

Яблочкина Екатерина Александровна

СООТНОШЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ И АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья посвящена актуальной на сегодняшний день проблеме - пониманию преимуществ перспективного института суперфиций. В данной работе автор рассматривает теоретические и практические вопросы соотношения права застройки и аренды земельного участка в целях строительства. В связи с принятием Концепции развития гражданского законодательства и Проекта Гражданского кодекса РФ проанализированы достоинства и недостатки предлагаемого ограниченного вещного права. Предпринята попытка обосновать возможные изменения, а также оценить практическую полезность права застройки. На основе проведенного исследования указывается на необходимость теоретической доработки предлагаемой конструкции с целью создания завершенной и совершенной системы вещных прав на чужие вещи, увеличения инвестиционной активности и б?льшей защищенности прав застройщиков.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/3/2015/8-1/55.html

Источник

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

Тамбов: Грамота, 2015. № 8 (58): в 3-х ч. Ч. I. С. 213-216. ISSN 1997-292X.

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

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/3/2015/8-1/

© 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

Полученные результаты отражают противоречивые тенденции, существующие в современном российском обществе, и показывают ряд ранее обнаруженных социологией религии проблем – «еретичность» религиозного мировоззрения, столкновение секуляризации и религии. Непосредственно в среде студенческой молодежи к потенциальным проблемам можно отнести незнание религиозных основ на фоне идеалистичности мировоззрения и декларируемой веры, что может провоцировать уязвимость для околорелигиозной и квазирелигиозной пропаганды.

Список литературы

1. Бергер П., Лукман Т. Социальное конструирование реальности. Трактат по социологии знания / пер. Е. Руткевич. М.: Медиум, 1995. 323 с.
2. Большаков Е. А. Отношение к религии студенческой молодежи среднерусского региона (на примере Ивановской области) [Электронный ресурс]: дисс. ... к. соц. н. URL: <http://www.dissercat.com/content/otnoshenie-k-religii-studencheskoi-molodezhi-srednerusskogo-regiona-na-primere-ivanovskoi-ob#ixzz2z36VKOsV> (дата обращения: 12.03.2014).
3. Гиндер И. А. Отношение российской молодежи к религии и теория секуляризации [Электронный ресурс]. URL: <http://humane.net.ru/content/отношение-российской-молодежи-к-религии-и-теория-секуляризации> (дата обращения: 20.02.2014).
4. Клинецкая Н. В. Религия и молодежь в регионах России [Электронный ресурс]. URL: http://www.isras.ru/abstract_bank/1209378829.pdf (дата обращения: 15.03.2014).
5. Лебедев С. Д. Парадоксы религиозности в мире позднего модерна // Социологические исследования. 2010. № 12. С. 85-93.
6. Петина Т. М. Мировоззренческие аспекты религиозного сознания студенческой молодежи // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. Тамбов: Грамота, 2012. № 2. Ч. 2. С. 166-169.
7. Старые церкви, новые верующие: религия в массовом сознании постсоветской России / под ред. К. Каарийнена, Д. Фурмана. М.: Летний сад, 2000. 248 с.

RELIGIOSITY OF STUDENT YOUTH

Shcherbakova Elena Vladimirovna, Ph. D. in Psychology
Perm National Research Polytechnic University (Branch) in Chaikovsky
sher-elena@mail.ru

The article sums up the results of the empirical sociological research of the religiosity of students from subjective-evaluating positions. By the materials of the concrete research the prevalence of idealistic outlook, the dominance of opinions about the deep-laid community of religious confessions, the absence of unity in different aspects of attitude to religion testifying the blurriness and eclecticism of religious beliefs in student environment are revealed. In comparison with the results of the studies carried out earlier the conclusion is made about the increase of religiosity among student youth.

Key words and phrases: religion; youth; students; society; religiosity; attitude to religion; world outlook.

УДК 347.2

Юридические науки

Статья посвящена актуальной на сегодняшний день проблеме – пониманию преимуществ перспективного института суперфиций. В данной работе автор рассматривает теоретические и практические вопросы соотношения права застройки и аренды земельного участка в целях строительства. В связи с принятием Концепции развития гражданского законодательства и Проекта Гражданского кодекса РФ проанализированы достоинства и недостатки предлагаемого ограниченного вещного права. Предпринята попытка обосновать возможные изменения, а также оценить практическую полезность права застройки. На основе проведенного исследования указывается на необходимость теоретической доработки предлагаемой конструкции с целью создания завершённой и совершенной системы вещных прав на чужие вещи, увеличения инвестиционной активности и большей защищенности прав застройщиков.

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

СООТНОШЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ И АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА[©]

Одной из наиболее обсуждаемых тем современной правовой науки является реформирование гражданского законодательства. Знакомясь с положениями Концепции [4], невольно задаешься вопросами: «Куда

движется недвижимое имущество? Какой конечный результат желает получить законодатель с помощью проводимой им политики?». В рамках данной работы автор находит целесообразным рассмотреть соотношение права застройки и с уже существующим механизмом удовлетворения потребностей из пользования чужим земельным участком, а именно арендой с целью строительства.

Необходимость эффективного использования земельных участков, определяется крупномасштабной политикой государства, в целях улучшения жилищных условий граждан и создания благоприятной среды для развития российской экономики. В результате этого, широкое распространение получили арендные отношения. Несмотря на длительное использование, аренда камнем преткновения быть не перестает. 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 природе, на объект недвижимости, возведенный на земельном участке. Исходя из этого, предложение о введении права застройки в гражданский оборот достаточно обосновано: требуется существенно изменить сложившийся в практике применения норм об аренде подход, при котором арендатор земельного участка, наделенный правом возведения строения, приобретает право собственности на такое строение [8]. Арендатор земельного участка должен приобретать только право аренды на возведенные им сооружения, что является продолжением конструкции единой судьбы земельного участка и всего того, что с ним прочно связано. Иначе, имеет место быть ситуация, при которой 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 [4]. В случае принятия поправок, согласно Проекту, право застройки практически полностью заменит институт аренды земельных участков в целях строительства.

Эти правовые институты могут выполнять приблизительно одинаковую функцию – обеспечение лица, не являющегося собственником, земельным участком для возведения и последующей эксплуатации строения в своих интересах. В обоих случаях, с учетом экономической составляющей, получается примерно равный результат: лицо, которое правомерно застраивает земельный участок, пользуется строением и земельным участком, а собственник земельного участка получает вознаграждение. Но само основание пользования земельным участком может быть разным. Пользование может быть либо в рамках права застройки, либо в рамках права аренды, которые следует отличать. Право застройки, что в теории, что в Проекте изменений, признается правом вещным, пусть и ограниченным, а право аренды – обязательственное (если принимать во внимание факт расположения норм об аренде в структуре ГК РФ). Это и позволяет сделать ряд выводов, имеющих значение для потенциального застройщика.

Установление фактического господства лица над вещью и самостоятельное удовлетворение своего интереса за счет пользования и распоряжения составляет основу вещного права. Если же устанавливается обязательственное право, то удовлетворение интереса собственника происходит не за счет собственных действий с вещью, а опосредованно – за счет денежной суммы, которую владелец получает от пользования его вещью сторонним лицом. Таким образом, если рассматривать порядок и способ получения прибыли из определенного имущества, то в основе разграничения вещного и обязательственного права со стороны собственника вещи находятся разные формы удовлетворения его потребностей. Применительно к строительству на чужом земельном участке со стороны застройщика, как стороннего пользователя, имеет не меньшее значение правовая форма удовлетворения своего интереса, основанная на желании приобрести надежный и реально защищенный правовой титул на длительный период. Это обусловлено экономической составляющей – значительными инвестициями в строительство и размером платы за пользование чужим земельным участком.

Но перед тем как вводить новое, необходимо провести сравнительный анализ института ограниченного вещного права застройки и схожего с ним института аренды, так как что с содержательной стороны, что с точки зрения истории они имеют много общего.

В первую очередь, в том и другом случае эти институты содержат правомочие пользования земельным участком, возникающее вследствие заключения договора. Поэтому, если признавать основной целью права застройки усиление вещного права, то необходимость в нем может вызывать сомнения, поскольку есть угроза дублирования норм с правом аренды. Придется обращаться к теории пандектного учения и общим началам для того, чтобы раскрыть содержание ограниченного вещного права на земельный участок и выделить ключевые признаки, которые позволят отличить ограниченное право от права аренды. Это является одной из неразрешенных общетеоретических проблем на сегодняшний день, поскольку до сих пор окончательно не установлена вещная или обязательственная природа права аренды, на что не раз обращалось внимание в литературе [10].

С другой стороны, специалистами высказывается мнение о необходимости и обоснованности принятия права застройки, как несхожего, отличного и более «твердого» основания наряду с арендой [6].

При соотношении институтов, важно обратить внимание на основные недостатки права аренды, учитывая интерес застройщика, которые были описаны в литературе по русскому гражданскому праву. М. И. Митилино указывал, что, так как строительство затрачивает значительный капитал на возведение на чужой земле строения, то аренда как правовое основание для пользования чужой землей является недостаточно обеспечивающей интересы пользователя. Она порождает лишь краткосрочное обязательственное право, дает арендатору защиту, плохо гарантирующую его интересы и против произвола собственника, и против третьих лиц [7, с. 2]. В этом случае уязвимость аренды кроется в основаниях прекращения обязательств, которые в сравнении с основаниями прекращения права застройки в большей степени защищают интересы

собственника земельного участка. Так, например, аренда может быть прекращена по инициативе собственника участка, если участок не был использован по его целевому назначению, неиспользования земельного участка, предоставленного под строительство в течение трех лет, если более длительный срок не установлен договором аренды, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка. Договор аренды может быть досрочно расторгнут по инициативе собственника, если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного срока не вносит плату за пользование. Напротив, применительно к праву застройки таких оснований прекращения не установлено. Они обладают особенностями, но не столь категоричны. Не было таких «установлений» и в советском гражданском праве [5, с. 131].

Перспективный институт, как это было и ранее, планирует быть срочным, ограниченным во времени, однако, срок этот крайне длительный, а интересы сторон заключаются в длительном характере существования правоотношения. Предоставить застройщику экономически необходимое, юридически прочное господство над чужим земельным участком – основное назначение права застройки. Застройщик, затрачивая большое количество ресурсов, надеется получить максимальные гарантии защиты своих интересов на всем протяжении пользования земельным участком и возведенным строением. Право застройки предоставляет большую степень реальной юридической власти, столь необходимой застройщику. Именно это и является центральным вопросом регулирования схожих отношений в праве зарубежных стран.

Следует отметить, что право аренды предполагает пользование чужим земельным участком с возможностью извлечения полезных свойств, по общему правилу, но без приобретения права собственности на земельный участок с последующим его возвратом. Возвращая вещь арендодателю, арендатор обязан вернуть ее в том состоянии, в каком она была на момент передачи с учетом естественного износа. Подобный результат является недостижимым. Земельный участок уже дополнен строением, которое значительно увеличивает его стоимость. Важно также отметить, что возможны снос строения и восстановление земельного участка в первоначальном состоянии, что влечет убытки и не обеспечивает защиту интересов ни застройщика, ни арендодателя. Аналогичные проблемы в случае применения права застройки возникнуть не могут. Право застройки изначально закрепляет юридическую возможность собственника земельного участка через установленный договором об учреждении права застройки срок приобрести возведенное строение. Вопрос об освобождении земельного участка от строения за счет застройщика предлагается разрешать диспозитивно по соглашению сторон при заключении договора об учреждении права застройки.

Исходя из опыта зарубежных стран [2], что нашло отражение в ст. 300.7 Проекта, застройщику за передачу строения может быть выплачена компенсация. В отличие от права аренды право застройки устанавливает разумный баланс интересов застройщика и собственника земельного участка, что является немаловажным в связи с нацеленностью не только на теоретическую упорядоченность, но и на практическую целесообразность.

На иных отношениях, которые сопровождают возведение строения, отражаются недостатки права аренды в сравнении с правом застройки. Строительство связано с привлечением значительного объема инвестиций, у застройщика может быть недостаточно средств для возведения строения, и он вынужден обратиться в банк для заключения кредитного договора, исполнение которого подлежит обеспечению. В практике европейских стран в таком случае выплата кредита обеспечена самим правом застройки и его принадлежностью в виде построенного здания [Там же]. В нашей стране при аренде обеспечить залогом можно только земельный участок, но не строение, которое возведено или планируется возвести на этом участке. В проекте ГК РФ, учитывая опыт европейских стран, предусматриваются нормы о передаче права застройки в залог, это необходимо оценивать весьма положительно и экономически привлекательно. Право застройки может быть продано с публичных торгов, и выкупная цена способна покрыть полностью или частично убытки кредитной организации.

Но, как бы прекрасно и позитивно это не выглядело со стороны практической деятельности, остается ряд нерешенных теоретических вопросов. По-прежнему отсутствует единство мнений в отношении того, что и каким образом должно определять права на землю и здание, возведенное на нем. В римском праве право собственности на строение принадлежало собственнику земельного участка по принципу *superficies solo cedit* [1]. Фундаментом для построения отношений, согласно указанному принципу, являлось признание земли с постройками единым целым, в котором земля считалась главной вещью, а все, что ее покрывало, рассматривалось как приращение [5]. Согласно законодательству Германии, с которого наша страна берет пример, постройка, возведенная на чужом участке застройщиком, признается несущественной 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 законодательства и Проекте вводится конструкция «единого объекта недвижимости» [4; 8]. 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 – по общему правилу, при прекращении права застройки собственником строения становится собственник участка. Из этого можно заключить, что законодатель все же допускает возможность существования разделенной и временной собственности.

Вместе с тем, следует отметить, что в текст законопроекта внесены поправки, которые относятся к нормам о поступлении объектов недвижимости в собственность владельца земельного участка. Установлено правило, согласно которому здания и сооружения, принадлежавшие лицу, имеющему право застройки, поступают в собственность собственника участка, только в случае если иное не предусмотрено законом

или договором об установлении права застройки. Таким образом, если договором было предусмотрено поступление зданий и сооружений в собственность лица, имеющего право застройки, то у данного лица как собственника зданий и сооружений появится возможность выкупить земельный участок у собственника.

В заключение хотелось бы отметить, что введение права застройки 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. Последовательное проведение в жизнь принципа единого объекта недвижимости требует и единого подхода к изменению законодательства. Данные проблемы нуждаются в определенном осмыслении. В этой связи 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.

Список литературы

1. **Гримм Д.** Полный перевод латинских слов и цитат из догмы римского права. М.: Рипол Классик, 2014. 518 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 г.). URL: <http://base.garant.ru/12176781/> (дата обращения: 27.03.2015).
5. **Копылов А. В.** Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М.: Статут, 2000. 159 с.
6. **Мелихова А. В.** Перспективы права застройки в современном гражданском праве Российской Федерации // Lex Russica. 2007. № 6. С. 1230-1233.
7. **Митилино М. И.** Право застройки. Опыт цивилистического исследования института. Киев: Тип. насл. Т. Г. Мейндера, 1914. 323 с.
8. **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 первом чтении 27.04.2012 г.). URL: <http://base.garant.ru/70156584/> (дата обращения: 27.03.2015).
9. **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).
10. **Рыбалов А. О.** Споры о природе прав нанимателя в дореволюционной российской цивилистике // Правоведение. 2005. № 3. С. 29-38.

CORRELATION OF BUILDING LEASEHOLD AND LEASEHOLD OF A PLOT OF LAND FOR THE PURPOSES OF BUILDING

Yablochkina Ekaterina Aleksandrovna

*Russian Law Academy of the Ministry of Justice of the Russian Federation
yablochkina_katya@mail.ru*

The article is devoted to a relevant nowadays problem – understanding the advantages of the promising institution of superficies. The author examines the theoretical and practical issues of the correlation of building leasehold and leasehold of a plot of land for the purposes of building. In connection with the adoption of the Conception of the Civil Legislation Development and the Project of the Civil Code of the Russian Federation the paper analyzes the merits and demerits of the suggested limited proprietary right. The researcher aims to justify possible changes and evaluate the usability of building leasehold. On the basis of the conducted analysis the author concludes on the necessity for the theoretical improvement of the suggested construction with a view to create a complete and perfect system of proprietary rights, to stimulate investment activity and efficiently secure builders' rights.

Key words and phrases: building leasehold; Conception of the Civil Legislation Development; leasehold; limited proprietary rights; real estate item; common destiny; ownership.