osmandgu@gmail.com*

Аннотация. Данная статья посвящена анализу истории правового регулирования, законодательства и научной доктрины о праве застройки как вещного права. Основными методами достижения результатов являются историко-правовой, формально-юридический, системный, сравнительно-правовой, отдельные логические приемы, способы интерпретации нормативных документов. Статья носит научно-практический характер и исследует отдельные аспекты права застройки чужого земельного участка. Данное право, именуемое также и суперфицием, обладает особой вещно-правовой природой, специфична и история его зарождения и развития как правового института. Автором сделана попытка исследовать историю становления, понятие и признаки права застройки как вещного права, особенности его правового регулирования в отдельных зарубежных странах и в современной России. Рассмотрена специфика закрепления данного института в Концепции реформирования гражданского законодательства и в Проекте ФЗ о внесении изменений в раздел 2 ГК РФ. Основными выводами явились характеристики признаков права застройки, содержание прав и обязанностей обладателя данного права, формулировка основных недостатков правового его регулирования в действующем законодательстве и в планируемых к принятию нормативных актах.

Ключевые слова: право на чужой земельный участок, право застройки, суперфиций, отчуждение права застройки, застройка чужого земельного участка, целевое назначение земельного участка.

Для цитирования: Османов О. А. Право застройки как вещное право: проблемы правового регулирования // Юридический вестник ДГУ. 2021. Т. 40, № 4. С. 90–94. DOI: 10.21779/2224-0241-2021-40-4-90-94

Original article

The right of development as a real right: problems of legal regulation

Osman A. Osmanov

Daghestan State University, Makhachkala, Russian Federation, *osmandgu@gmail.com*

Abstract. This article is devoted to the analysis of the history of legal regulation, legislation and the scientific doctrine of the right of building as a real right. The main methods for achieving results are historical and legal, formal and legal, systemic, comparative legal, individual logical techniques, methods of interpreting regulatory documents. The article is of a scientific and practical nature and explores certain aspects of the right to build someone else's land. This right, also referred to as a superficies, has a special proprietary nature, and the history of its origin and development as a legal institution is also specific. The author made an attempt to investigate the history of formation, the concept and features of the right to build as a real right, the peculiarities of its legal regulation in certain foreign countries and in modern Russia. The specifics of consolidating this institution in the Concept of reforming civil legislation and in the Draft Federal Law on amendments to section 2 of the Civil Code of the Russian Federation are considered. The main conclusions were the characteristics of the signs of the right to build, the content of the rights and obligations of the owner of this right, the formulation of the main shortcomings of its legal regulation in the current legislation and in regulatory acts planned for adoption.

Keywords: the right to someone else's land plot, the right to build, superficies, alienation of the building right, development of another's land plot, the purpose of the land plot.

For citation: Osmanov O. A. The right of development as a real right: problems of legal regulation. *Yuridicheskii vestnik DGU = Law Herald of DSU*, 2021, vol. 40, no. 4, pp. 90–94. DOI: 10.21779/2224-0241-2021-40-4-90-94 (In Russ.).

Институт суперфиция, зародившийся в Древнем Риме основывался на принципе *superficies solo cedit*, означавшем, что собственнику земельного участка принадлежит и всякая постройка, возведенная на нем [1, с. 104]. Как указывает Ч. Санфилиппо: это вызвано господством правового положения земельного участка по отношению ко всему, что расположено под и над ним [2, с. 206]. Всеобщее господство публичной формы собственности на землю стало благодатной почвой для развития института суперфиция в Древнем Риме. Крупные землевладельцы были не в состоянии лично использовать свои земельные владения и стремились к передаче их в пользование иным лицам и получению вследствие этого определенного дохода [3, с. 611]. Обладая вначале в большей степени признаками аренды, подобные отношения в последующем, благодаря юрисдикции преторов, стали приобретать специфические черты, к примеру, специальные исковые средства защиты прав суперфициара. Применение вещно-правовых средств защиты повлекло за собой перевод суперфиция из разряда личных прав в класс вещных прав [4, с. 146]. Со временем оформилась и возможность передачи прав по наследству. В дальнейшем интересы суперфициара потребовали закрепления права сдачи вещного права под залог с целью заключения договора займа, что послужило первым шагом к правовому оформлению различных способов распоряжения: дарения, залога, продажи, сервитутов. В результате за собственником земельного участка сохранился только сам титул и уже при Юстиниане суперфиций был признан разновидностью права на чужую вещь.

Внедрение института суперфиция в законодательство европейских стран связано с рецепцией норм римского права. Уже в актах XIX века мы видим положения о праве застройки. Однако интенсивное развитие данный институт получил уже в XX веке, в связи с интенсификацией строительного бизнеса и сопровождающим его дефицитом земельных участков. В законодательствах Франции, Италии, Швейцарии, Нидерландов и других стран появились соответствующие правовые установления [5, с. 39]. 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).

В Германии законодательство (§ 95 ГГУ) не относит постройку, возведенную на чужом земельном участке, к суперфицию, к составной части такого земельного участка. Она является самостоятельным объектом гражданского оборота. Суперфиций же признается вещным правом, охраняется вещно-правовыми средствами, включает в себя постройку, что придает ей стоимостную оценку, делая объектом имущественного оборота. Постройка может быть предметом сделок обязательственно-правового характера, но не вещно-правового характера. Как правильно заметила Е.А. Леонтьева, «наследственное право застройки в Германии порождает право собственности суперфициара на возведенное им на чужом земельном участке строение вне зависимости от времени возникновения права застройки по отношению к моменту строительства объекта» [6, с. 46].

В российском гражданском законодательстве право застройки находится на стадии становления. Причем в цивилистике нет единства относительно концепции формирования данного института. Изначально в Концепции развития гражданского законодательства [7] 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. Он должен был учитывать целевое назначение земельного участка. Само право застройки предполагалось долгосрочным (от 50 до 199 лет) с правом отчуждения и должно было носить возмездный характер. Это отличало его от аренды, при которой арендатор приобретал право собственности на возведенные им строения и, видимо, имело целью определить большую «силу» вещного права, нежели права обязательственного.

Однако в Проекте изменений в ГК РФ [8] законодатель закрепил довольно специфический институт права застройки, пойдя по пути формирования более упрощенной модели данного института. Она не содержит достаточного количества существенных, характерных признаков данного права, что делало бы его привлекательнее института аренды земельного участка. В литературе обосновываются опасения относительно невозможности установления права застройки на уже застроенные земельные участки [9, с. 46]. Проект содержит и немало изъятий, возможностей ограничения данного права посредством установлений публично-правового характера (к примеру, относительно права застройки публичных земель).

Проект предусматривает сохранение права собственности на земельный участок за его первоначальным правообладателем и установление права

собственности на возведенные постройки за их застройщиком. 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.

Классическая римская модель суперфиция предполагается в проекте возможной, если это установлено соглашением сторон. Если договором о праве застройки предусмотрено, то право собственности на постройки может возникать у собственника земельного участка. Поэтому можно констатировать, что в отечественном законодательстве может появиться не одно право застройки, а группа таких прав. В первом собственники земельного участка и строения различаются, а во втором совпадают в одном лице. Такое многообразие предполагает должный уровень правового регулирования. Однако Проект закрепляет правила, применяемые лишь к первому типу права застройки. Относительно права застройки второго типа правовое регулирование должно будет осуществляться на основе договора, так как большинство правовых установлений к нему не может применяться в принципе. Так, правило о срочном характере права собственности на строения здесь применению не подлежит. Не смогут действовать при этом и правила о видоизменении, сносе, отчуждении постройки в качестве платы за право застройки, об отчуждении в иной форме здания либо права застройки, о сохранении права застройки при гибели либо уничтожении постройки, ибо право собственности на строения принадлежит собственнику земельного участка. Такая ситуация требует закрепления в законе правил классического суперфиция для эффективного правового регулирования.

Предоставление права застройки публичных земель предполагается осуществлять по специальным основаниям и в особом порядке, что способно затормозить активное применение данного института на практике. «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 [10, с. 248]. 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. Его содержание предоставляет возможность возведения (реконструкции), владения, пользования, сноса и восстановления строения. Устанавливается договором, что отличает его от иных ограниченных вещных прав.

Содержание данного договора закреплено в ст. 300.2 Проекта. Его существенными условиями являются следующие: о земельном участке, о месте расположения возводимого здания или сооружения на земельном участке, о сроке права застройки, о плате за право застройки, а в случаях, когда собственником земельного участка является гражданин или юридическое лицо, – также о характеристиках возводимого здания или сооружения. Отсутствие в тексте законопроекта определения данного договора не мешает определить его консенсуальный, возмездный и двусторонний характер. По правовой природе его можно отнести к числу договоров о передаче имущества во временное владение и пользование. Встречается мнение о том, что данный договор в известной мере заменяет собой договор аренды [11, с. 8].

Наименование и характеристики сторон договора права застройки в Проекте не содержится. Думается, что положения законопроекта следует дополнить указанием на субъекта, устанавливающего право застройки как собственника земельного участка либо иного уполномоченного им лица [12, с. 18]. Другая сторона договора – застройщик, который должен иметь право на строительство объекта недвижимости в соответствии с действующим градостроительным законодательством и эксплуатации объектов застройки. Объектом строительства могут служить как жилые, так и нежилые строения. Характеристики объекта являются существенным условием договора. Они должны отвечать требованиям законодательства (природоохранного, градостроительного, гражданского и т.д.) [13, с. 38].

Положения Концепции развития гражданского законодательства РФ и Проекта о праве застройки закрепили в целом римскую модель суперфиция, хотя и с некоторыми особенностями. Прежде всего, римская характеристика суперфиция как права на сооружение и эксплуатацию строения на чужом земельном участке заменена правом пользования чужим земельным участком для целей строительства на нем объектов недвижимости и их эксплуатации [14]. Само такое право ограничено определенными сроками его действия. Застройщик признается собственником возведенных им строений на период действия анализируемого права, что порождает множество вопросов о правовой природе подобного «временного права собственности» [15, с. 90]. Суперфициару предоставлено право на

отчуждение построенных им объектов и самого права застройки, что предполагает нарушение принципа единства объекта недвижимости [16, с. 74]. В научной литературе отмечается, что институт права застройки, предусмотренный Проектом, существенным образом отличается от клас-

сического Римского суперфиция [17, с. 352]. Будем надеяться, что законодатель до принятия анализируемого Проекта в окончательной редакции все же учтет замечания, высказанные рядом ученых-цивилистов.

Список источников

1. *Гай*. Институции: пер. с лат. / под ред. В.А. Савельева, Л.Л. Кофанова. М.: Юрист, 1997. 368 с.
2. *Санфилиппо Ч.* Курс римского частного права: учебник / под ред. Д.В. Дождева. М.: БЕК, 2002. 464 с.
3. *Муромцев С.А.* Гражданское право Древнего Рима. М., 2003.
4. *Пронина Н.А.* Суперфиций и право застройки: судьба юридических конструкций в историко-правовом контексте // Известия Алтайского государственного университета. 2016. № 3. С.145–149. DOI: 10.14258/izvasu(2016)3-27.
5. *Путря К.Е.* Правовая природа застройки в современном французском и отечественном праве // Правовые вопросы строительства. 2015. № 1. С. 35–39.
6. *Леонтьева Е.А., Эм М.* Наследственное право застройки: опыт Германии // Вестник гражданского права. 2011. № 6. С. 30–61.
7. Концепция развития законодательства о вещном праве. Проект, рекомендованный к опубликованию и обсуждению // Вестник ВАС РФ. 2009. № 4. С. 153–156.
8. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ: проект Федерального закона № 47538-6: в ред. от 27 апр. 2012 г. // Рос. газ. 2012. 14 сент.
9. *Бибииков А.И.* Римская правовая модель права застройки и ее восприятие в отечественной доктрине и законодательстве // Lex Russica. 2015. № 1. С.41–50.
10. *Суханов Е.А.* Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 559 с.
11. *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.
12. *Леонтьева Е.А.* Проблемы института застройки чужого земельного участка в современном российском праве // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 6. С. 13–20.
13. *Болтанова Е.С.* Застройка земель как особый вид правоотношений // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 1. С. 36–45.
14. *Леонтьева Е.А.* Право застройки vs аренда // Закон. 2015. № 4. С. 39–48.
15. *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.
16. *Семенова Е.Г.* Право застройки: проблемы законодательной регламентации // Вестник экономической безопасности. 2018. №4. С. 73–79.
17. *Аббасова А.М., Анисимов А.П.* Право застройки в свете реформы гражданского и земельного права // Известия ОГАУ. 2015. №3. С. 350–353.

References

1. *Gai*. Institutsii: per. s lat., pod red. V.A. Savel'eva, L.L. Kofanova [Institutions: trans. from lat. / ed. by V.A. Savelyev, L.L. Kofanov], Moscow, Yurist Publ., 1997, 368 p.
2. *Sanfilippo Ch.* Kurs rimskogo chastnogo prava: uchebnik, pod red. D.V. Dozhdeva [Course of the Roman private law: textbook / ed. by D. V. Dozhdev], Moscow, BEK Publ., 2002, 464 p.
3. *Muromtsev S.A.* Grazhdanskoe pravo Drevnego Rima [Civil law of Ancient Rome], Moscow, 2003.
4. *Pronina N.A.* Superfitsii i pravo zastroiiki: sud'ba yuridiche-skikh konstruksii v istoriko pravovom kontekste [Superficies and Building Tenancy: the Fate of Legal Edifice in the Historical and Legal Context], *Izvestiya of Altai State University*, 2016, no. 3, pp.145–149. DOI: 10.14258/izvasu(2016)3-27.
5. *Putrya K.E.* Pravovaya priroda zastroiiki v sovremennom frantsuzskom i otechestvennom prave [Legal nature of development in modern French and domestic law], *Pravovye voprosy stroitel'stva [Legal issues of construction]*, 2015, no. 1, pp. 35–39.
6. *Leont'eva E.A., Em M.* Nasledstvennoe pravo zastroiiki: opyt Germanii [Hereditary law of building: the experience of Germany], *Vestnik grazhdanskogo prava [Bulletin of Civil Law]*, 2011, no. 6, pp. 30–61.
7. Kontseptsiya razvitiya zakonodatel'stva o veshchnom prave. Proekt, rekomendovannyi k opublikovaniyu i obsuzhdeniyu [The concept of the development of legislation on property law. Draft Recommended for

publication and discussion], *Vestnik VAS RF [Bulletin of the Supreme Arbitration Court RF]*, 2009, no. 4, pp. 153–156.

8. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ: проект Федерального закона № 47538-6: в ред. от 27 апр. 2012 г. [On Amendments to Parts One, Two, Three and Four of the Civil Code of the Russian Federation, as well as to Certain Legislative Acts of the Russian Federation: draft Federal Law No. 47538-6: as amended. from 27 Apr. 2012], *Ros. gaz. [Russian Gas.]*, 2012, 14 September.

9. Bibikov A.I. Rimskaya pravovaya model' prava zastroiki i ee vospriyatie v otechestvennoi doktrine i zakonodatel'stve [The Roman legal model of the right of development and its acceptance in the domestic doctrine and legislation], *Lex Russica*, 2015, no. 1, pp. 41–50.

10. Sukhanov E.A. Veshchnoe pravo: nauchno-poznavatel'nyi ocherk [Property law: a scientific and educational essay], Moscow, Statut Publ., 2017, 559 p.

11. Demkina A.V. Zamena dogovora arendy zemel'nykh uchastkov dlya tselei stroitel'stva na dogovor ob ustanovlenii prava zastroiki: perspektivy sovershenstvovaniya grazhdanskogo zakonodatel'stva [Replacement of a land lease agreement for construction purposes with a contract on the establishment of the right of development: prospects for improving civil legislation], *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii [Property relations in the Russian Federation]*, 2013, no. 6, pp. 6–14.

12. Leont'eva E.A. Problemy instituta zastroiki chuzhogo zemel'nogo uchastka v sovremennom rossiiskom prave [Problems of the institute of development of a foreign land plot in modern Russian law], *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika [Laws of Russia: experience, analysis, practice]*, 2011, no. 6, pp. 13–20.

13. Boltanova E.S. Zastroika zemel' kak osobyi vid pravootnoshenii [Land development as a special type of legal relations], *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii [Property relations in the Russian Federation]*, 2014, no. 1, pp. 36–45.

14. Leont'eva E.A. Pravo zastroiki vs аренда [Superficies vs renting], *Zakon [Law]*, 2015, no. 4, pp. 39–48.

15. Emel'kina I.A. Priroda prava na stroenie, vozvedennoe na chu-zhom zemel'nom uchastke, v svete izmeneniya grazhdanskogo zakonodatel'stva o veshchnom prave [The nature of the right to a structure erected on alien land, in light of the changes in civil legislation on property law], *Vestnik grazhdanskogo prava [Bulletin of Civil Law]*, 2012, no. 6, pp. 90–95.

16. Semenova E.G. Pravo zastroiki: problemy zakonodatel'noi re-glamentatsii [The right of development: problems of legislative regulation], *Vestnik ekonomicheskoi bezopasnosti [Bulletin of Economic Security]*, 2018, no. 4, pp. 73–79.

17. Abbasova A.M., Anisimov A.P. Pravo zastroiki v svete reformy grazhdanskogo i zemel'nogo prava [Building tenancy in the light of the civil and land law reform], *Izvestiya OGAU*, 2015, no. 3, pp. 350–353.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Османов Осман Абдулмуслимович, доцент кафедры гражданского права юридического института Дагестанского государственного университета, кандидат юридических наук, г. Махачкала, Российская Федерация. E-mail: osmandgu@gmail.com

Поступила в редакцию 15.10.2021 г.; одобрена после рецензирования 22.11.2021 г.; принята к публикации 23.11.2021 г.

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Osmanov Osman Abdulmuslimovich, associate Professor of the Department of Civil Law of the Law Institute of Dagestan State University, Candidate of Legal Sciences, Makhachkala, Russian Federation. E-mail: osmandgu@gmail.com

Received 15.10.2021; approved after reviewing 22.11.2021; accepted for publication 23.11.2021