

Договор аренды для целей строительства или право застройки: проблема выбора

Научный руководитель – Ширвиндт Андрей Михайлович

Паутова Дарья Ивановна

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия
E-mail: pautova-di@mail.ru

Ограниченность земельной площади в мире заставляла искать баланс между интересами собственников земельных участков и лиц, желающих их застроить. Исторически проблема решалась с помощью права застройки, которое признавалось в римском праве и поныне существует в большинстве зарубежных государств (Германии, Франции, Италии, Швеции и др.) [6]. В нашей стране такая разновидность вещного права существовала в дореволюционный [4] и советский период [6]. В Российской Федерации активные действия по возрождению модели начались в лишь в 2010-х годах.

В современных условиях превалирования публичной собственности на землю над частной [7] законодатель предложил застройщикам более выгодный для государства институт аренды чужого земельного участка («строительной аренды»). Впоследствии осознанная на практике ограниченность способов использования земли для строительства [6] заставила задуматься о возрождении права застройки. Последний вариант Проекта Федерального закона N 47538-6/5 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации" [8], где предлагается введение конструкции права застройки наряду с сохранением строительной аренды, был поставлен на «всероссийское обсуждение» в декабре 2019 года.

Под правом застройки Проект понимает право владения и пользования чужим земельным участком для возведения здания или сооружения и его последующей эксплуатации (п. 1 ст. 300). Основание возникновения права застройки, как и арендных отношений, сегодня одно- договор. Сторонами такого договора выступает собственник земельного участка с одной стороны и «лицо, имеющее право застройки»- с другой (т.е. физические и юридические лица, а также публично-правовые образования).

Споры относительно преимуществ той или иной конструкции начинаются с рассмотрения их существенных характеристик: доктринально арендная модель не предназначена для соблюдения прав сторон в процессе строительства и до недавнего времени удовлетворяла потребности застройщиков лишь вследствие полученных ею в конце прошлого столетия вещных элементов (права следования, вещно-правовой возможности защиты, необходимости регистрации, увеличения предельного срока аренды) [3].

Аренда- достаточно нестабильный для застройщика институт. Большое разнообразие в основаниях прекращения, вопросы статуса возводимого строения и распоряжения им [6], право арендодателя на расторжение договора в случае просрочки оплаты и на односторонний отказ (зачастую поддерживаемое судами [2]), краткосрочность обязательственного основания- все это сказывается на привлекательности, в том числе инвестиционной. Допустим, если в начале застройки публичного участка возникнут трудности (с получением разрешения на строительство, поиском подрядчика) и застройщик не успеет возвести здание в обозначенные сроки, публичный собственник согласно ст. 239.1 ГК РФ сможет принудительно изъять объект незавершенного строительства [5].

С этой точки зрения положения Проекта, в частности, о сроках права застройки (бессрочно либо от 30 до 100 лет) представляются экономически выгодными. По длительности они почти не уступают праву собственности, однако за счет своей более низкой стоимости такое право позволит застройщику возместить затраты путем использования возведенного здания. В то же время при указанных плюсах сообществом не вполне однозначно воспринята идея бессрочности, введенная в последней редакции Проекта. Ограниченность срока все же стимулирует застройщиков периодически обновлять свои строения с учетом развития новых технологий [1], а это крайне необходимо для нормального состояния рынка недвижимости и здоровой жилищной политики.

Проблемным для застройщиков является и низкая залогоспособность права аренды. Из-за легкой «сбрасываемости» организации, финансирующие строительство, зачастую негативно воспринимают аренду в качестве надлежащего способа обеспечения обязательств. Эта особенность усугубляется и тем, что для реализации залогоспособности застройщику необходима государственная регистрация права собственности на возведенное здание (ст. 64.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Право застройки, наоборот, всегда, в том числе и в ст. 300⁵ Проекта, рассматривалось как абсолютно залогоспособный и обременяемый титул, достаточно прочный для привлечения банковских кредитов.

Сегодня спорным представляется утверждение, что право застройки кардинально изменит ситуацию на рынке недвижимости, так как уже сейчас отмечается дифференциация мнений: насколько необходимо менять сложившийся в строительстве уклад с учетом сходства определенных характеристик застройки со строительной арендой? Застройщики отмечают, что имеющаяся модель арендных отношений трансформируется в лучшую сторону (так, ст. 39.8 ЗК РФ увеличены предельные сроки аренды до 49 лет, исключено преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок без проведения торгов). Кроме того, высказываются опасения о возникновении после проведения реформы новых проблем, связанных с применением недавно введенного института эскроу-счетов. Вероятно, во избежание дестабилизации в строительной области стоит более тщательно проработать идею о введении права застройки, проведя тщательный анализ иных отраслей законодательства: градостроительного, жилищного, земельного.

Источники и литература

- 1) Бевзенко Р.С. О целесообразности и желательности введения права застройки в российское право // Закон. 2016. №6. С. 53-57.
- 2) Костарева М.В. Основание права на земельный участок, предоставляемый для целей строительства: проблема осознанного выбора // Актуальные проблемы российского права, 2018, №6 (91). С. 64-74.
- 3) Леонтьева Е.А. Право застройки vs аренда // Закон. 2015. N 4. С. 39 - 48.
- 4) Симолин А.А. Закон о праве застройки // Вестник Гражданского права. СПб., 1913. № 7. С. 21 – 46.
- 5) Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М: Статут, 2017.
- 6) Суханов Е.А. Проблемы реформирования вещного права // Закон. 2018. №12. С.46-52.
- 7) Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии: <https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-podgotovil-zakonoproekt-o-prolongatsii-arendy-zemelnykh-uchastkov-nakhodyashchikhsya-v-pub/>
- 8) Исследовательский центр частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации: <http://privlaw.ru/soviet-po-kodifikacii/2019-1/obzor2019-12/>