

Секция «Юриспруденция»

Правовая природа договора об установлении права застройки

Чикун Мария Александровна

Аспирант

Сибирский федеральный университет, Юридический факультет, Красноярск, Россия

E-mail: masha_ch13@mail.ru

Не для кого не секрет, что на протяжении нескольких последних лет идет процесс реформирования гражданского законодательства Российской Федерации. На сегодняшний день на рассмотрении Государственной Думы находится несколько проектов поправок к Гражданскому Кодексу РФ (далее ГК РФ), а первый из них уже принят и в определенной части вступил в силу.

Этот процесс не обошел стороной и область вещных прав. А если говорить точнее, то наибольшее количество новелл как раз и касается столь важного гражданско-правового института как вещное право. Среди них согласно разработанному и принятому в первом чтении законопроекту о внесении изменений в ГК РФ свое место нашло и предложение о введении права застройки, прототипом которого является римский суперфиций.

В связи с тем, что исследуется право, которое только планируется ввести, то нельзя не сказать, что основанием для данной работы будет текст проекта изменений в ГК РФ, подготовленного ко второму чтению (далее - Проект) [5].

Согласно п. 3 ст. 300 Проекта право застройки земельного участка устанавливается на основании договора об установлении права застройки. Кроме того, подобные договоры упоминаются и относительно других прав, например, права постоянного пользования (ст. 299.2 Проекта).

Введение подобных договоров в ближайшем будущем может породить не только практические, но и теоретические проблемы. Остановимся на некоторых из них, поставив вопрос, какова правовая природа договора об установлении права застройки и какое место он занимает в существующей системе гражданско-правовых договоров? В отсутствии специальной теоретической разработки данных проблем можно предложить несколько вариантов ответов на поставленный вопрос.

1. Договор об установлении права застройки – обязательственная сделка. Анализируемый нами договор в его основной части не может быть квалифицирован как обязательственный, так как он не направлен на создание обязательственных правоотношений, а основной своей целью имеет – установление ограниченного вещного права.

Следует отметить, что в немецком законодательстве стороны могут дополнить договор об установлении наследственного права застройки условиями обязательственного характера [4]. Проект подобного регулирования не предусматривает.

2. Договор об установлении права застройки – распорядительная сделка. Распорядительной сделкой называется сделка, которая непосредственно направлена на перенесение, обременение, изменение или прекращение права [3]. В случае с правом застройки предполагается, что договор об его установлении является сделкой, устанавливающей обременение права собственности.

3. Договор об установлении права застройки – вещный договор. Понятие вещного договора отсутствует в российском законодательстве, но некоторыми авторами

обосновывается существование данного института в гражданском праве РФ. основоположником теории вещного договора считается К. Савиньи, который в модели перехода права собственности выносил волевой момент за рамки обязательственного договора [1].

«Под вещным договором принято понимать отдельное соглашение отчуждателя и приобретателя только о переходе права собственности, заключаемое помимо и независимо от договора, устанавливающего обязательство, и помимо собственно передачи вещи. Никаких взаимных прав сторон этот договор не порождает» [6]. Основываясь на теории Савиньи и приведенном определении, можно сделать вывод, что понимание договора об установлении права застройки, как договора направленного на возникновение ограниченного вещного права, противоречит классической теории вещного договора, который предусматривает переход права собственности.

4. Договор об установлении права застройки – особый тип договора. Согласно этому варианту договоры об установлении вещных прав должны быть выделены в самостоятельную классификационную группу договоров, направленных на возникновение вещных прав [2].

Завершая краткий обзор существующих точек зрения по вопросу о природе договора об установлении права застройки и его месте в системе договоров, следует отметить, что на данном этапе исследования эти вопросы намеренно не разделяются, так как отдельному изучению подлежит соотношение понятий вещного договора, договора особого типа, обязательственной и распорядительной сделки.

Таким образом, вопрос о правовой природе договора об установлении права застройки законодателем в Проекте однозначно не решен, и требует дальнейшей теоретической разработки.

Литература

1. Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М., 2004.
2. Витрянский В.В. Система гражданско-правовых договоров в условиях реформирования гражданского законодательства // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2012. № 1. С. 26-59.
3. Крашенинников Е.А. Распорядительные сделки // Сборник статей памяти М.М. Агаркова. Ярославль, 2007. С. 22-32.
4. Леонтьева Е.А., Эм М. Наследственное право застройки: опыт Германии // СПС «Консультант Плюс».
5. Официальный сайт комитета Государственной Думы РФ по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству: <http://www.komitet2-10.km.duma.gov.ru/>.
6. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М. 2010.