

На правах рукописи

Путря Константин Евгеньевич

**ПРАВО ЗАСТРОЙКИ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИИ И
ФРАНЦИИ**

Специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право

Автореферат диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Москва – 2018

Диссертация выполнена на кафедре гражданского права федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Южный федеральный университет»

Научный руководитель: **Селиванова Евгения Сергеевна** - кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права юридического факультета федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Южный федеральный университет»

Официальные оппоненты: **Емелькина Ирина Александровна** – доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского и предпринимательского права юридического факультета ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»

Церковников Михаил Александрович - кандидат юридических наук, 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.

Ведущая организация: ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет»

Защита состоится «24» сентября 2018 года в 11 часов 00 минут на заседании диссертационного совета Д503.001.01 при Институте законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации по адресу: 117218, г. Москва, ул. Большая Черемушkinsкая, д. 34.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке и на официальном сайте Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации <http://izak.ru/upload/iblock/60c/60cab76d09b5eabcacf928e718862a05.pdf>

Автореферат разослан «_____» 2018 г.

Ученый секретарь диссертационного совета, кандидат юридических наук

А.И. Щукин

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Всё еще продолжающийся переход к рыночной экономике обуславливает необходимость дальнейшего совершенствования гражданского законодательства, проявлением чего стала Концепция развития гражданского законодательства¹, разработанная во исполнение Указа Президента РФ от 18 июля 2008 г. N 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации»². В целях реформирования гражданского законодательства был подготовлен и внесен на рассмотрение Совета Федерации проект Федерального закона N47838-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»³. В качестве одного из важнейших направлений реформирования предлагается существенное изменение раздела II ГК РФ о праве собственности и других вещных правах.

Помимо предложения о закреплении общих положений о вещном праве и ограниченных вещных правах, российский законодатель предлагает расширить перечень существующих ограниченных вещных прав путем введения, в частности, ограниченного вещного права застройки чужого земельного участка (далее - право застройки, концепция права застройки). По ряду причин проект указанного федерального закона был разделен на отдельные «блоки»⁴. Судьба

¹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г.) // Вестник ВАС РФ. 2009. N 11. С. 6-99.

² Собрание законодательства Российской Федерации от 21 июля 2008 г. N 29 (часть I) ст. 3482.

³ Проект Федерального закона N 47538-6 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», принят Государственной Думой Федерального Собрания РФ в I чтении 27.04.2012. – Доступ из справ.-правовой системы "КонсультантПлюс".

⁴ Постановление Государственной Думы Федерального Собрания РФ от 16 ноября 2012 г. N 1150-6 ГД "О порядке рассмотрения проекта федерального закона N 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации". Текст

одного из них (далее – Проект ГК РФ)⁵, являющегося предметом настоящего диссертационного исследования, до сих пор не ясна: принятый лишь в первом чтении, он стал предметом оживленной критики не только юристов, но и представителей различных сфер экономики. Непонятным видится его судьба и ввиду принятых в 2015 году изменений в Земельный кодекс Российской Федерации: ещё на один шаг отодвинута неизбежная, на наш взгляд, реализация реформы вещного права. Однако, сомнений не вызывает, что рано или поздно законодатель вернется к вопросу реформирования прав, обслуживающих «статическую» гражданскую оборот, в целях обогащения её системы. Подавляющая часть научных кругов в области гражданского права считает такое реформирование необходимым, уместным и своевременным⁶.

Существо реформы вещного права применительно к интересующему нас вопросу состоит в том, чтобы реализовать в жизнь принцип единого объекта в виде земельного участка и объектов недвижимости, расположенных на нем, как основного и руководящего, ввести право застройки, которое будет призвано заменить обязательственную аренду в целях строительства (в особенности в отношении земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности). Необоснованность и несовершенство целого ряда предлагаемых к введению в действующее законодательство положений о праве застройки заставляет обратиться не только к истории отечественного права застройки, но и к истории и современному его состоянию в правовых системах, в которых институт

постановления опубликован в Собрании законодательства Российской Федерации от 26 ноября 2012 г. N 48 ст. 6596.

⁵ Текст проекта Федерального закона 47538-6 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса, а также в отдельные законодательные акты), подготовленного ко второму чтению. URL: <http://www.komitet2-10.km.duma.gov.ru/site.xp/051054056124054053054.html> (дата обращения: 31.08.2016).

⁶ См. напр.: Суханов Е.А. Проблемы вещного права в современном российском праве // Журнал «Журнал российского права». 2016. N 4. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М.: Статут, 2016. – Доступ из справ.-правовой системы "Гарант".

права застройки наиболее близок к его концепции, изложенной в Проекте ГК РФ. Одним из таких правопорядков является правопорядок Французской Республики.

Исследование российского «проектного» права застройки и права застройки во Франции, анализ ключевых вопросов, касающихся распоряжения им, в особенности путем передачи в залог (ипотеку), и правовой природы права лица, имеющего право застройки, на возведенное им здание или сооружение, позволит выявить латентные проблемы правового регулирования и правоприменения в отношении права застройки, преодолеть их на доправоприменительной стадии, а также побудить отечественного законодателя к скорейшей реализации начатой реформы.

Степень научной разработанности проблемы и теоретическая основа исследования. Вопросы становления и развития права застройки еще в виде суперфиции со времен Древнего Рима рассматривались не только отечественными исследователями, но и зарубежными: Ю. Барон, А.В. Венедиктов, М.В. Виленкин, А.С. Выдрин, И.С. Вольман, А.Б. Гойхбарг, А.М. Гуляев, Д.В. Дождев, Н.Л. Дювернуа, Я.А. Канторович, А.В. Копылов, М.И. Митилино, Б.Ф. Мовчановский, С.А. Муромцев, И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский, И.А. Покровский, А.Л. Фрейтаг-Лоринговен, Ch. Aubry, H. Capitant, J.-M. Carbasse, A. Castaldo, M.J. Cornil, R. Filhol, R. de Fresquet, H. Fuzier, J. Gaudemet, P.F. Girard, O. Guillot, H. James, J.B. Proudhon, M.E. Pepin le Halleur, Ch.-F. Rau, F.K. von Savigny, H. Staedler, A. Weiss и др.

Современное право застройки в Российской Федерации, чья концепция заложена в Проекте ГК РФ, и современное право застройки во Французской Республике стало предметом анализа следующих ученых: А.М. Аббасова, А.В. Дёмкина, Е.А. Евдокимова, И.А. Емелькина, О.А. Круглова, А.В. Мелихова, Е.А. Леонтьева, А.О. Рыбалов, Е.А. Яблочкина, V. Bertrel, W. Dross, C. Fabre, F. Lefèvre, B. Jeulin, J.-L. Tixier, D. Gaborieau, V.R. Saint-Alary, B. Stemmer, C. Saint-Alary-Houin, J.G. Cardinal, L. Ravanans и др.

Научные труды нижеследующих авторов составили теоретическую основу исследования права застройки как ограниченного вещного права на чужой земельный участок и права собственности на здание или сооружение, возведенное на праве застройки: Е.В. Васьковский, А.В. Венедиктов, В.В. Витрянский, Ю.С. Гамбаров, О.С. Иоффе, В.Н. Литовкин, Д.И. Мейер, К.П. Победоносцев, И.А. Покровский, В.И. Синайский, Е.А. Суханов, Г.Ф. Шершеневич, Л.В. Щенникова, L. Aynès, J.L. Bergel, M. Bruschi, F. Chabas, S. Cimamonti, C. Demolombe, W. Dross, Y. Emerich, Ph. Malaurie, G. Marty, J. Mazeaud, H. et L. Mazaud, M. Planiol, P. Raynaud, T. Revet, G. Ripert, J. Rochfeld, R. Savatier, Ph. Simler, F. Terré, F. Zénati и др.

Объектом диссертационного исследования выступают общественные отношения, связанные с установлением, осуществлением и прекращением ограниченного вещного права застройки чужого земельного участка.

Предметом диссертационного исследования являются правовые нормы российского законодательства, положения Проекта ГК РФ, правовые нормы дореволюционного и советского законодательства о праве застройки, которыми регулируются правовые отношения, связанные с установлением, осуществлением и прекращением права застройки; правовые нормы дореволюционного и послереволюционного законодательства Франции, французская судебная практика, современные правовые нормы законодательства Франции; отечественная дореволюционная, советская и современная доктрина, а также дореволюционная и современная французская доктрина по вопросам правовой природы права лица, обладающего правом застройки, на здания или сооружения, возведенные им на праве застройки.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационного исследования является обоснование необходимости и возможности введения в действующее российское гражданское право ограниченного вещного права застройки чужого земельного участка, допускающего возникновение у лица, имеющего право застройки, права собственности на возведенные им здания или сооружения.

Для достижения вышеобозначенной цели диссертантом поставлены и разрешены следующие **задачи**:

1) проанализировать историю становления и последующего развития права застройки в Древнем Риме, дореволюционном и послереволюционном отечественном и французском праве, выявить предпосылки и условия их становления и развития;

2) раскрыть доктринальное понятие права застройки в российском и французском праве, предложить авторское определение права застройки;

3) выявить признаки ограниченных вещных прав на земельные участки, представить их систему по российскому и по французскому праву, и определить место права застройки в системах существующих на сегодняшний день ограниченных вещных прав на земельные участки;

4) провести сравнительный анализ права застройки с наиболее близкими ему смежными институтами во Франции и в России, выявить их общие и отличные черты;

5) дать общую характеристику договору об установлении права застройки, выявить существенные условия договора об установлении права застройки во французском праве и в концепции российского права застройки;

6) раскрыть содержание прав и обязанностей сторон по договору об установлении права застройки во Франции и в России;

7) проанализировать особенности гражданско-правового оборота права застройки в виде распоряжения им, раскрыть основания прекращения права застройки и последствия его прекращения во французском и российском праве;

8) обосновать возможность существования права собственности лица, имеющего право застройки, на возведенные им здания или сооружения в течение срока действия права застройки;

9) выработать предложения по совершенствованию концепции российского права застройки.

Методологическая основа исследования. В ходе диссертационного исследования были использованы общие и специальные методы научного познания объективной действительности: системный, диалектический, исторический, формально-логический, сравнительно-правовой и формально-догматический (юридический).

Эмпирической основой исследования выступили нормы действующего российского и французского законодательства, положения постановлений Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ, Верховного суда РФ, информационных писем Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, судебные акты российских и французских судебных органов, положения Проекта ГК РФ, касающиеся вещного права, нормы российского дореволюционного и советского законодательства, нормы французского дореволюционного и послереволюционного законодательства.

Научная новизна заключается в том, что впервые на уровне диссертационного исследования проведено комплексное сравнительно-правовое исследование теоретических и возможных практических проблем, связанных с осуществлением строительства на чужой земле на основании ограниченного вещного права застройки чужого земельного участка с законодательством, содержащим наиболее близкие по своей формулировке положения о праве застройки к концепции российского права застройки.

Положения, выносимые на защиту. В результате проведенного диссертационного исследования автор сформулировал и обосновал следующие положения, выносимые на защиту:

1. Выделяя две основные модели права застройки – немецкую (германскую) и французскую (романскую) и критерий, позволяющий их разграничить – характер права лица, имеющего право застройки, на возведенное здание или сооружение, автор выявил и обосновал, что концепция российского права застройки сконструирована по французской (романской) модели права застройки. Это проявляется в том, что концепция российского права застройки предполагает

наличие права собственности на возведенное здание или сооружение у лица, имеющего право застройки, что совпадает с правовым регулированием права застройки во Франции и ряде иных стран романского права. Кроме того, в случае реализации лицом, имеющим право застройки, полномочия распоряжения зданием или сооружением и право застройки имеют общую правовую судьбу.

2. Наряду с такими признаками, как узкоспециализированное назначение, общими в сравниваемых правовых порядках дифференцирующими признаками права застройки автор предлагает признать 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.

3. В целях разрешения ряда противоречий в концепции российского права застройки автором предложено допустить и сохранить возможность возникновения права собственности у лица, имеющего право застройки, на возведенное им здание или сооружение вне всякой связи с его регистрацией в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество путем отнесения такого случая к исключениям из принципа «внесения» регистрации прав на недвижимое имущество. В таком случае преодолевается необходимость двойной регистрации права застройки и права собственности, а противопоставимость последнего будет достигаться путем регистрации самого лишь вещного права застройки: Законопроект закрепляет принцип, согласно которому право собственности на возведенное на праве застройки здание или сооружение возникает исключительно у лица, имеющего право застройки.

4. Представляется, что причиной известного ограничения права собственности во времени в рамках права застройки является воля лица, имеющего право застройки, изначально не направленная на абсолютное хозяйственное господство вещью. В основе механизма возникновения и прекращения права собственности лица, имеющего право застройки, лежит

совокупность последовательных юридических фактов. Условиями его возникновения являются установление ограниченного вещного права застройки, волевой отказ от права приращения собственником земельного участка, осуществление строительства своими силами, средствами и в своем интересе лицом, имеющим право застройки. Условиями его прекращения является совокупность следующих юридических фактов: прекращение права застройки, возвращающее в полную силу действие принципа приращения и восстанавливающее режим единства земельного участка и здания или сооружения в лице одного собственника, переход права собственности на здание или сооружение к собственнику земельного участка и его поступление в составную часть земельного участка.

5. Предлагается введение преимущественного права приобретения права застройки, осуществляемого по правилам, предусмотренным для преимущественного права покупки, и обосновывается разумность введения преимущественного права на заключение договора об установлении права застройки на новый срок для ограниченной категории лиц.

6. В целях большей стабильности права застройки обосновывается необходимость предусмотреть возможность расторжения договора об установлении права застройки в связи с невнесением платы за право застройки не ввиду неисполнения обязанности по внесению двухгодичной платы за право застройки, а вследствие систематического характера её невнесения.

7. Автор предлагает включить в содержание отечественной концепции права застройки обязанность лица, имеющего право застройки, не только возвести новый объект недвижимого имущества или реконструировать уже расположенное на земельном участке недвижимое имущество и последующую эксплуатацию возведенного или реконструированного объекта, но и обязательное поддержание таких объектов в надлежащем состоянии в течение всего срока действия права застройки.

8. Автором выявлено, что действующее российское законодательство содержит право аренды в целях строительства, которое имеет существенную схожесть с концепцией права застройки по целому ряду характеристик. Вместе с тем, право аренды в целях строительства, являясь обязательственным правом, обладает лишь внешними признаками ограниченного вещного права застройки. В отличие от права застройки в праве аренды существенно урезана важнейшая характеристика вещного права застройки в виде не ограничиваемой свободы распоряжения таким правом волей сторон. Кроме того, в праве аренды отсутствует такой важный признак права застройки, выделяемый автором, как императивно не ограничиваемая свобода отчуждения (распоряжения), в то время как право застройки ограничивает возможность изменения содержания и условий ограниченного вещного права, например, срока действия, оснований прекращения.

9. По результатам анализа концепции российского права застройки, предложенной в Законопроекте, и смежных ограниченных вещных прав в российском и французском праве автором поставлена под сомнение целесообразность сосуществования двух близких друг к другу прав: права застройки и права постоянного землевладения (эмфитевзис). На примере французского правоприменительного опыта предлагается унификация двух институтов в одном ограниченном вещном праве, которое будет выполнять функции и права застройки и права постоянного землевладения.

Апробация результатов исследования. Диссертация выполнена, обсуждена и рекомендована к защите на кафедре гражданского права Южного Федерального университета. Основные положения настоящего диссертационного исследования изложены в статьях, опубликованных в рецензируемых журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки Российской Федерации для публикации результатов диссертационных исследований на соискание ученой степени кандидата и доктора наук.

Теоретическая и практическая значимость исследования.

Сформулированные в диссертационном исследовании выводы и предложения могут быть использованы для совершенствования концепции российского права застройки, в научных и образовательных целях при изучении отдельных видов ограниченных вещных прав на землю, в правоприменительной практике в случае принятия соответствующей части Проекта ГК РФ.

Структура диссертационной работы обусловлена объектом и предметом исследования, поставленными целями и задачами. Работа состоит из введения, трех глав, включающих 8 параграфов, а также заключения и списка использованных источников.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **Введении** обосновывается актуальность темы диссертационного исследования, определяется степень научной разработанности исследуемой проблемы, теоретическая основа исследования, объект и предмет, цели и задачи диссертационного исследования, описывается методологическая и эмпирическая основа исследования, раскрывается научная новизна, определяется теоретическая и практическая значимость исследования, формулируются положения, выносимые на защиту и даются предложения по совершенствованию положений Проекта ГК РФ о праве застройки, указывается на сведения об апробации полученных результатов исследования и сведения о структуре работы.

Глава I «Возникновение и развитие права застройки во Франции и в России» состоит из трех параграфов и посвящена ретроспективному анализу права застройки во Франции и в России, раскрытию понятия права застройки, определению его признаков, а также посвящена системе ограниченных вещных прав на земельные участки и пониманию места права застройки в ней.

В **первом параграфе «История становления права застройки во Франции»** автор, прежде чем перейти к историческому анализу, обращается к иностранным моделям правового регулирования права застройки – правопорядкам Германии и Франции (как к двум наиболее ярким представителям романской группы и

германской группы), обнаруживая их отличия и обосновывая причины, по которым на данном этапе развития отечественной юридической науки помимо немецкого опыта отечественной науке и законодателю следовало бы обратиться к опыту Франции. К таким причинам, по мнению автора, относятся следующее:

- историческое влияние французского частного права, в том числе института права собственности, на развитие отечественного гражданского права с дореволюционных времен;

- концепция российского права застройки должна учитывать опыт континентальной Западной Европы, а не лишь отдельных западноевропейских правовых порядков, в то время как Франция традиционно является одной из лидирующих европейских стран, имеющую развитую систему ограниченных вещных прав;

- концепция российского права застройки имеет модель правового регулирования, крайне схожую с моделью современного французского права застройки (у лица, имеющего право застройки, возникает право собственности на возведенный им объект недвижимости), что позволяет обосновать такую концепцию с позиции группы романского права. При этом имеются схожие социально-экономические предпосылки возникновения и последующего возрождения права застройки в России в сравнении с теми, что существовали на момент его появления во Франции и последующего легального закрепления французского права застройки.

Обнаруживая, что современное французское право застройки берет свои корни в суперфиции, существовавшей в Древнем Риме, автор дает краткий анализ римскому *superficies*. Далее, автор рассматривает различные правовые институты средневековой Франции, которые порождали суперфициарные правоотношения. Со временем в связи с рецепцией *superficies* из римского права во французское, под влиянием доктрины и судебной практики, в результате значительного переосмысления и изменения в середине XIX века суперфиций во Франции

теряет свое римское содержание и становится ни чем иным, как правом собственности на все, что находится на поверхности земельного участка.

Одним из ярких примеров современных французских вещных прав, выступающих предпосылкой возникновения суперфициарного права собственности, является право застройки, *bail à construction*, которое как самостоятельный институт было закреплено на законодательном уровне в середине XXI века для преодоления социально-экономических проблем в области жилищного строительства.

Во втором параграфе «Возникновение и развитие права застройки в России» дается общая характеристика права застройки с момента его легального закрепления в отечественном правовом порядке в 1912 году в Законе о праве застройки вплоть до возрождения его концепции в Проекте ГК РФ после длительного его отмены в советские времена. Автором выявляются отличительные правовые черты права застройки на отдельных этапах его легального закрепления в России и социально-экономические условия, в которых право застройки возникало, существовало и возрождалось. Диссертант также рассматривает позиции дореволюционных и советских ученых в вопросе о том, какое право возникает у лица, имеющего право застройки, на возведенную им постройку – ограниченное вещное право или право собственности.

В завершении параграфа автор приходит к выводу о том, что в России и во Франции до закрепления права застройки в конкретный исторический момент в позитивном праве либо существовали крайне схожие правовые институты, либо предпринимались попытки их внедрить. Особо подчеркивается, что в условиях текущих политических, социо-экономических и правовых реалий логическим этапом развития вещного права в России является закрепление не только права застройки, но и иных свойственным развитым западным правовым порядкам ограниченных вещных прав, что выведет отечественное вещное право (и законодательство) на качественно новый уровень, сближающий его с романо-германской вещно-правовой традицией.

В третьем параграфе «Понятие, признаки и система ограниченных вещных прав на земельные участки и место права застройки в ней» на основе анализа доктринального и законодательного материала во Франции и в России, а также анализа Проекта ГК РФ, раскрывается категория и признаки ограниченного вещного права, главными из которых, по мнению автора, являются абсолютный характер по отношению к третьим лицам и свойство следования. Дается краткая характеристика системы ограниченных вещных прав во Франции и в концепции вещного права в России, и делается вывод о том, что в обоих правовых порядках ограниченные вещные права в настоящий момент закреплены в различных кодифицированных актах, но не в одном кодексе. Автором подчеркивается, что в Проекте ГК РФ закрепляется четкий исчерпывающий перечень ограниченных вещных прав, которые носят строго целевой характер, ярким примером чего является право застройки, позволяющее использовать земельный участок исключительно лишь путем обзаведения лица осуществить строительство или реконструкцию здания или сооружения на таком земельном участке с последующей эксплуатацией соответствующих объектов.

В заключении параграфа автор выделяет конституирующие признаки права застройки как ограниченного вещного права (узкоспециальное назначение, возможность и необходимость изменения свойств и качеств земельного участка, императивно свободная отчуждаемость, договорное основание первоначального возникновения), и характеризует право застройки как строго целевое по назначению ограниченное вещное право на чужую вещь – земельный участок, возникающее на основании договора, одновременно наделяющее лицо, в пользу которого такое право установлено, широкими полномочиями по пользованию, владению и свободному распоряжению своим правом и обременяющее такое лицо *obligation propter rem* в виде осуществления строительных или реконструкционных работ.

Глава II «Право застройки в доктрине Франции и России и его концепция во французском и российском законодательстве» состоит из трех параграфов,

в которых последовательно дается общается характеристика права застройки как ограниченного вещного права на землю, раскрывается его содержание, анализируется полномочие распоряжения сторонами договора об установлении права застройки своими правами, рассматривается вопрос об основаниях прекращения права застройки и последствиях такого прекращения.

В первом параграфе «Общая характеристика права застройки как ограниченного вещного права на землю» анализируется и сравнивается понятие права застройки, данное в Проекте ГК РФ и в Жилищно-Строительном Кодексе Франции (далее – ЖК Франции), а также определяются стороны «застрочного» правоотношения, способы установления права застройки, анализируются наиболее близкие праву застройки правовые институты в обоих правопорядках.

Автор указывает на имеющиеся недостатки в предлагаемом Проектом ГК РФ определении права застройки. В частности, в связи с узостью в действующем законодательстве понятия «эксплуатация» (глава 6.2. Градостроительного кодекса РФ) отсылка в определении права застройки на одну лишь эксплуатацию недостаточна, и требует дополнения в виде указания на то, что лицо, имеющее право застройки, обязано поддерживать возведенное или реконструированное здание или сооружение в надлежащем состоянии в течение всего срока действия права застройки. Понятие «эксплуатация» в российском законодательстве закреплено в целях публичного права и, как следствие этого, несоблюдение требований к эксплуатации влечет лишь публично-правовые санкции.

Другим безосновательным сужением определения права застройки является указание на объекты, подлежащие возведению или реконструкции, как на здание или сооружение, в то время как некоторые специфические объекты, будучи недвижимым имуществом, не подпадают под определение здание или сооружение, что требует указания в определении права застройки не на здание или сооружение, а не более общий термин – «недвижимое имущество», который детализируется сторонами непосредственно в договоре об установлении права

застройки. Завершая анализ понятия права застройки автор предлагает следующее его определение: право застройки есть 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.

Далее, автором устанавливается, какие субъекты права могут быть выступать на стороне лица, передающего земельный участок под застройку, и лица, получающего право застройки, а также единственное основание первоначального возникновения права застройки – договор.

Завершая общую характеристику права застройки автор обращается к сравнительному анализу концепции права застройки со смежными институтами в Проекте ГК РФ и сравнительному анализу права застройки со смежными ему институтами во французском праве. В качестве таких институтов выбраны наиболее близкие праву застройки институты, по мнению автора, по внешней форме, либо по внутреннему содержанию: право аренды, право постоянного землевладения – в Проекте ГК РФ, обязательственная аренда с правом строительства, эфитевзис, вещно-правовая аренда земельного участка (*bail réel immobilier*), аренда на особых условиях (*concession immobilière*), «реконструкционная аренды» (*bail à construction*) – во французском праве. На основании проведенного сравнительного анализа автор приходит к выводу о том, что в Проекта ГК РФ нецелесообразно сосуществования двух близких друг к другу ограниченных вещных прав - права застройки и права постоянного землевладения (эфитевзис), в связи с чем предлагает их унификацию в одном ограниченном вещном праве.

Второй параграф «Договор об установлении права застройки и содержание права застройки» содержит подробный последовательный анализ существенных условий договора об установлении права застройки (наряду с условиями,

признаваемыми существенными во французском праве), приводятся примеры из судебной практики французских судов в качестве возможных путей решения тех или иных спорных вопросов, которые могут возникнуть на практике в случае принятия положения Проекта ГК РФ о праве застройки. Автор анализирует права и обязанности сторон по договору об установлении права застройки.

Установлено, что дополнительные условия (п. 4 ст. 224 Проекта ГК РФ) в силу указания сторонами в договоре об установлении вещного права на необходимость их регистрации являются существенными случайными условиями, в то время как не во всех случаях условия, перечисленные в п. 2 ст. 300.2 Проекта ГК РФ и подлежащие регистрации, являются в действительности существенными, как, например, условие о необходимости указания сведений о возводимом или реконструируемом здании или сооружении. Иными словами, набор существенных условий договора об установлении права застройки варьируется в зависимости от того, в частной или в публичной собственности находится земельный участок, который передается под застройку. Это, по мнению автора, позволяет говорить о делении права застройки на два вида - публичное и частное право застройки. Автор обращает внимание, что, хотя Проектом ГК РФ условие о месте расположения здания или сооружения и не относится к существенным, тем не менее, в силу его обязательной регистрации (п. 2 ст. 300.2 и п. 3 ст. 224 Проекта ГК РФ) оно обязательно для включения в договор об установлении права застройки в целях признания его заключенным.

Автор считает необходимым отнести также к существенным условиям договора об установлении права застройки наличие сведений о праве сносить и возводить новые здания или сооружения, что в большей степени защитит интересы залоговых кредиторов, осуществляющих финансирование строительства, осуществляемого на праве застройки.

Допуская возможность обременения несколькими правами застройки одного земельного участка, диссертант обращает внимание на то, что во избежание конкуренции двух ограниченных вещных прав такое обременение возможно лишь

в отношении части земельного участка. В таких случаях ключевую роль должно играть существенное условие о месте расположения возводимой недвижимости лицом, имеющим право застройки.

Автором обращается внимание на существование во Франции такого прогрессивного правового понятия, отсутствующего в России, как абстрактный, условный участок, объем (*volume*), под которым во французской доктрине понимается горизонтальный или вертикальный ограничиваемый тремя измерениями пространственный участок, который может быть расположен как под, так и над природным земельным участком, и который может быть объектом вещных прав, в том числе и права застройки.

Рассматривая условие о характеристиках возводимого здания или сооружения диссертант замечает, что наряду с техническими характеристиками обязательно должно присутствовать указание на назначение результата строительных работ (коммерческое или жилое), что прямо связано с интересами собственника земельного участка, к которому поступает, по общему правилу, возведенный объект по окончании срока действия права застройки.

По мнению автора, значительный минимальный срок права застройки обусловлен попыткой законодателя удовлетворить интерес, в первую очередь, лица, имеющего право застройки, и залогового кредитора, который будет финансировать строительство. Для первого – такой интерес состоит в как можно более долгом использовании возведенного им объекта, а для второго – в том, что ценность права застройки тем больше для него, чем большее количество времени осталось до окончания срока действия права застройки. Автор критически относится к бессрочному праву застройки, указывая, что минимальный и максимальный срок имеют своей целью внесение известной стабильности и определенности в правоотношение сторон, с одной стороны – не допуская создания конкурирующего с правом собственности права, с другой – обеспечивая минимально возможный срок эксплуатации возведенного объекта для лица, имеющего право застройки, и возврата вложенных средств.

Автор подчеркивает, что концепция права застройки в Проекте ГК РФ реализована как возмездное право с возможностью установления комбинированной платы за устанавливаемое право, в то время как платой за право застройки не может выступать обязанность лица, имеющего право застройки, по возведению здания или сооружения. Диссертантом установлено, что периодический способ внесения платы за право застройки применим ко всем формам платы за право застройки, кроме передачи в собственность объектов недвижимости. Соответственно, положения о пересмотре размера платы за право застройки (индексация) могут быть применены лишь к плате в денежной форме. Неудачной, по мнению автора, является формулировка ст. 300.4 Проекта ГК РФ, так как она предусматривает в качестве платы предоставление собственнику земельного участка помещения лишь в возведенном лицом, имеющим право застройки, здании, тогда как определение права застройки в Проекте ГК РФ указывает на возведение не только зданий, но и сооружений. В то же время п. 1 ст. 298 Проекта ГК РФ под помещением понимает и часть здания, и часть сооружения.

Проанализировав модель правового регулирования французского права застройки, автор пришел к выводу, что отличительной чертой отечественного права застройки в сравнении с французским правом застройки выступает в гораздо большей степени ярко выраженный императивный метод регулирования.

Раскрывая содержание договора об установлении права застройки диссертант особо подчеркивает, что конституирующей обязанностью в праве застройки является обязанность лица, имеющего право застройки, возвести или реконструировать здание или сооружение, предусмотренное договором. Такая обязанность имеет вещный характер (лат. *obligatio propter rem*, фр. *obligation réelle*), то есть вытекающая исключительно из факта «обладания» лицом вещного права. Указанная обязанность следует в обусловленном первоначальным соглашением сторон виде за переходящим к третьим лицам правом застройки.

Автором установлено, что хотя Проектом ГК РФ и не установлены ни сроки в отношении исполнения обязанности по возведению здания или сооружения, ни последствия их несоблюдения, всё же имеется объективный временной ограничитель в виде ст. 296.4 Проекта ГК РФ, которая указывает на прекращение права застройки в связи с его неиспользованием для целей строительства в течение более 5 лет. Кроме того, скорейшей реализации такой обязанности способствует и самый экономический интерес лица, имеющего право застройки, в использовании возведенного объекта в течение как можно большего времени. В качестве момента исполнения указанной обязанности автор называет момент введения здания или сооружения в эксплуатацию, так как наличие или отсутствие регистрации права на недвижимость не влияет на квалификацию вещи как недвижимой.

Проанализировав обязанности лица, имеющего право застройки, диссертант перечисляет обязанности собственника земельного участка, которые прямо не закреплены в Проект ГК РФ: к ним он относит обязанность по передаче земельного участка, соответствующего условиям договора об установлении права застройки и целям, для которых он предоставляется, и не препятствование лицу, имеющему право застройки в осуществлении его ограниченного вещного права на земельный участок и права собственности на здание или сооружение. К правам лица, имеющего право застройки, диссертант относит право изменять объекты недвижимого имущества, находящиеся на земельном участке, - реконструировать их, сносить и возводить новые, право отчуждать и передавать свое ограниченное вещное право в залог или распоряжаться им иным образом, право возводить здания или строения, право пользования и владения земельным участком, право собственности на возведенное здание или сооружение.

Особое внимание автором уделено преимущественному праву приобретения применительно к праву застройки. Такое право прямо не закрепляется Проектом ГК РФ, но вытекает из ст. 292 Проекта ГК РФ, и для лица, имеющего право застройки, относится к земельному участку, а для собственника земельного

участка – к зданию или сооружению, не принадлежащих ему на праве собственности. Наличие такого права имеет целью сокращение срока действия исключения из режима единого объекта в виде права застройки. При этом преимущественное право приобретения здания или сооружения возникает не раньше, чем будет исполнена обязанность по их возведению, в то время как преимущественное право приобретения земельного участка – сразу же по возникновению права застройки.

В рамках системного анализа положений о праве застройки и преимущественного права приобретения диссертант обращает внимание на то, что лицо, имеющее право застройки, вправе распоряжаться не только самим правом застройки, но и возведенным объектом, право собственности на которое зарегистрировано в ЕГРП, в то время как у собственника земли право преимущественного приобретения права застройки отсутствует. По мнению автора, в этом контексте проблема возникает, когда лицо, имеющее право застройки, распоряжается своим правом в условиях, когда, во-первых, здание или сооружение еще не возведено, и, во-вторых, когда здание или сооружение возведено, но право собственности на него не зарегистрировано (у лица же, имеющего право застройки, отсутствует обязанность регистрировать право собственности на возведенный объект, это его право, прерогатива). Как результат, при отчуждении права застройки в обозначенных условиях действие п. 2 ст. 292 Проекта ГК РФ будет блокироваться. Автор предлагает несколько путей преодоления проблемы, в частности, путем доктринального толкования, и соглашается с принципиальной идеей о необходимости прямого закрепления преимущественного права приобретения права застройки собственником земельного участка с той лишь оговоркой, что такое право уместно в отношении права застройки, установленного в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности. Причину такого дифференцированного подхода автор видит в несостоятельности аргументов в пользу закрепления такого права за публичным собственником (изменение экономической ситуации в стране или

финансового положения собственника земли) и в не соответствии такого права в указанном контексте самим целям права застройки.

Завершая анализ прав и обязанностей сторон по договору об установлении права застройки, автор замечает, что Проектом ГК РФ не предусмотрено право преимущественного заключения договора об установлении права застройки, в то время как близкое праву застройки по экономическому содержанию право аренды допускает для «исправного» арендатора подобное право. По мнению автора, такое право должно закрепляться лишь для лица, имеющего право застройки, в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности, а само его закрепление в большей степени защитит интересы граждан и их правопреемников в отношении жилой недвижимости.

В третьем параграфе «Полномочие распоряжения сторонами своими правами в рамках договора об установлении права застройки и прекращение права застройки» автор раскрывает особенности полномочия распоряжения сторонами договора об установлении права застройки своими правами, а также анализирует основания прекращения права застройки, а также последствия такого прекращения.

Важнейшей характеристикой полномочия распоряжения в форме отчуждения и обременения ипотекой в праве застройки является невозможность его ограничения и запрета волей сторон. Автор обращает внимание, что наряду с отчуждением зданий или сооружений возможно отчуждение и права застройки (его доли); по мнению автора, и отчуждение возведенного объекта, и отчуждение права застройки (его доли) должны влечь соответственно одновременное отчуждение права застройки (его доли) или такого возведенного объекта.

Автором установлено, что право застройки может быть предметом ипотеки наряду с недвижимыми вещами (п. 3 ст. 303.4 Проекта ГК РФ), а самостоятельный залог зданий или сооружений, возведенных на праве застройки, без самого права застройки не допускается. Опираясь на абз. второй п. 2 ст. 130, ст. 134, ст. 300.5 и ст. 300.6 Проекта ГК РФ, диссертант приходит к выводу о том,

что в целях залога право застройки и здание или сооружение, возведенное на нем, выступают в качестве сложной (совокупной) вещи (ст. 134 Проекта ГК РФ). Во-первых, вещь-фикция (право застройки) и действительная вещь (здание или сооружение, возведенное на праве застройки) предполагают их использование по общему назначению – возведению и эксплуатации здания или сооружения. Во-вторых, на все входящие в сложную вещь вещи распространяются условия сделки по поводу такой сложной вещи.

На основе анализа полномочия распоряжения лицом, имеющим право застройки, диссертант делает заключение о целесообразности отнесения возникновения права собственности у лица, имеющего право застройки, на возведенное здание или сооружение к исключениям из принципа «внесения», то есть возникновении права собственности вне всякой связи с его регистрацией в ЕГРП. Такой подход, во-первых, решит проблему «двойной» регистрации (права застройки и права собственности на возведенные объекты), во-вторых, обезопасит собственника земельного участка от возможных злоупотреблений лицом, имеющим право застройки, применительно к полномочию распоряжения его правами, обусловленных отсутствием у него обязанности регистрировать права на возведенный объект. В-третьих, найдет свое решение проблема правового регулирования «перехода» права собственности на здание или сооружение на случай прекращения права застройки, в-четвертых, будут устранены имеющиеся в Проекте ГК РФ недостатки в части преимущественного права приобретения права застройки собственником земли. И, наконец, предлагаемое решение разрешит целый ряд противоречий, которые приходится, в текущей редакции Проекта ГК РФ, преодолевать путем толкования. Как считает автор, конструкция права застройки в которой, у лица, имеющего право застройки, возникает право собственности на возведенное здание или сооружение является более понятной, прозрачной и привычной для простых граждан, в то время как введение права застройки, как раз таки, и нацелено на удовлетворение, в первую очередь, их потребностей. В качестве альтернативных путей решения

выявленных проблем диссертант указывает на установление законом обязанности застройщика зарегистрировать право собственности на возведенное на праве застройки здание или сооружение после введения его в эксплуатацию, на наделение собственника земельного участка и залоговых кредиторов лица, имеющего право застройки, правом требовать осуществления регистрации права собственности на здание или сооружение за таким лицом в судебном порядке, и на введение законодательного запрета возможности распоряжения правом застройки вообще, если предусмотренное договором здание или сооружение возведено, введено в эксплуатацию, но право собственности на него не зарегистрировано.

Рассматривая вопрос о прекращении права застройки, автор отмечает, что характерной особенностью права застройки является установленный законом исчерпывающий перечень оснований его прекращения, которые условно делятся на общие (окончание срока действия права застройки в условиях полного исполнения сторонами своих обязанностей) и специальные (связанные с расторжением договора об установлении права застройки по соглашению сторон или в одностороннем порядке). Гибель или уничтожение построенного на земельном участке здания или сооружения не является основанием для прекращения права застройки, в чем проявляется вещно-правовая природа права застройки. Особенность рассматриваемого вопроса диссертант видит в том, что право застройки не может прекратиться, если здание или сооружение, возведенное на нем, передано в ипотеку до погашения такой ипотеки. Указанная особенность входит в противоречие с основаниями прекращения права застройки, например, в связи с не внесением платы за него. В случаях, когда право застройки будет передано в ипотеку и лицо, имеющее право застройки, будет иметь задолженность по внесению платы за право застройки, собственник земли не сможет требовать расторжения договора по причине существующего обременения ипотекой. Автор обращает внимание на опыт французского правотворчества в этой части, в соответствии с которым возможность

прекращения права застройки допускается независимо от наличия ипотеки, а ипотека в таком случае сохраняется до изначально установленного сторонами срока окончания действия права застройки.

Критическое отношение автор выражает не только в отношении формулировки основания прекращения права застройки в связи с не внесением платы за него в размере двухгодичной платы, но и с самой его идеей. Во-первых, такое основание будет относиться лишь к форме периодических денежных платежей, во-вторых, такое основание едва ли в принципе совместимо с вещно-правовой природой права застройки. В качестве компромиссного варианта диссертант предлагает допущение возможности прекращения права застройки в связи с систематическим невнесением платы за право застройки.

Рассматривая вопрос об основаниях прекращения права застройки автор обращается и к последствиям такого прекращения, наиболее важная грань которого состоит в воссоединении земельного участка и возведенного на нем объекта лицом, имеющим право застройки. Автором установлено, что в результате прекращения права застройки единый объект (земельный участок и здание или сооружение) может возникнуть либо у собственника земельного участка, либо у лица, имевшего право застройки, в зависимости от условий договора. Допускается ситуация, когда лицо, имевшее право застройки, обязано будет снести возведенное им здание или сооружение на момент окончания права застройки. Диссертант подчеркивает, что переход права собственности на возведенный объект в пользу собственника земельного участка может осуществляться как с предоставлением компенсации, так и без таковой.

Глава III «Правовая природа права лица, имеющего право застройки, на возведенное им на праве застройки здание или сооружение» состоит из двух параграфов и посвящена проблеме определения правовой природы права лица, имеющего право застройки, на возведенное им здание или сооружение во французском праве и в концепции российского права застройки в Проекте ГК РФ.

С дореволюционных времен в отечественной цивилистике вопрос о характере права лица на возведенное им здание или сооружения находился в центре внимания многих известных исследователей. Критикуемая подавляющим большинством отечественных (в том числе и современных) ученых предлагаемая Проектом ГК РФ модель права застройки, в которой у лица, имеющего право застройки, возникает право собственности на возведенный им объект, позволяет обратиться к французской доктрине в целях обоснования возможности существования такого права, ограниченного сроком действия самого права застройки. Особый интерес французская конструкция права застройки вызывает в той связи, что исторически и традиционно идея абсолютности права собственности (включая абсолютность его во времени) берет свои корни именно во Франции.

Первый параграф «Право лица, имеющего право застройки, на возведенное на праве застройки здание или сооружение во Франции» посвящен понятию «временного» суперфициарного права собственности во французском праве, которое является, по точному выражению одного из французских правоведов, «вечным по своей правовой природе и временным по своему назначению». Диссертантом выявлено, что существование у двух различных лиц двух прав собственности (на земельный участок и на строение соответственно) в условиях действия презумпции единого объекта недвижимости обусловлено особенностями такого способа возникновения права собственности как приращение (акцессия, лат. *accessio*, фр. *l'accession*).

Изначально считавшееся абсолютным, что проявлялось в незамедлительном и окончательном характере его действия, приращение было признано со временем и благодаря судебной практике лишь относительным, опровержимой презумпцией.

Диссертант излагает две теории в отношении приращения, общей чертой которых является то, что презумпция приращения может быть изменена волей сторон. Первая - теория немедленного приращения или отказа от приращения (фр. *thèse de l'accession immédiate, thèse de la renonciation à l'accession*),

предполагает, что приращение, будучи незамедлительным и обязательным, реализуется постепенно по мере инкорпорации новых возводимых объектов главной вещью – землей, в то время как в случае с правом застройки собственник земельного участка своей волей создает отсрочку действия эффекта приращения на время действия права застройки. Согласно второй - теории отсроченного приращения (фр. *thèse de l'accession différée*) действие эффекта приращения для собственника земельного участка в отношении возведенного здания или сооружения лицом, имеющим право застройки, возникает лишь по окончании срока действия предоставленного права.

Автором установлено, что суперфициарное право собственности возникает в связи с последовательностью юридических фактов, необходимыми из которых являются приостановление действия приращения собственником земельного участка путем выражения своей воли в виде установления права застройки, осуществления обязанности по возведению здания или сооружения лицом, имеющим право застройки, и (применительно к Проекту ГК РФ) регистрации последним права собственности на такую возведенную недвижимую вещь. Обратная последовательность юридических фактов, к которым относятся прекращение срока действия права застройки и возвращение (вступление) в силу действия приращения, приводит к восстановлению единого объекта недвижимости в руках одного лица – собственника земельного участка, чем и объясняется ограничение во времени такого суперфициарного права собственности лица, осуществившего строительство на праве застройки.

Далее, диссертантом с позиции французской доктрины затрагивается вопрос о подходах к моменту возникновения суперфициарного права собственности: возникает ли оно в момент установления права застройки или с момента физического возникновения объекта возведения. В случае передачи незастроенного земельного участка под застройку право застройки рассматривается французскими исследователями как сложное право, включающее в себя вещное право на землю, и обязательственное право, которое по мере

исполнения обязанности по возведению строения, превращается в суперфициарное право собственности. В случае же передачи на праве застройки уже застроенного участка речь идет лишь о вещном праве, а обязательственная составляющая права выступает в качестве так называемого «возобновляемого» права (англ. *«revolving clause»*), исчезающего в момент возникновения объекта вещного права и возникающего вновь в случае его разрушения.

Особый интерес вызывает во французской доктрине прогрессивная концепция деления пространства на «объемы» (фр. *division en volume*), которая применяется для обоснования той позиции, что суперфициарное право собственности возникает у лица не с момента завершения строительства, а незамедлительно, с момента установления права застройки. Концепция основана на теории реализма (монизма), исходящей, в противовес теории номинализма (дуализма), из того, что вещное право может иметь своим объектом пространство, за которым признается презумпция физического тела вне всякой зависимости от его телесности, «право на куб воздуха» или «пространства» (*droit au cube d'air, d'espace*). По мнению диссертанта, указанная юридическая техника в условиях точечной застройки территорий может быть воспринята и в России.

Второй параграф «Право лица, имеющего право застройки, на возведенное здание или сооружение в концепции российского права застройки» посвящен подходам к определению правовой природы права лица, имеющего право застройки, на возведенное здание или сооружение в России. Концепция права застройки в Проекте ГК РФ в отличие от французского законодательства прямо закрепляет, что лицо, возведшее здание или сооружение на праве застройки, имеет на них право собственности в течение срока действия права застройки (п. 2 ст. 300 Проекта ГК РФ).

Ни отечественные дореволюционные, ни советские исследователи не могли прийти к единому мнению в вопросе о том, на каком праве находятся у лица, имеющего право застройки, возведенные им постройки. Так, Г.Ф. Шершеневич писал, что «вещь не может считаться «своей» для собственника, если

осуществление его власти над нею ставится определенный срок». Однако, и сам же Г.Ф Шершеневич далее уточнял, что «временное право собственности еще не означает срочности права собственности», а Д.И. Мейер вовсе прямо допускал и поддерживал такое право несмотря на то, что позитивное право того времени прямо противоречило поддерживаемой им идее.

Современные же авторы применительно к праву застройки активно критикуют саму возможность ограниченности права собственности во времени, ратуя за немецкую модель права застройки – *Errbaurecht*, в которой возведенное здание или сооружение является составной частью самого ограниченного вещного права застройки.

Диссертант, отстаивая позицию, согласно которой у лица, имеющего право застройки, возникает право собственности на воздвигнутое здание или сооружение, относит волю субъектов «застроечного» правоотношения к юридическим фактам, создающим лишь кажущуюся временность права собственности. В качестве аргументов в пользу указанной позиции автор указывает на объективно временную природу вещей и лиц, из которых следует временность самого права, ограниченная жизнью или сроком существования субъекта права, и временем существования самой вещи. Среди юридических конструкций, иллюстрирующих аналогичное «временное» право собственности, диссертант называет договор купли-продажи, заключенный под отлагательным или отменительным условием, залоговое и лизинговое (финансовая аренда) правоотношение, право приобретения чужой недвижимой вещи (глава 20.5 Проекта ГК РФ), титульное обеспечение (обеспечительное право собственности). Общее во всех этих примерах, включая право застройки, состоит в том, что источником «временного» права собственности является не просто воля лица, а воля лица, изначально не направленная на абсолютное хозяйственное господство вещью.

Завершая аргументацию в пользу ограниченного во времени права собственности на здание или сооружение волей правообладателя диссертант

указывает на то, что сама бессрочность права собственности означает его не прекращение в случае неосуществления такого права, неиспользования имущества его собственником, в то время как в рамках «временности», установленной волей сторон, право собственности, по мнению автора, остается бессрчным.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В Заключении подведены итоги исследования, обобщаются научные результаты, полученные в ходе исследования.

На основании проведенного диссертационного исследования диссертант пришел к выводу о необходимости совершенствования положений Проекта ГК РФ о праве застройки, существо которых сводится к следующему:

1. Определение права застройки, закрепленное в ст. 300 Проекта ГК РФ, изложить в следующей редакции:

«1. Правом застройки является право срочного владения и пользования земельным участком в целях возведения или реконструкции на нем недвижимого имущества, его последующей эксплуатации и поддержания в надлежащем состоянии в течение всего срока действия права застройки».

2. Предложить следующую редакцию пп. 2 п. 1 ст. 300.4 Проекта ГК РФ:

«2) предоставления собственнику земельного участка в собственность либо во владение и пользование помещений в возведенном недвижимом имуществе».

3. Представляется необходимым дополнить норму ст. 300.6 Проекта ГК РФ пунктом следующего содержания:

«4. Собственник земельного участка имеет преимущественное право приобретения права застройки, осуществляемое в порядке статьи 278 настоящего Кодекса, в случае его возмездного отчуждения.

В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, то собственник такого земельного участка не имеет права, предусмотренного пунктом 2 статьи 292 ГК РФ, а также права,

предусмотренного абзацем первым пункта 4 настоящей статьи, если иное не установлено законом или договором об установлении права застройки.».

4. Предлагается дополнить ст. 300.7 Проекта ГК РФ пунктом 7 следующего содержания:

«7. В случае, если в качестве лица, имеющего право застройки, выступает физическое лицо, имеющее на праве собственности объект жилой недвижимости, к такому договору подлежат применению положения, предусмотренные пунктом 1 статьи 621 настоящего Кодекса⁷, если иное не установлено договором.».

5. Абз. второй п. 1 ст. 300.5 Проекта ГК РФ предлагается изложить в следующем виде:

«Право застройки применительно к недвижимому имуществу может быть отчуждено или передано в залог только одновременно с отчуждением или передачей в залог указанного недвижимого имущества.»

6. П. 1 ст. 300.6 Проекта ГК РФ предлагается изложить в следующей редакции:

«1. Лицо, имеющее право застройки, вправе свободно отчуждать это право, передавать его в залог или распоряжаться им иным образом до возведения недвижимого имущества, если иное не установлено законом.

Право застройки земельного участка может быть отчуждено или передано в залог одновременно с отчуждением или передачей в залог возведенного на нем на основании права застройки недвижимого имущества.».

СПИСОК НАУЧНЫХ РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ АВТОРОМ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Диссертантом опубликованы следующие научные работы по теме диссертации в рецензируемых журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки Российской

⁷ В соответствии с п. 32² Проекта ГК РФ правила ГК РФ о праве арендатора потребовать перевода на себя прав и обязанностей по договору аренды (абз. третий п. 1 ст. 621) с момента введения в действие Проекта ГК РФ не подлежат применению, но не исключению. Поэтому предлагаемая нами формулировка, возможно, требует изменения путем раскрытия содержания «положений», а не отсылкой к норме абзаца третьего п. 1 ст. 621 ГК РФ.

Федерации для публикации результатов диссертационных исследований на соискание ученой степени кандидата и доктора наук, общим объемом 2,5 п.л.:

1. Путря К.Е. Соотношение права застройки и права постоянного землевладения (эмфитевзиса) в Проекте ГК РФ и их унификация на примере французского опыта // Юридический мир. 2017. № 1. С. 30-33 (0,5 п.л.).

2. Путря К.Е. О необходимости совершенствования некоторых положений о праве застройки в Проекте ГК РФ // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2016. № 12 (79). С. 83-87 (0,5 п.л.).

3. Путря К.Е. Правовая природа права лица, имеющего право застройки, на возведенное им здание или сооружение в России и во Франции // Власть закона. 2016. № 2. С. 238-247 (0,6 п.л.).

4. Путря К. Е. Право застройщика на возведенную им постройку в рамках права застройки по законодательству Франции и проекту ГК РФ // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 1 (62). С. 108-116 (0,5 п.л.).

5. Путря К. Е. Правовая природа права застройки в современном французском и отечественном праве // Мир экономики и права. 2015. № 5. С. 37-44 (0,4 п.л.).