

Отзыв

официального оппонента Емелькиной Ирины Александровны на диссертацию Путри Константина Евгеньевича «Право застройки в гражданском праве России и Франции», представленной на соискание ученой степени кандидата юридических наук по научной специальности: 12.00.03 - гражданское право; семейное право; предпринимательское право; международное частное право

Теоретико-правовые аспекты строительства объектов недвижимости на чужой земле в рамках осуществления отдельного ограниченного вещного права имеют для отечественной правовой доктрины особую актуальность. Затянувшаяся реформа вещного права, предложившая введение в российский правопорядок систему вещных прав, в том числе и вещное право застройки, требует скрупулезного научного анализа предлагаемых новых конструкций. Особенно важным представляется сравнительно-правовой анализ известных зарубежным юрисдикциям сходных вещных прав. На этом фоне представленная к рецензированию кандидатская диссертация К.Е. Путри на тему «Право застройки в гражданском праве России и Франции» является своевременным и востребованным исследованием.

В отличие от многих зарубежных правопорядков в нашей стране постройка на чужой земле возможна сугубо в рамках обязательственных отношений аренды, специальное ограниченный вещное право для этих целей не предусмотрено. Предлагаемый Законопроектом об изменении Гражданского кодекса РФ (2012 г.) и обоснованный Концепцией развития гражданского законодательства РФ 2009 г. институт вещного права застройки пока не получил законодательного закрепления, положения, заложенные в его конструкции остаются объектом обсуждения. Одним из дискуссионных аспектов выступает вопрос о природе права застройщика на строения, возведенные в рамках ограниченного вещного права застройки. Обусловленная особыми социально-экономическими и политико-правовыми

условиями реформирования вещного права предложенная российским законопроектом концепция «временной» собственности застройщика на чужой земле (на срок действия права застройки) не получила всеобщей поддержки со стороны правоведов, правовая природа прав застройщика пока еще требует своего дальнейшего анализа и поиска аналогов в западных юрисдикциях. Сравнительно-правовой анализ данной конструкции в праве Франции и России, поиск аргументации для введения конструкции временной собственности на недвижимость застройщика выступил одним из самых ярких моментов представленной диссертации.

В то же время увлечение автора сугубо французской конструкцией права застройки, которая кстати во Франции по сравнению с другими развитыми правовыми порядками была введена не так давно (ЖСК Франции 1964 г.), тогда как в Германии - Положением «О наследственном праве застройки» в 1919 г. (а еще раньше ГГУ 1896 г.), в Австрии - Законом «О праве застройки» 1912 г., в Швейцарии - арт. 779-779/400 Гражданского уложения 1910 г., в Российской Империи - Законом «О праве застройки» 1910 г. и т.п., делает исследование несколько однобоким. Очевидно, что узость темы диссертации и соответственно целей и задач исследования поставила автора в строгие рамки в процессе изыскания. Представляется, что результаты были бы более объективны, если исследование вещного права застройки проводилось в разрезе анализа действия данного института в ряде стран континентального права, сходство с которыми имеет российская правовая система.

Нельзя не согласиться с утверждением К.Е.Путри о том, что, французское вещное право застройки имело большое влияние при развитии как дореволюционного российского законодательства, так и современного. Следует добавить и то обстоятельство, что условия закрепления в середине XX столетия во Франции права застройки имеют некоторое сходство с современными российскими. Например, в сегодняшней России также как в тот

период во Франции весьма остро встает вопрос о преобразования обязательственно права аренды в институт ограниченного вещного права застройки.

Но, недопустимо забывать и то, что не меньше влияния на развитие отечественного гражданского права оказали немецкоязычные правовые порядки, законодательство которых закрепляет право застройки более чем столетие и в которых значимость этого права до сих пор не утрачена. Отказ от комплексности исследования может негативно повлиять на совершенствование российского законодательства о вещном праве в целом. В условиях предлагаемой законопроектом новой системы вещных прав более близкой к правовым порядкам германского типа, нежели романским странам вряд ли приживется предлагаемый автором сугубо французский вариант вещного права застройки (например, российский законодатель отказался от концепции признания, известных ФГК в качестве недвижимости отдельных прав, не взята в качестве образца и система французского вещного права). Следует отметить, что в ФГК нет специального раздела о вещном праве, им регламентированы лишь к сервитуты и узуфрукты, положения о вещных правах разбросаны в различных нормативных актах.

Обращаясь к характеристике работы, следует признать логичность ее структурирования, включающей три главы, которые связно переходят от общего к частным вопросам. Представляется верной авторское обоснование на с. 36 диссертации целей застройки, которые, по мнению автора, заключаются в том, чтобы «... добиться в правовом регулировании застройки чужих земельных участков смещения акцента в сторону защиты и удовлетворения интересов именно среднего класса и малого и среднего бизнеса нашей страны».

Заслуживают внимания и исследовательского интереса представленный в работе материал о возникновении и развитии права застройки в России и Франции, характеристика права застройки как ограниченного вещного права,

сравнение с обязательственным правом аренды, содержания договора о праве застройки (условие о сроке застройки, об объекте договора, о плате и т.п.), правовой природе права лица, имеющего право застройки на возведенное строение. На страницах 68-71 автор разрешает очень важный для российского права вопрос о соотношении застройки и строительной аренды, подробно представлены несколько видов французской аренды, верно определены отличия от права застройки, показан возможный вариант параллельного действия указанных прав в российском правопорядке.

Изложенные аспекты подтверждают то, что данная работа – первое в современной России сравнительно-правовое исследование права застройки во Франции и России. Авторские выводы и идеи, изложенные на страницах работы, свидетельствуют о том, что диссертация обладает несомненной новизной, взгляды автора о формировании теоретико-правовой модели права застройки, целесообразность внедрения отдельных предложений автора при совершенствовании российского законодательства – о теоретической и практической значимости исследования.

Заслуживает поддержки, а также имеют научный интерес положение на защиту № 5, в котором автор предлагает ввести право преимущественной покупки права застройки; положение на защиту № 6 о возможности расторжения договора о застройке при невнесении платы в течение двухгодичного срока; положение на защиту № 8, в котором верно показаны отличия права застройки от обязательственного права аренды чужого земельного участка. Представляют интерес и необходимость дальнейшего научного развития и другие предложения автора, изложенные на страницах диссертации

К достоинствам работы необходимо отнести исследование наряду с источниками на русском языке большого числа иностранных первоисточников, в основном нормативных актов и научной и учебной литературы на французском языке, в том числе оригинальных дискуссий

французских юристов, представленных в работе как видеозаписи дебатов в отношении предлагаемых во французской юриспруденции изменений законодательства о праве застройки (с.64-65 работы).

Положительным аспектом диссертации является богатая эмпирическая база, автором исследованы многочисленные судебные решения российских и французских судов по спорам о застройке чужих земельных участков.

Вместе с тем, как и любое научное исследование актуальных, новых и дискуссионных правовых конструкций, представленная диссертация содержит ряд спорных положений, некоторые тезисы диссертации представляются недостаточно аргументированными, а отдельные выводы требуют дополнительного уяснения.

1. В положении на защиту № 2 автор отмечает такое сходство между правом застройки Франции и России как, во-первых, их «узкоспециализированное назначение», а, во-вторых, «не просто возможность, а именно необходимость улучшения земельного участка путем строительства нового или реконструкции уже имеющегося на нем недвижимого имущества, императивно свободную отчуждаемость (распоряжение) права застройки и его возникновение лишь на основании договора». С этим нельзя не согласиться. Однако перечисленные сходства не являются какими-то уникальными и характеризующими исключительно только эти две правовые системы. Можно утверждать, что указанные признаки свойственны также германскому, австрийскому, швейцарскому и многим другим правовым порядкам, поскольку в этих свойствах как раз и заключается правовая сущность права застройки. Думается, что в научно-квалификационной работе подобного уровня следовало бы показать некие особые общие черты права застройки Франции и России, которые бы аргументировали необходимость использовать в качестве основного образца при создании российского института именно французский опыт.

2. Представляется спорным и положение № 9, в котором автором поставлена под сомнение целесообразность сосуществования двух близких друг к другу права застройки и права постоянного землевладения (эмфитевзиса). На примере французского правоприменительного опыта автором предлагается унификация двух институтов в одном ограниченном вещном праве, которое будет выполнять функции и права застройки и права постоянного землевладения.

В то же время, на с. 65-70 диссертации автор приводит дискуссию во французской юриспруденции относительно унификации данных прав, результат которой не дал предлагаемого французскими юристами эффекта. В результате проведенной реформы французское право, тем не менее, сохранило как самостоятельное право застройки, так и отдельное право эмфитевзиса. Введено лишь некое весьма узкое по назначению вещное право социальной направленности для наемных домов, обладающее признаками права аренды и эмфитевты.

В целом вопрос об унификации двух перечисленных прав, которые имеют существенное различие в правовом механизме действия, достаточно не простой. Они имеют различные: назначение (застройка в целях строительства, эмфитевзис - сельскохозяйственного и иного хозяйственного назначения), содержание (использование для сельскохозяйственного производства, охотоводства, рыболовства и т.д., тогда как застройка – в целях строительства и эксплуатации), объектный состав (застройка – земельный участок земель населенных пунктов и т.п., а эмфитевзис – земельный участок для сельского хозяйства, лесные, охотничьи и иные угодья).

3. Представляется излишним предложение автора (положение на защиту № 7) дополнить концепцию права застройки включением обязанности поддержания застройщиком в надлежащем состоянии

возведенное или реконструированное им здание или сооружение в целях расширения содержания обязанности по эксплуатации.

Во-первых, поскольку автор приходит к выводу о том, что у застройщика возникает право собственности на возведенное им здание или сооружение, то очевидно, что обязанность поддержания вещи в надлежащем состоянии вытекает из закрепленного в ст. 210 ГК РФ бремени имущества, возложенного на собственника.

Во-вторых, сомнительно и предложение К.Е.Путри о введении специальной гражданско-правовой ответственности за нарушение данной обязанности. Представляется, что в действующем российском законодательстве достаточно механизмов для пресечения неправомерных действия собственника относительно ненадлежащего поддержания своего имущества: это и возможность признать такие действия злоупотреблением правом и недобросовестным поведением, общие основания гражданско-правовой ответственности, основания для принудительного прекращения права, а также различные публично-правовые санкции. Кроме того, в договоре об установлении права застройки вполне могут быть установлены особые правила эксплуатации и соответственно санкции за их нарушение.

4. В заключение хотелось бы остановиться на весьма спорной концепции автора, которая красной нитью проходит через всю его диссертацию и частично вынесена в положения на защиту № 1 в виде выявления автором двух основных моделей права застройки: немецкой (германской) и французской (романской) (и критерия, позволяющего их разграничить характер права лица, имеющего право застройки, на возведенное здание или сооружение) и обоснования того, что концепция российского права застройки сконструирована по французской (романской) модели права застройки.

В этой связи дискуссионны и утверждения автора на отдельных страницах работы. В частности, на с.15 К.Е. Путья пишет о праве застройки,

что «И если во Франции это самое настоящее право собственности, то в Германии, лишь аналог права собственности ...».

В то же время на с. 146 автор отмечает, что во французском законодательстве прямо не закреплена правовая природа права застройщика на возведенные им здания и сооружения как права собственности. И, лишь на основании толкования ст. L251-2 ЖСК Франции, которая закрепляет, что «если иное не установлено сторонами собственник земли становится собственником возведенной недвижимости в случае прекращения права застройки», автор делает вывод о том, что «Следовательно, право собственности у застройщика на возведенные объекты существует в течение срока действия права застройки».

Представляется, что показанная автором доктрина двух прав в конструкции права застройки является не вполне верной. В отличие от российского законодателя, который в законопроекте прямо написал о том, что у застройщика на период права застройки возникает право собственности на построенные здания, французский законодатель очень «аккуратен» и «осторожен» при разрешении этого вопроса. Статьей L251-2 ЖСК устанавливается, что стороны «согласовывают свои права собственности на существующие здания и построенные сооружения; в отсутствие такого соглашения застройщик становится владельцем в конце права застройки и получает выгоды от улучшений». В статье 251-3 ЖСК установлено, что «застройка» недвижимости дает застройщику право на недвижимое имущество; это право может быть заложено, а также здания, построенные на чужой земле».

Таким образом, французское право признает право застройки вещным правом, застройщику разрешает заложить именно право застройки со всеми зданиями, построенными на чужой земле.

Эта конструкция видимости права собственности. Сходные категории имеют место и в других юрисдикциях. В Германии в качестве фикции

действует «особая собственность» застройщика, которая возникает при установлении права застройки. По германскому закону о праве застройки также возможен залог и отчуждение именно права застройки со всеми его существенными составными частями, т.е. зданиями и сооружениями. Для этого сугубо в практических целях (возможность его оборота и ипотеки) распространили на право застройки правовой режим недвижимости.

Французское право прямо не закрепило, что у застройщика возникает право собственности, поскольку оно рассматривает право собственности как наиболее абсолютное право (ст. 544 ФГК). Очевидно, что никакого абсолютного характера данное право застройщика на объекты, возведенные на чужой земле и предоставленное на время действия права застройки, не имеет. Но, французский закон, который в отличие от германского признает недвижимостью строения, тем не менее, с практической целью зафиксировал сходный порядок оборота права застройки. Об отсутствии единства во французской доктрине относительно правовой природы права застройщика на возведенные им объекты свидетельствует и приведенная на с. 159-164 работы дискуссия.

Закрепление в российском законопроекте права «временной собственности» застройщика следует признать не самым лучшим решением его разработчиков. Это право собственности весьма далеко от истинного права, имеющего абсолютный характер и непосредственное господство, оно не дает той власти, которое доставляет подлинное право собственности согласно ст. 209 ГК РФ (т.к. устанавливается на срок, отчуждение объектов без права невозможно, урезано в содержании, при отчуждении для приобретателя также устанавливается на срок, прекращается одновременно с правом застройки, а застройщик имеет право лишь на компенсацию и т.п.).

Высказанные замечания не влияют на общую оценку работы как оригинального, самостоятельного исследования, содержащего глубокий анализ теоретических и практических проблем права застройки в

гражданском праве России и Франции. Вышеизложенное позволяет сделать вывод о том, что большинство научных положений, представленных в диссертации, имеют высокую степень обоснованности и достоверности, обладают новизной.

С учетом изложенного, можно констатировать, что представленная диссертация Константина Евгеньевича Путри на тему «Право застройки в гражданском праве России и Франции» в полной мере соответствует требованиям Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 г. № 842 (в редакции от 28.08.2017) «О порядке присуждения ученых степеней»). Она является научно-квалификационной работой, в которой на основании выполненного лично автором исследования разработаны теоретические положения, совокупность которых можно квалифицировать как научное достижение, содержащее решение задач, имеющих существенное значение для науки российского гражданского права.

Автореферат диссертации и публикации автора в полной мере отражают основные результаты диссертационной работы и соответствуют её содержанию. Соответственно, Константин Евгеньевич Путря заслуживает присуждения ему ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 - Гражданское право, предпринимательское право, семейное право, международное частное право.

101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20, +7 (495) 771-32-32, business_law@hse.ru, hse@hse.ru

Доктор юридических наук, профессор
кафедры гражданского и предпринимательского
права юридического факультета ФГАОУ ВО
«Национальный исследовательский университет
«Высшая школа экономики»»

Емелькина Ирина Александровна

10

Ирина Александровна Емелькина
Зам. ректора
Юридического факультета
ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»»