

**Право застройки земельного участка и обязательственное право аренды:
проблема сосуществования гражданско-правовых институтов**

Захаров Андрей Сергеевич

Аспирант

Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарёва, Саранск, Россия

E-mail: zakharov.az@yandex.ru

В настоящее время право застройки является одним из наиболее обсуждаемых ограниченных вещных прав на землю, предлагаемых Концепцией развития гражданского законодательства [3] и Проектом ГК [4]. На страницах юридической литературы отмечают весьма противоположный эффект от внедрения данного права в нашу правовую систему [6, с. 221-224], [5, с. 123], [8, с. 11-12], [7, с. 94-95].

С одной стороны, обозначаются такие положительные его аспекты как содействие решению проблемы индивидуального жилищного строительства, возможность ипотеки права застройки позволит банкам выдавать кредиты для строительства, вещный характер права застройки, выражающийся в признаках публичности, закрытого перечня, вещной защиты и др. предоставляет больше гарантий, нежели обязательственный институт аренды.

С другой стороны, отмечается не востребованность права застройки в современных российских реалиях. Перечисляются такие его негативные стороны: срочность права (до ста лет) делает институт не привлекательным для застройщиков; наличие двух прав (собственности на строение и застройки на земельный участок) усложняет оформление и оборот данного права; отсутствие прозрачных правил игры может повлечь коллапс в современной строительной сфере. Тем более, что российский строительный бизнес не лишен изъянов, как правило, негативно реагирует на изменения в законодательстве, возникают многочисленные нарушения прав контрагентов.

Введение в действие с 1 марта 2015 г. новой редакции Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) дало новый толчок для развития дискуссии относительно целесообразности введения права застройки. Внесенные изменения существенно расширили сферу применения обязательственного права аренды. В соответствии с абз. 15 ч.2 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства [2].

Трудно не согласиться с тем, что в указанных нормах прослеживается альтернатива праву застройки. Однако проведенный нами сравнительно-правовой анализ Проекта ГК и положений действующего ЗК РФ выявили следующие преимущества права застройки перед договором аренды публичного земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Во-первых, сроки действия договора. Право застройки - 50-100 лет по Проекту [4] и 50-199 лет согласно Концепции [3]. Аренда - 20 лет в соотв. с абз. 3 ч.8 ст. 39.8 ЗК РФ; при этом арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды такого земельного участка без проведения торгов (ч. 15 ст. 39.8 ЗК РФ) [2].

Во-вторых, плата по договору. Плата за право застройки устанавливается в договоре в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых ежегодно или единовременно, либо предоставления собственнику земельного участка в собственность либо во владение и пользование помещений в возведенных зданиях; размер платы за право застройки может

быть изменен не чаще чем один раз в десять лет по соглашению сторон, а при недостижении соглашения - по решению суда (ст. 300.4 Проекта). В случае с договором аренды положения об оплате более императивны и невыгодны для застройщика - в соотв. с ч. 3 ст. 39.7 ЗК РФ порядок определения размера арендной платы устанавливается Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления (в зависимости от того, в чьей собственности находится предоставляемый земельный участок), т.е. изменения производятся в одностороннем порядке и никак не ограничены во времени.

Подводя итог нашей работы, можно сделать вывод о том, что в настоящее время правовое регулирование ограниченных вещных прав в России существенно отличается от современных европейских моделей, где право застройки существует столетиями. При этом мы считаем, что постановка вопроса относительно права застройки и обязательственного права аренды в формате ИЛИ-ИЛИ неприемлема. Основной метод гражданско-правового регулирования диспозитивный, что предполагает существование альтернативных гражданско-правовых институтов. Именно поэтому в области землепользования и застройки таким институтом должно стать право застройки чужого земельного участка.

Источники и литература

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации: Часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 31.01.2016 г. № 7-ФЗ). [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 30.12.2015 г. № 460-ФЗ). [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
- 3) Концепция развития гражданского законодательства. Одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07 октября 2009 г. [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
- 4) О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Проект Федерального закона N47538-6. [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
- 5) Емелькина И.А. Научно-практический комментарий к гл. 20.1 «Право застройки» Проекта Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты российской Федерации» // Вестник гражданского права. – 2015. – № 1. – С. 101-137.
- 6) Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. 2-е изд. – М.: Инфотропик Медиа, 2013. – 416 с.
- 7) Захаров А.С. Перспективы развития прав на землю в Гражданском кодексе Российской Федерации: дискуссия о праве застройки // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2015. – № 3. – С. 92-95.
- 8) Рыбалов А.О. Краткий обзор положений о праве застройки // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2012. – № 10. – С. 6-21.

Слова благодарности

Выражаю искреннюю благодарность моему научному руководителю Емелькиной Ирине Александровне, доктору юридических наук, заведующему кафедрой гражданского права и процесса Мордовского государственного университета им. Н.П. Огарёва