

Е. Ю. Лещева,
асpirант кафедры предпринимательского права,
гражданского и арбитражного процесса
РПА Минюста России

НЕОБХОДИМОСТЬ ВВЕДЕНИЯ И ПРЕИМУЩЕСТВО ПРАВА ЗАСТРОЙКИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Реформирование гражданского законодательства в настоящее время связано с расширением ограниченных вещных прав через введение института права застройки. Однако необходимость введения права застройки поддерживается не всеми. Отчасти это подтверждается и тем, что до сих пор соответствующие поправки в ГК так и не приняты.

Нам кажется, что разработке правовых норм о застройке должен предшествовать сравнительный анализ института права застройки и схожих институтов, например, права аренды, поскольку исторически они имеют много общего. В частности, они содержат правомочие пользования земельным участком, которое возникает на основании заключения договора. Из этого следует, что если основные цели введения права застройки связаны с усилением вещного права, необходимость права застройки может вызывать сомнения, поскольку есть угроза дублирования норм с правом аренды. В таком случае необходимо будет выделять ключевые признаки, позволяющие отличить ограниченное вещное право от права аренды, что является пока одной из нерешенных проблем.

Если брать институт права застройки в его традиционном, наиболее общем понимании, то цель указанного права — ограничить возможности собственника земельного участка, чтобы застройщик мог эффективно использовать, строить, реконструировать здания и сооружения. Указанные действия — постройка здания или сооружения, их реконструкция и эксплуатация — могут входить в состав не только права застройки, но именно это правомочие удобно использовать в случае обычной постройки и эксплуатации объектов. Таким образом, когда земельный участок в основном используется для прочих целей, а строительство носит дополняющий характер, право застройки использовать невыгодно, да и теоретически неверно. Если земельный участок предоставляется в сельскохозяйственных целях, даже при наличии необходимости постройки на этом участке необходимых сооружений, то такой договор не может быть признан договором о предоставлении права застройки. Общепризнанным является утверждение,

что застройщик не обязательно должен полностью использовать для строительства всю площадь земельного участка, на которую предусмотрено право застройки; если не нарушен принцип разумности, то часть земельного участка, которая необходима для нормального использования постройки, также может защищаться правом застройки. На этом основывалось русское дореволюционное и советское гражданское законодательство.

За рубежом право застройки используется как в целях индивидуального жилищного строительства, так и для возведения строений спортивного, коммерческого и промышленного назначения, мостов, автомобильных и железных дорог, дренажных и канализационных систем, автозаправочных станций, опор для линий электропередач, систем освещения, канатных дорог, отдельно сооруженных подземных гаражей и даже кладбищ. Право застройки может быть использовано для постройки, реконструкции и изменения уже существующих строений. В некоторых зарубежных странах (Нидерланды, Бельгия, Испания) право застройки может быть использовано и для сельскохозяйственной деятельности, а также для разведения лесов. Суперфиций устанавливаются на достаточные большие сроки (50–100 лет), по окончании срока, если нет существенных препятствий, договор перезаключается на новый срок. Владелец земельного участка в период действия договора не может без чрезвычайных обстоятельств ограничить застройщика в его законных правах¹.

Как уже было сказано выше, в чистом виде суперфиций в современном законодательстве РФ не используется. В действующем законодательстве закреплены следующие виды ограниченных вещных прав на земельные участки: пожизненное наследуемое владение, сервитут, постоянное (бессрочное) пользование.

Пожизненное наследуемое владение применяется только в отношении граждан, и с 2001 г., после введения в действие ЗК, более не предоставляется. По отношению к тем участкам, которые находились в пожизненном наследуемом владении до вступления в силу ЗК, указанное право сохраняет действие.

Постоянное (бессрочное) пользование применяется для государственных и муниципальных учреждений, казенных предприятий, органов государственной власти и местного самоуправления. Иные юридические лица должны были переформировать до 1 июля 2012 г. право постоянного бессрочного пользования на право аренды либо приобрести данные участки в собственность. Отметим, что граждане, обладавшие

¹ См.: *Копилев А. В.* Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М.: Статут, 2000. С. 166.

правом постоянного бессрочного пользования до введения в действие ЗК, сохраняют указанное право. Согласно постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», указанные граждане и юридические лица не вправе сдавать данный участок в аренду или в безвозмездное срочное пользование, даже если имеется согласие собственника участка.

Важно отметить, что с 1 января 2015 г. указанные правомочия больше использоваться не будут, а вместо этого вводится право безвозмездного пользования земельными участками — как срочного, так и бессрочного.

Сервитут не дает возможности осуществлять строительство на чужом земельном участке. Поэтому на практике для осуществления застройки земельные участки приходится арендовать или приобретать в собственность. Таким образом, институт застройки в современном российском законодательстве является очень востребованным.

В связи с этим нужно проанализировать преимущества и недостатки права застройки и схожих правовых институтов. Они могут выполнять примерно одинаковую задачу — обеспечение лица, не являющегося собственником, земельным участком для возведения строения и последующего использования такого строения в своих интересах. И в том и в другом случае получается примерно одинаковый с учетом экономической составляющей результат: лицо правомерно застраивает земельный участок, пользуется строением и земельным участком, а собственник земельного участка получает вознаграждение. Однако правовая составляющая такого пользования земельным участком может быть разной. Пользование может быть либо в рамках права застройки, либо в рамках права аренды, которые следует отличать. Право застройки есть, по сути, право вешное, а право аренды — обязательственное, что позволяет сделать ряд выводов, которые могут иметь значение для потенциального застройщика.

Учитывая интересы застройщика, можно обратить внимание на основные недостатки права аренды. Узковязность этого обязательственного права аренды кроется в основаниях прекращения обязательств, которые в сравнении с основаниями прекращения права застройки в большей степени защищают интересы собственника земельного участка. Например, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе собственника земельного участка в случаях использования земельного участка не в соответствии с целевым назначением, 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 (ст. 46 ЗК). Договор аренды также может быть дос-

точно расторгнут по инициативе собственника, если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного срока не вносит плату за пользование (ст. 619 ГК). Напротив, применительно к праву застройки таких оснований прекращения в ст. 300.6 проекта ГК не установлено, как не было их установлено и в советском гражданском праве¹.

Следует отметить, что право аренды предполагает пользование чужим земельным участком с возможностью извлечения полезных свойств 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. При аренде земельного участка, используемого для целей застройки, подобный результат является недостижимым. Земельный участок уже дополнен строением, которое значительно увеличивает его стоимость. Важно также отметить, что возможен снос строения и восстановление земельного участка в первоначальном состоянии, что влечет убытки и не обеспечивает защиту интересов ни застройщика, ни арендодателя. Подобные проблемы в случае применения права застройки возникнуть не могут.

Хозяйственная привлекательность при продаже права застройки складывается из двух компонентов: а) длительная гарантированная правом возможность использования земельного участка, что само по себе предполагает возможность извлечения ресурсов; б) распространение права застройки на земельный участок и на строение, которое в последующем становится собственностью застройщика. Следовательно, в силу реальной экономической стоимости право застройки может предоставить застройщику возможность получения кредита для реализации цели строительства. В связи с этим полагаем, что с позиции обеспечения исполнения кредитных обязательств, сопровождающих возведение строения, право застройки выглядит более привлекательным, чем право аренды.

Проведенный анализ права застройки земельного участка и схожих правовых институтов позволяет сделать ряд выводов. Право застройки земельного участка в сравнении с правом аренды обладает некоторыми преимуществами, если речь идет о возведении строения на земельном участке и основаниях прекращения права пользования земельным участком. Право застройки, в сравнении с правом аренды, также позволяет обеспечить разумный баланс интересов собственника земельного участка и застройщика, лучшим образом гарантировать исполнение кредитных обязательств, которые сопровождают возведение строения.

¹ См.: Еришов О. Г. Право застройки земельного участка или право аренды? // Право и экономика. 2013. № 2. С. 32.