Путря Константин Евгеньевич. Право застройки в гражданском праве России и Франции: диссертация ... кандидата Юридических наук: 12.00.03 / Путря Константин Евгеньевич;[Место защиты: ФГНИУ «Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации»], 2018

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.** Всё еще продолжающийся переход к рыночной экономике обуславливает необходимость дальнейшего совершенствования гражданского законодательства, проявлением чего стала Концепция развития гражданского законодательства , разработанная во исполнение Указа Президента РФ от 18 июля 2008 г. N 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» 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» . 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» . Судьба

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.

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

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".

Постановление Государственной Думы Федерального Собрания РФ от 16 ноября 2012 г. N 1150-6 ГД "О порядке рассмотрения проекта федерального закона N47538-6 "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) 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 «статику» гражданского оборота, в целях обогащения её системы. Подавляющая часть научных кругов в области гражданского права считает такое реформирование необходимым, уместным и своевременным .

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 правопорядках, в которых институт

постановления опубликован в Собрании законодательства Российской Федерации от 26 ноября 2012 г. N48 ст. 6596.

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-

(дата обращения: 31.08.2016).

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 суперфиция 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, A.M. 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, Н. 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: A.M. 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, С. Fabre, F. Lefevre, В. Jeulin, J.-L. Tixier, D. Gaborieau, V.R. Saint-Alary, B. Stemmer, С Saint-Alary-Houin, J.G. Cardinal, L. Ravanas 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. Aynes, J.L. Bergel, М. Bruschi, F. Chabas, S. Cimamonti, С 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. Terre, F. Zenati 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 здание или сооружение и право застройки имеют общую правовую судьбу.

1. Наряду с такими признаками, как узкоспециализированное назначение, общими в сравниваемых правопорядках 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.
2. 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.
3. 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.

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.