

УДК 347.25

***ПРАВО ЗАСТРОЙКИ: ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ГРАЖДАНСКОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА***

Дьяконова Е.И.

магистрант,

Севастопольский государственный университет,

Севастополь, Россия

Аннотация: Данная статья посвящена исследованию юридической природы института права застройки. Проведена сравнительная характеристика права застройки со сходными институтами. Определены недостатки механизма правового регулирования права застройки, необходимость совершенствования данного механизма, широта его применения.

Ключевые слова: право застройки, суперфиций, правовая природа, аренда, вещное право, практическое внедрение.

***DEVELOPMENT LAW: PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF CIVIL
LAW***

Dyakonova E. I.

master's degree student,

Sevastopol State University,

Sevastopol, Russia

Annotation. This article is devoted to the study of the legal nature of the institution of building law. A comparative characteristic of the right of development with similar institutions: rental and easement is carried out. Deficiencies of the mechanism of legal regulation of building rights are revealed. The flexibility of the legal structure, the breadth of its application.

Key words: building law, superficia, legal nature, rent, property law, practical implementation.

В настоящее время является актуальным вопросом для российского правопорядка развитие новых правовых форм использования земельного участка для строительства. Высокая рыночная стоимость земельных участков, несоответствие статуса земельного участка заявленным

требованиям приобретателя – затрудняет возможность приобретения земельного участка в собственность. Основным способом удовлетворения данной потребности является строительство на условиях договора аренды, что в свою очередь не в состоянии обеспечить защиту прав на строение, расположенное на чужом земельном участке. Так, право застройки земельного участка (суперфиций) является инструментом, решающим данную проблему.

Право застройки земельного участка имеет сложную юридическую систему, поскольку вопрос отнесения к тому или иному институту права дискуссионный. Ранее, предполагалось, что право застройки явится институтом гражданского права ввиду подготовленного законопроекта [6] в соответствии с Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации (далее – Концепция) [3]. Предполагалось, что Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) будет дополнен главой 20.1, посвященной праву застройки, однако, этого не произошло.

Право застройки тесно связано не только с гражданским законодательством, но и с земельным, градостроительным, лесным, водным и др. По состоянию на сегодня, сам термин «право застройки» встречается в ГК РФ довольно не часто: ст. ст. 222, 263 ГК РФ [2]. В тексте Земельного кодекса Российской Федерации также встречается данная дефиниция, но отсутствуют главы и статьи, именуемые правом застройки. Что касается Градостроительного кодекса Российской Федерации, термин «застройка» наличествует в главах об общих положениях и градостроительном зонировании.

В статье 263 ГК РФ упоминается лишь застройка земельного участка собственником данного земельного участка. Правам на земельные участки лиц, не являющихся собственниками, отводится статья 264 ГК РФ. Анализ гражданского законодательства в целом, наталкивает на вывод, что применение норм права застройки, касающихся застройки земельных

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

участков лицами, не являющимися их собственниками, может вызывать трудности у правоприменителя.

Тем не менее, широк круг вещных прав лиц, не являющихся собственниками. Существенное значение имеет право застройки, не смотря на наличие схожих институтов аренды и сервитута. Как отмечает ряд авторов, в соответствии с п. 6.2. Концепции, возможность правообладателя изменить свойство и качество земельного участка (например, возведение различных сооружений на нем) – основное отличие права застройки [5].

Также право застройки имеет отличительные черты от аналогичных правовых институтов в Германии, Швейцарии, Эстонии, Австрии, что следует из анализа О.А. Кругловой (таблица 1) [4, с. 153].

Таблица 1 – Данные анализа

| Проект 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» от 07.02.2012 г. | | | |
|--|--|--|---|
| п. 2 ст. 300 | Право собственности на здания и сооружения, возведенные на основании права застройки | на праве собственности (в течение срока действия права застройки) → | Лицо, обладающее правом застройки |
| п. 2 ст. 300 ⁷ | Прекращение права застройки | здания и сооружения лица, обладающего правом застройки → | Собственность собственника земельного участка |

Некоторые современные системы права разграничивают суперфиций: 1 – ограниченное вещное право на чужой земельный участок в целях застройки, 2 – суперфициарное право собственности (форма существования права собственности на все находящееся на земельном участке) [7, с. 42]. По

смыслу п. 2 ст. 300 законопроекта, лицо, имеющее право застройки на возведенное им здание или сооружение, обретает суперфициарное право собственности.

Право застройки стоит рассматривать как необходимый элемент структуры гражданского права. Собственник земельного участка обладает широким объемом полномочий в отношении объекта его права, то есть право застройки – субъективное право собственника. По мнению Н.А. Седовой право застройки существует как одна из составляющих правомочий пользования, принадлежащего собственнику, согласно действующему законодательству [8, с. 83].

Как указывалось ранее, право застройки на законодательном уровне не до конца урегулировано, то есть отсутствуют детально регламентирующие нормы права, что вызывает трудности при разрешении спорных ситуаций в данной сфере. Помимо урегулирования указанного, необходимо обеспечить баланс потребностей участников рассматриваемых правоотношений, и создание условий, позволяющих использовать на праве суперфициарного типа чужой земельный участок. Справедливо отмечает А.В. Аракелов, что обеспечить стабильное землепользование и защиту прав собственников земельных участков, а также собственников объектов недвижимости возможно благодаря законодательному закреплению возможности осуществления строительства на земельном участке не на основании обязательственных отношений (заключение договора аренды), а на основании приобретенного вещного права застройки [1, с. 2].

Таким образом, современное российское гражданское законодательство нуждается в реформировании в сфере недвижимости, которое позволило бы создать обновленную систему норм права застройки, которая станет неотъемлемой частью гражданского законодательства, позволит использовать земельный участок, не ограничиваясь правом собственности или аренды, поскольку право застройки является наиболее

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

подходящим правовым инструментом для установления отдельного от права собственности на земельный участок вещного права обладания постройкой.

Библиографический список:

1. Аракелов А.В. Содержание права застройки земельного участка как субъективного вещного права / А.В. Аракелов // Молодой ученый. – 2016. – № 10.3 (114.3). – С. 1-2.
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. 16.12.2019) // «Российская газета», № 238-239, 08.12.1994.
3. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г.) // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – № 11.
4. Круглова О.А. Право застройки в современном российском гражданском праве и некоторых зарубежных правовых порядках, перспективы его развития в России / О.А. Круглова // Актуальные проблемы российского права. – 2012. – № 3. – С. 145-153.
5. Леонтьева Е.А. Право застройки vs аренда / Е.А. Леонтьева // Закон. – 2015. – № 4.
6. Проект 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» от 7 февраля 2012 г. // [Электронный ресурс] / <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/47538-6> (дата обращения: 28.04.2020).
7. Путря К.Е. Суперфициарная собственность в праве застройки / К.Е. Путря // Закон. – 2019. – № 2. – С. 38-44.

8. Седова Н.А. Право застройки: перспективы развития гражданского законодательства России / Н.А. Седова // Успехи современной науки. – 2016. – № 10, т. 5. – С. 81-84.

Оригинальность 80%