

Яблочкина Екатерина Александровна

**НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗДАНИЕ, ВОЗВЕДЕННОЕ НА
ОСНОВАНИИ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ**

В данной статье рассмотрены некоторые теоретические и практические проблемы встраивания права застройки в систему ограниченных вещных прав в современной России. В связи с принятием Концепции развития гражданского законодательства проанализированы вопросы возникновения и перехода права собственности на здание, которое возведено на основе суперфиция. Выявлена противоречивость норм отраслевого законодательства, а также оценена практическая полезность перспективных изменений. На основе проведенного исследования автором указывается на необходимость теоретической доработки предлагаемой конструкции с целью создания завершенной и совершенной системы вещных прав на чужие вещи в Российской Федерации.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/3/2015/4-1/58.html

Источник

**Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и
искусствоведение. Вопросы теории и практики**

Тамбов: Грамота, 2015. № 4 (54): в 2-х ч. Ч. I. С. 213-215. ISSN 1997-292X.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/3.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/3/2015/4-1/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net
Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: hist@gramota.net

УДК 347.2

Юридические науки

В данной статье рассмотрены некоторые теоретические и практические проблемы встраивания права застройки в систему ограниченных вещных прав в современной России. В связи с принятием Концепции развития гражданского законодательства проанализированы вопросы возникновения и перехода права собственности на здание, которое возведено на основе суперфиция. Выявлена противоречивость норм отраслевого законодательства, а также оценена практическая полезность перспективных изменений. На основе проведенного исследования автором указывается на необходимость теоретической доработки предлагаемой конструкции с целью создания завершённой и совершенной системы вещных прав на чужие вещи в Российской Федерации.

Ключевые слова и фразы: право застройки; Концепция развития гражданского законодательства; аренда; ограниченные вещные права; единый объект недвижимости; единство судьбы; право собственности.

Яблочкина Екатерина Александровна

*Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации
yablochkina_katya@mail.ru*

**НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
НА ЗДАНИЕ, ВОЗВЕДЕННОЕ НА ОСНОВАНИИ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ[©]**

Современная трансформация норм Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) связана с изменением состояния российской действительности, и, опосредована развитием правоотношений внутри самого гражданско-правового социума. В связи с этим весьма актуальными становятся тезисы Концепции развития гражданского законодательства, которая предусмотрена Указом Президента РФ от 18.07.2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» [4; 7].

Улучшение регулирования в сфере вещных прав, разработка Концепции, обсуждение Проекта ГК РФ – определяется назревшей необходимостью приведения норм действующего ГК РФ в соответствие с направлениями нынешней экономической и социальной политики России. Внимание направлено на ликвидацию противоречий и пробелов, которые возникают при регулировании правоотношений, а также на смену концепций и парадигм, долгое время господствующих в отечественной правовой науке.

Помимо общего желания трансформации категории «вещных прав», которая на сегодняшний день является довольно обсуждаемой, и не предполагающей какой-либо отчетливо обозначенной системы и совокупности устоявшихся подходов, разработчики Концепции предлагают выделить в «перспективном» Кодексе специальный подраздел, посвященный ограниченным вещным правам. Довольно интересными, с точки зрения как теоретических положений, так и возможности применения на практике, являются те вещные права, не закрепленные ранее, но которые не чужды отечественной правовой мысли вовсе, в том числе право застройки чужого земельного участка.

Прежде всего, необходимо отметить, что суперфиций (право застройки), появившийся еще в римском праве [9], вызван разрешить практическую коллизию с правами арендатора-застройщика, с возможностью изменения субстанциональных характеристик земельного участка, и защитой прав сторон-участников складывающегося правоотношения по поводу возведения здания. Но само существование, признание, законодательное закрепление такой цивилистической конструкции вызывает вопрос о соотношении со сложной недвижимой вещью, так как несколько противоречиво предполагаемая модель решает вопросы отнесения и возникновения права собственности у какого-либо субъекта отношений, а также ее роль в изменении концепции соотношения здания и земельного участка [5].

Принцип «единой судьбы земельного участка и строения, возведенного на нем» является одним из главных положений всего наследия римских юристов. Он представляет и закрепляет особый правовой режим, распространяющийся как на земельный участок, так и на прочно связанное с этим участком недвижимое имущество. Сущность такого установления не только выражена в виде присутствия правовой и физической связи между строением и участком, но также в возможности признания в гражданском обороте двух разных вещей, в качестве одной. В качестве подтверждения этого положения И. Л. Брауде справедливо указывает, что «строение и земельный участок образуют некоторое единство: единый хозяйственно-эксплуатационный объект, единый строительно-технический объект» [1]. Но, сами римляне понимали, что установление императивно цельных конструкций чуждо любому гражданскому обороту, это носило больше формальный характер, и прежде всего, служило целям упорядочения отношений и устранения противоречий при установлении права собственности на возведенное здание.

В соответствии с п. 6.3 Концепции [4] здания и сооружения, которые являются возведенными на земельном участке, обремененном правом застройки, являются собственностью того, кому принадлежит земельный участок на праве собственности. В течение срока действия права застройки суперфициар (тот, кому предоставлено, право застраивать земельный участок) может изменять и уничтожать здания и сооружения, возводить новые.

Но, право застройки предполагает в своей структуре две части: динамическую (процесс возведения здания и возникающие в связи с этим правоотношения); и статическую (начинающуюся в момент окончания строительства, и продолжающуюся до момента окончания срока действия права застройки, и возникающим в связи с этим переходом прав). Если во втором случае законодатель конкретно определяет, что возведенное здание после окончания срока действия права застройки переходит в собственность титульного владельца земельного участка, то некая временная собственность в динамической конструкции и части статического состояния все же предполагается. Любое строительство, тем более столь капитальное, как в случае, например, с жилыми домами, подразумевает достаточно продолжительный временной промежуток, во время которого строящееся здание, а затем, уже возведенное, до окончания срока действия права застройки, все же принадлежит застройщику.

Несомненно, при составлении плана реформирования общественных отношений законодатель руководствуется желанием устранить парадоксальную ситуацию, при которой 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) [Там же], но при детальном рассмотрении ряд спорных вопросов все же возникает. Остановимся на рассмотрении некоторых аспектов возникновения и перехода права собственности.

Проект изменений предусматривает закрепление принципа, отличного от уже имеющегося в Земельном Кодексе РФ (далее – ЗК РФ), а именно единого объекта: земельный участок и находящееся на нем здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь [6]. Воплощение в жизнь этого положения предполагается, в том числе, через норму, закрепленную п. 4 ст. 287 Проекта, в соответствии с которой собственник земельного участка является собственником находящихся на нем зданий и сооружений, за исключением некоторых случаев [Там же]. В п. 1 ст. 297, п. 1 ст. 297.2, п. 1 ст. 298.6 проектной редакции ГК указывается, что право собственности на здание или сооружение, объект незавершенного строительства возникает с момента государственной регистрации и принадлежит собственнику земельного участка [Там же]. То есть, можно согласиться с рядом теоретиков [2; 3], что с момента введения в действие новой редакции ГК по общему правилу приобрести право собственности на объект недвижимости, возведенный лицом на чужом земельном участке, может только собственник этого участка, если законом не будет установлено другое. В связи с этим довольно интересным и спорным представляется решение вопроса о собственности на объект недвижимости, возведенный на земельном участке, на основании права застройки. Так, согласно п. 2 ст. 300 Проекта [6] здания и сооружения, возведенные на основании права застройки, должны принадлежать лицу, которое обладает правом застройки на праве собственности, но только в течение срока действия права застройки. Открыто признается наличие так называемой «временной собственности» застройщика. В установленных законом случаях договором может быть предусмотрено, что право собственности на возведенное здание или сооружение возникает сразу у собственника земельного участка, и это гораздо удобнее.

При прекращении права застройки, в соответствии со ст. 300.7 Проекта [Там же] здания и сооружения поступают в собственность собственника земельного участка, если иное не будет установлено законом или предусмотрено в договоре.

С большей долей вероятности, такой способ регулирования отношений приведет к существенному расширению государственной и муниципальной собственности. Значительная часть земли в регионах (к примеру, в Москве) принадлежит государству (или муниципальным образованиям). С одной стороны такая конструкция выгодна для государства и позволяет в будущем приобрести готовый объект недвижимости, при этом в течение периода строительства обеспечивает получение платы за предоставление права застройки. С другой стороны не совсем понятно, насколько государство нуждается в таком количестве объектов недвижимости на праве собственности и сможет ли оно впоследствии должным образом содержать их.

Рассматривая данное положение с точки зрения застройщика, возводящего объект недвижимости на государственной (муниципальной) либо частной земле, такая конструкция также не кажется выгодной, так как он утрачивает право собственности на объект через определенный промежуток времени. Привлекательность этой конструкции и для инвесторов вызывает сомнения – они смогут получать прибыль (например, от сдачи помещений в аренду) только до окончания срока права застройки, который может быть установлен как на 100, так и на 30 лет.

При этом и для частного собственника эта модель предполагает как позитивные, так и негативные перспективы. Для него это, прежде всего, способ инвестирования, и получение готового объекта недвижимости в собственность, а также платы за право застройки. Но, что делать, когда срок застройки выйдет и как содержать здание? Процедура перехода здания в собственность (платность или бесплатность) четко не урегулированы, и пока свобода выбора поведения может быть согласована в договоре.

Как было указано выше, не решенным остается и вопрос о том, как будут соотноситься право застройки и ст. 36 ЗК РФ. В настоящее время, эти положения противоречат друг другу. Так, по праву застройки собственник земельного участка должен в итоге приобрести право собственности на возведенный на нем объект недвижимости, а ст. 36 ЗК РФ предполагает получение собственником объекта недвижимости арендованного им земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, в собственность. Также нормы и иных законов, в том числе объявляющих о своем верховенстве в соответствующей отрасли (Жилищный Кодекс, Закон РФ «О недрах», ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и др.), на данный момент оставлены без изменения, хотя их содержание противоречит изменениям, предлагаемым в ГК РФ. Это приведет к многочисленным коллизиям законов, злоупотреблениям в правоприменительной и судебной практике.

Во многих других правопорядках, которые восприняли конструкцию суперфиция уже довольно давно, за застройщиком закрепляется право собственности на сооружения, построенные им на чужом участке [2]. Они признают, что гражданский оборот не терпит затягивания и отложения определения владельца. Так, например, в Германии постройка, возведенная на чужом участке застройщиком, признается составной частью права застройки и, как следствие этого, принадлежит застройщику. Однако и в этих системах прекращение права пользования земельным участком для строительства и эксплуатации построек является основанием прекращения у застройщика права собственности на постройки. Они либо переходят в собственность собственника участка, либо подлежат сносу с передачей строительных материалов и мусора, оставшихся от их разрушения, лицу, которое раньше было их собственником [8].

Несколько слов стоит сказать относительно момента и порядка возникновения права собственности у лиц, которые планируют приобрести помещения в возведенном здании, на основании права застройки. Поскольку, на сегодняшний момент приоритетным направлением государственной политики является улучшение уровня жизни населения, то строительство и застраивание государственных (муниципальных) земель будет осуществляться для увеличения площади доступного жилья, то и целевой аудиторией становятся многочисленные граждане нашей страны. Потенциальные собственники, которые приобретают в собственность жилые или нежилые помещения в многоквартирном доме, строящемся на праве застройки, приобретут долю в праве собственности на земельный участок с момента государственной регистрации права собственности на помещение. Таким образом, ничего не изменится лишь для покупателей помещений в многоквартирных домах (п. 2 ст. 300.5 ГК РФ в редакции проекта).

Все сказанное только небольшая часть того, что надлежит рассматривать по поводу планируемых нововведений. До принятия поправок и вступления их в силу необходимо осознать насколько существенны и глубоки предложенные изменения системы вещных прав, насколько велики последствия принятия неправильных решений. Невозможно изменить статью закона и считать реформу удавшейся. Необходимо теоретическое прогнозирование и практическое приложение планируемых изменений, чтобы создать завершенную и совершенную систему регулирования отношений в рассматриваемой сфере.

Список литературы

1. Брауде И. Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому праву. М.: Госюриздат, 1954. 418 с.
2. 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. 124-144.
3. Камышанский В. П. Суперфиций и эмфитевзис в гражданском праве: история и современность // Общество и право. 2011. № 3. С. 105-109.
4. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации [Электронный ресурс] (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009). URL: <http://base.garant.ru/12176781/> (дата обращения: 18.02.2015).
5. Маковский А. Л. Гражданское законодательство в советской плановой экономике и в рыночной экономике России // Журнал российского права. 2005. № 9. С. 115-128.
6. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Проект Федерального закона № 47538-6 (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012). URL: <http://base.garant.ru/70156584/> (дата обращения: 18.02.2015).
7. О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: Указ Президента Российской Федерации от 18.07.2008 г. № 1108. URL: <http://base.garant.ru/12161467/> (дата обращения: 18.02.2015).
8. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров; Институт законодательного и сравнительного правоведения. М.: Статут, 2008. 731 с.
9. Пухта Г. Ф. Курс римского гражданского права. М., 1874. 656 с.
10. Чернышов Л. Н. Право застройки как инструмент формирования рынка доступного жилья // Экономика России: XXI век. 2012. № 17. С. 64-71.

SOME QUESTIONS OF OWNERSHIP OF BUILDING CONSTRUCTED ON THE BASIS OF BUILDING LEASEHOLD

Yablochkina Ekaterina Aleksandrovna

The Russian Law Academy of the Russian Federation Ministry of Justice

yablochkina_katya@mail.ru

The article considers some theoretical and practical problems of integrating building leasehold in the system of limited property rights in modern Russia. In connection with the adoption of the Conception of Civil Law Development the matters of the emergence and transition of the ownership of the building, which is constructed on the basis of superficies, are analyzed. The contradictory nature of sectoral legislation norms is revealed, and the practical utility of prospective changes is evaluated. Basing on the conducted research the author mentions a need for the theoretical elaboration of the proposed construction with the purpose to create a perfect and accomplished system of property rights to other people's things in the Russian Federation.

Key words and phrases: building leasehold; Conception of Civil Law Development; rent; limited property rights; single property; unity of destiny; ownership.