

В Диссертационный совет Д.503.001.01 при Институте
законодательства и сравнительного правоведения при
Правительстве Российской Федерации

**Отзыв официального оппонента
кандидата юридических наук Михаила Александровича Церковникова
на диссертацию на соискание ученой степени кандидата юридических
наук Константина Евгеньевича Путри
«Право застройки в гражданском праве России и Франции»
по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское
право; семейное право; международное частное право.**

Тема диссертационного исследования может показаться несколько провокационной, поскольку право застройки пока не известно современному российскому закону. Однако с первых строк работы видно, что автор, прежде всего, исследует этот институт *de lege ferenda*, предлагая решения, которые защитят от ошибок при внедрении его в отечественное право. При этом диссертант обращается к изучению права застройки, существовавшему в нашей стране, а также к праву застройки во французском праве как одному из системообразующих континентальных правопорядков (на стр. диссертации 15–18 дается обоснование для такого сравнения). В работе также анализируются институты, которые заняли место права застройки. А это означает, что работа имеет значение и для понимания закона, действующего сейчас. В связи с изложенным актуальность избранной темы и сравнительно-правовой метод как главенствующий в исследовании не вызывают сомнений.

Работа основана на качественном анализе значительного числа источников на русском и французском языках, что говорит о высокой степени обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации.

В работе предложен оригинальный подход к пониманию права застройки, согласующийся, однако, с взглядами на этот институт в отечественном праве и во французской юридической литературе. Автор исходит из романской концепции права застройки, когда обладателю этого

права на праве собственности принадлежит возведенное им здание, а отчуждение здания и права застройки происходит одновременно и они, таким образом, составляют своеобразный единый объект (см. первое положение, вынесенное на защиту). Надо полагать, что такая концепция является вполне обоснованной, поскольку принятие иной модели, в соответствии с которой право собственности на построенный объект принадлежит собственнику земельного участка, означает полный отказ от существующего сейчас положения вещей и может негативно сказаться на ситуации на рынке недвижимости.

Большую ценность представляют сделанный в диссертации краткий обзор развития права застройки в Российской Империи и Советской России (стр. 28–33), а также прошедшее через всю работу сравнение законодательных инициатив в современной России и подходов французских юристов. При этом автор приходит к выводу об изначальном влиянии французского права на представления об этом институте в нашей стране (стр. 33). Нельзя не отметить сравнение права застройки с арендой, *bail réel immobilier* и иными близкими институтами (стр. 58–71).

В диссертации рассмотрены недостатки законопроекта, направленного на реформу вещного права, в части права застройки, а также подготовлены предложения по его доработке. Например, важно, что обсуждаются последствия несоблюдения минимального срока, на который может быть установлено право застройки (стр. 91), вопрос индексации платы за право застройки (стр. 97) и проблема преимущественного права приобретения (стр. 106-113).

Все это свидетельствует о значимости полученных автором диссертации результатов для развития науки гражданского права и для дальнейшего реформирования отечественного вещного права.

У оппонента имеется ряд замечаний полемического характера, которые дополнительно свидетельствуют об актуальности темы исследования и о личном вкладе соискателя в разработку научной проблемы.

В третьем положении, вынесенном на защиту, предлагается признать возникновение права собственности на здание, созданное обладателем права застройки, вне зависимости от регистрации права на здание в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (далее – ЕГРП). Такое предложение в общем смысле представляется верным. Однако, надо заметить, что оно не освобождает от необходимости кадастрового учета здания, а также не снимает проблемы увязки фискальных последствий с регистрацией права. Кроме того, возникает вопрос о том, почему в таком «льготном» положении оказывается лишь обладатель права застройки. Ведь равным образом, это применимо к собственнику участка, который сам возвел здание: в силу принципа *superficies solo cedit* это здание принадлежит хозяину участка, поскольку оно возведено на нем. Конечно, такое рассуждение вступает в противоречие со статьей 219 ГК РФ, но, возможно, она в этом случае заслуживает ограничительного толкования, а в будущем, вероятно, – уточнения.

Четвертое положение, выносимое на защиту, исходит из того, что «причиной известного ограничения права собственности во времени в рамках застройки является воля лица, имеющего право застройки, изначально не направленная на абсолютное хозяйственное господство вещью». Однако нельзя не заметить, что, во-первых, право застройки появится лишь при наличии соглашения собственника участка и лица, претендующего на это право, а во-вторых, что, как не абсолютное господство над застроенным земельным участком и зданием, пусть и на время, получает застройщик?

Содержащаяся в восьмом положении, выносимом на защиту, критика распространенной в российском праве «строительной» аренды за излишнюю гибкость вызывает сомнения. Что же плохого в том, что этот востребованный оборотом институт позволяет максимально следовать воле сторон при выстраивании их отношений? Может быть, право застройки должно прийти не на место строительной аренды, а стать альтернативным конкурирующим институтом, чтобы доказать обоснованность своего существования в

российском праве? Собственно, сам диссертант приходит к положительному ответу на последний вопрос (стр. 58).

Обсуждая французский правопорядок, автор сразу без оговорок переводит термин *bail à construction* как право застройки (стр. 14). Однако буквальный перевод этого термина, скорее, – аренда для строительства, и для отождествления его с правом застройки нужно дополнительное пояснение. Надо заметить, что французское право оперирует и термином *superficie* (стр. 43), содержание которого, судя по всему, отлично от *bail à construction*.¹ Прояснение такого перевода читатель встретит только на стр. 59. Вопрос соотношения *bail à construction* и суперфиция освещен лишь ближе к завершению исследования на стр. 148, 159-164.

Ср. также на стр. 43: «Во Франции к ограниченным вещным правам на земельные участки относят узуфрукт (*usufruit*), право пользования (*droit d'usage et d'habitation*), сервитут (*servitude*), эмфитевзис (*bail emphytéotique*), право застройки (*bail à construction*) реконструкционную аренду (*bail à réhabilitation*)». Последний вариант вещного найма переведен именно с использованием термина «аренда», а в отношении найма для строительства и эмфитевтической аренды этого не сделано. А между тем, складывается ощущение, что для описания института это было бы не лишним, поскольку, как указывает сам автор: «существенной чертой права застройки является не возможность изменения свойств и качеств земельного участка в виде права осуществлять строительство, но именно необходимость его изменения в виде обязанности застроить земельный участок. Во Франции, например, именно это является дифференцирующим признаком, позволяющим отличить право застройки от смежного эмфитевзиса, предоставляющего лишь право застроить землю» (стр. 46). То есть, характерным признаком исследуемого института является не только право строить на чужой земле и получить объект в собственность, но и

¹ См., например, Malaurie Ph., Aynès L. *Les biens*. 3e éd. Paris: Defrénois, 2007. P.87, 283-284.

обязанность управомоченного лица осуществить строительство. Более того, далее автор говорит о *трех обязанностях* обладателя права застройки: возвести объект, надлежаще использовать земельный участок и эксплуатировать построенный объект (стр. 46). Причем указывается, что эти обязанности следует включать в «объем понятия права застройки» (стр. 49). Очевидно, что тогда право застройки создает и права у собственника земельного участка, а значит, мы обсуждаем не только вещное право застройщика, но обязательства из договора об установлении права застройки. Однако далее, несмотря на такой «объем понятия права застройки», диссертант определяет его, трансформируя эти обязанности в цели, ради которых такое право устанавливается, что собственно, возражений не вызывает: «Таким образом, под правом застройки следует понимать ограниченное свободно отчуждаемое и передаваемое вещное право срочного, возмездного владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения нового или реконструкции уже расположенного на нем недвижимого имущества, его последующей эксплуатации и поддержания в надлежащем состоянии в течение всего срока действия предоставленного права» (стр. 52).

Обсуждая проблему понятия вещного права и права застройки в системе вещных прав, диссертант указывает, что, на его взгляд, «двумя признаками ограниченного вещного права (входящего в группу пользования чужим имуществом) необходимо считать абсолютный характер и свойство следования» (стр. 41). Однако тогда с необходимостью следует вывод о том, что вещным является и право арендатора, которое имеет свойство следования (статья 617 ГК РФ) и подлежит защите против всякого лица (статья 305, статьи 301 и 304 ГК РФ), то есть обладает абсолютным характером.

Сравнивая договор аренды земельного участка, дающий право разместить на нем строение, и право застройки, диссертант указывает, что последнее улучшает правовое положение застройщика по сравнению с арендатором (стр. 57). Однако приведенные в диссертации преимущества не

кажутся оппоненту качественными. Так ограничения свободного распоряжения правом аренды земли при договоре на срок менее пяти лет нивелируется тем, что для целей строительства и дальнейшей эксплуатации здания землю следовало бы предоставлять на больший срок. Кроме того, аренда участка в случае с построенным зданием следует его судьбе, а поэтому ограничения распоряжения правом аренды отпадают.

Диссертант вводит важное понятие строительной способности участка (стр. 76). При этом, кажется, следует особо отметить ее динамический характер в силу изменений свойств участка, застройки соседних участков, переменчивости градостроительной документации и законодательства. В момент заключения договора о праве застройки строительная способность участка может быть одной, а в момент начала строительства – другой.

Вызывает сомнение утверждение о недопустимости договорных ограничений права застройщика по использованию земельного участка (например, условия о неконкуренции). Однако, кажется, автор сам опровергает его, указывая на французский опыт, где такие условия допустимы, однако их нарушение влечет лишь обязательственные последствия (стр. 81). Представляется, что такое решение обосновано и догматически, и практически.

Равным образом, оппоненту непонятна критика возможности установить бессрочное право застройки (стр. 87-88). Надо думать, при введении законодательно права прекратить бессрочное использование построенного здания и земли на праве застройки с уведомлением за несколько лет до такого прекращения проблем, на которые указывает диссертант, не будет.

Вызывает сомнения предложение о прекращении аренд и сервитутов, установленных застройщиком, при прекращении права застройки (стр. 146). По крайней мере, если они были согласованы с собственником участка, есть основания сохранить их.

Заключение работы повторяет положения, выносимые на защиту, что является, скорее, упреком не этому диссертационному исследованию, а принятому способу оформления таких работ, предполагающих наличие обеих названных частей, которые изначально задуманы как фиксирующие результат исследования, а значит – как дублирующие друг друга.

Указанные замечания не влияют на общую оценку диссертации, которая по мнению оппонента соответствует предъявляем к такого рода работам требованиям, в частности, установленным Положением о порядке присуждения ученых степеней, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842, а её автор Путря Константин Евгеньевич заслуживает присуждения учёной степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

« 3 » сентября 2018 года

М.А. Церковников

заместитель начальника отдела систематизации законодательства и анализа судебной практики по делам об экономических спорах Управления систематизации законодательства и анализа судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, кандидат юридических наук; Почтовый адрес: 121260, Россия, г. Москва, ул. Поварская, д. 15, телефон: +7 (495) 690-54-63, e-mail : tserkovnikov_ma@vsrf.ru)

Подпись:	<i>Церковников М.А.</i>
Заверяю:	
Заместитель начальника Управления кадров и государственной службы Верховного Суда Российской Федерации	
<i>03</i> » <i>09</i>	<i>М.А. Церковников</i> (фамилия)

