

Секция «Юриспруденция»

**Некоторые аспекты проекта гражданского кодекса РФ о праве застройки
на земельных участках.**

Хапина Анастасия Андреевна

Студент

*Челябинский государственный университет, Юридический факультет, Челябинск,
Россия*

E-mail: xapina_aa@mail.ru

Действующее законодательство предусматривает практически два основных способа приобретения прав на земельный участок, в том числе и для последующего строительства на нем. Это либо аренда, либо право собственности. Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос. Но при условии, что соблюдаются градостроительные и строительные нормы и правила, а также требования о целевом назначении этого участка. Строительство же здания на арендованном участке может привести к тому, что после прекращения срока аренды собственник этого здания не будет иметь никаких прав на землю, на которой оно расположено. Преодолеть указанное несоответствие призвана глава 20.1 размещенного на сайте Высшего Арбитражного Суда Проекта. В случае ее принятия в российском гражданском праве появится новое ограниченное вещное право — право застройки, которое предусматривает право возведения здания или сооружения на чужом земельном участке [n1]. Само по себе указанное право уже существует в действующем ГК РФ. Оно заключается в праве собственника разрешать строительство на своем участке другим лицам [n2]. Однако новшеством является весь комплекс норм, связанных с этим правом. В первую очередь, как показывает анализ предложенной разработчиками правовой конструкции, право застройки включает в себя не только процесс строительства, то есть физического возведения здания или сооружения, но и последующую судьбу этих объектов. Так, лицо, построившее здание или сооружение на чужом участке в соответствии с договором (застройщик в сегодняшнем его понимании), имеет право собственности на возведенную недвижимость, правда, только в течение срока действия права застройки [n3]. Кроме того, право застройки может быть отчуждено или передано в залог, а это влечет изменение субъекта или залога и самого этого права. Также на право застройки может быть обращено и взыскание [n4]. Предусматриваются и другие особенности, связанные с анализируемым правом. В частности, право застройки может быть предоставлено только лицу, которому соответствующий земельный участок принадлежит на праве постоянного владения и пользования [n5] и устанавливается на основании договора об учреждении права застройки, которое подлежит государственной регистрации. Существенными условиями этого договора являются [n6]: характеристики и место расположения возводимого здания или сооружения, срок права застройки, размер и периодичность внесения платы за право застройки. Но если мы говорим о внесении такой платы, то стоит разобраться, а не заменит ли в таком случае договор об учреждении права застройки договор о долевом строительстве? Если это будут два отдельных договора, то тогда каково их соотношение? Определенный в названном договоре срок не может быть менее 50 и более 100 лет [n7], а пересмотр размера платы не может быть чаще, чем один раз в десять лет [n8]. Помимо этого, к существенным условиям следует

отнести и сроки, в течение которых лицо, которому это право предоставлено, обязано возвести соответствующие здания или сооружения, так как несоблюдение этих сроков может повлечь негативные последствия в виде досрочного прекращения в судебном порядке права застройки по инициативе собственника земельного участка [n9]. Договором может быть предусмотрена выплата компенсации застройщику и порядок ее определения в случае прекращения права застройки, если не предполагается его обязанность за свой счет освободить земельный участок от возведенных построек [n10], то есть здание либо переходит к собственнику участка либо подлежит сносу.

Таким образом, получается следующая модель отношений застройщика с собственником земли, например муниципалитетом. Сначала между субъектами необходимо заключить договор об учреждении права постоянного владения и пользования земельным участком [n11], срок действия которого не может быть менее 50 лет либо этот срок в договоре не устанавливается [n12]. Указанное право подлежит государственной регистрации, и только после этого заключается договор об учреждении права застройки. Сейчас в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации [n13] подлежащий застройке участок по выбору предоставляется в собственность или в аренду. А сохранится ли данная процедура после принятия Проекта и каково будет положение этих договоров? Вместе с тем возникают и некоторые вопросы. Как уже было сказано, срок постоянного владения и пользования земельным участком может быть не оговорен вообще либо установлен не менее чем 50 лет. В то же время срок права застройки может составлять от 50 до 100 лет. Как же поступать сторонам, то есть собственнику и застройщику, если сроки не совпадают и, например, право владения пользования закончилось раньше, чем срок права застройки, либо право застройки прекратило свое действие, а право владения и пользования сохраняется? Кроме того, в соответствии с положениями ЗК РФ [n14] в случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком. Похожую норму содержит и Проект [n15], предоставляя застройщику право осуществить государственную регистрацию права собственности на помещения в возведенном здании. Тогда собственники помещений признаются участниками права застройки, что находится, по нашему мнению, в противоречии с положением Проекта [n16] о недопустимости раздела права постоянного владения и пользования земельным участком и выдела доли в таком праве.

Итак, сделаем вывод, что введение в гражданский оборот права застройки существенно изменит сложившиеся в строительной отрасли правоотношения, связанные с землей. Также можно предположить, что предоставление застройщикам земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности, после принятия Гражданского Кодекса РФ в редакции, представленной на рассмотрение Государственной Думе РФ, будет осуществляться на праве застройки.

Литература

1. Пункт 1 ст. 300 Проекта.
2. Пункт 1 ст. 263 ГК РФ.
3. Абзац 2 п. 2 ст. 300 Проекта.

Конференция «Ломоносов 2012»

4. Статья 300.5 Проекта.
5. Пункт 2 ст. 300 Проекта
6. Пункт 1 ст. 300.2 Проекта.
7. Статья 300.3 Проекта.
8. Статья 300.4 Проекта
9. Пункт 4 ст. 300.6 Проекта
10. Статья 300.7 Проекта
11. Статья 299.2 Проекта
12. Статья 299.3 Проекта.
13. Пункт 2.1 ст. 30 ЗК РФ
14. Пункт 1 ст. 35 ЗК РФ.
15. Пункт 3 ст. 300 Проекта.
16. Абзац 2 п. 1 ст. 299.5 Проекта.