

ERBBAURECHT В ГЕРМАНИИ И ПРАВО ЗАСТРОЙКИ В ПРОЕКТЕ ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РОССИИ : СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ.

Куцева К. А.

**Научный руководитель: Шишмарева Татьяна Петровна,
к.ю.н., доцент кафедры гражданского права Юридического института СФУ
Юридический институт СФУ**

Реформирование гражданского законодательства связано с расширением круга ограниченных вещных прав¹. Необходимость введения права застройки обусловлена тем, что требуется существенно изменить сложившийся в практике подход, при котором арендатор земельного участка, наделенный правом возведения строения, приобретает право собственности на такое строение².

Институт права застройки имеет богатую историю. В Древнем Риме он был известен как суперфиций – вещное, долгосрочное, наследственное и отчуждаемое право пользования строением на чужом городском земельном участке за вознаграждение.

По мнению современного германского цивилиста Х. Ингенштау, именно благодаря праву застройки в Германии возникли многие большие поселения³. Предполагается, что будущая практика применения права застройки позволит определить оптимальный путь развития данного института.

На протяжении столетия институт застройки в Германии неизменно эффективно решает задачи стимулирования развития строительства, не только предоставляя дополнительные возможности выгодного использования жилой, а равно и нежилой недвижимости, обеспечивая социальные потребности обладания недвижимой собственностью, несмотря на ее нахождение на чужом земельном участке⁴.

Отечественному праву он известен по ГК РСФСР 1922 года⁵. (Настоящее время этот институт находит свое применение и в германском гражданском праве. Представляется, что сравнительный анализ норм Положения о наследственном праве застройки Германии 1919 года и проекта ГК РФ поможет выявить особенности регулирования данных отношений.

Во-первых, стоит обратиться к сроку действия права застройки. В законопроекте в отличие от немецкого законодательства срок действия права застройки ограничен. Договор не может заключаться на срок менее 50 и более 100 лет. Ограничение законодателем времени действия договора связано с необходимостью защиты интересов собственника. В Германии срок определяется соглашением сторон без ограничений со стороны законодателя. Стоит отметить, что на практике он составляет около 70 лет.

¹ О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : Проект Федерального закона N 47538-6 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата посещения: 11. 03. 2014г.).

² Ершов, О.Г. Право застройки земельного участка или право аренды? / О.Г. Ершов, О.А. Полежаев // Право и экономика. – 2013. – N 2. С.23 — 25.

³ Емелькина, И. А. Вещное право застройки чужого земельного участка / И. А. Емелькина // Вестник ВАС РФ. – 2010. – N 11. С. 43 – 61.

⁴ Леонтьева, Е.А. Наследственное право застройки: опыт Германии / Е. А. Леонтьева // Вестник гражданского права. – 2011. – N 6. С. 30 — 61.

⁵ См.: Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. – М.: Статут, 2000. – С. 155.

Во-вторых, в законопроекте предусмотрено изменение размера платы за право застройки не чаще чем один раз в десять лет по соглашению сторон. В соответствии с германским Положением (§9 (4) ErbbauRG), притязание на повышение платы за наследственное право застройки может быть заявлено по истечении трех лет с момента заключения договора и, если повышение платы за наследственное право застройки уже осуществлялось, по истечении трех лет после последнего повышения платы⁶.

В-третьих, в законопроекте перечень оснований прекращения права застройки значительно шире, чем в Германии. Наряду с истечением срока действия договора и задолженности по внесению платы, которые присутствуют и в немецком Положении (§26 ErbbauRG), к основаниям в соответствии с проектом относятся: существенное изменение обстоятельств, изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо его реквизиции, нецелевое использование участка в течение пяти лет, уничтожение или повреждение объекта культурного наследия по обстоятельствам, зависящим от лица, имеющего право застройки, находящегося на земельном участке.

В-четвертых, Согласно германскому законодательству (§27 ErbbauRG) в случае прекращения права застройки по истечении указанного в договоре срока землевладелец должен выплатить застройщику компенсацию за возведенные строения. Собственник земельного участка может прекратить свою обязанность по выплате компенсации тем, что он продлевает застройщику срок наследственного права застройки после его окончания на предполагаемый срок существования постройки. В законопроекте компенсация предусмотрена лишь в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо его реквизиции.

В-пятых, в следствие рецепции с римской *superficies* немецкая *Erbleihe* признается германской доктриной не разновидностью собственности, а особым ограниченным вещным правом на земельный участок. Установление наследственного права застройки не приводит к возникновению отдельного права собственности на здание и не порождает отдельный оборот земельных участков и строений на них. Если наследственное право застройки прекращается, то составные части наследственного права застройки становятся составными частями земельного участка. Субъект наследственного права застройки не вправе при обратном переходе или при прекращении наследственного права застройки убирать постройку или присваивать себе ее составные части.

Как следует из проекта ГК РФ, застройщик обладает правом собственности на постройку до истечения срока окончания действия договора. Здания и сооружения, принадлежавшие лицу, имеющему право застройки, поступают в собственность собственника земельного участка.

В-шестых, в Германии (§ 5 (2) ErbbauRG) субъект наследственного права застройки обладает по отношению к соответствующему субъекту вещного обременения правом обременить наследственное право застройки в определенном объеме поземельным долгом, ипотекой или рентным долгом, вещным обременением с согласия собственника⁷. Соглашением сторон может быть определена необходимость согласия собственника земельного участка субъекту наследственного права застройки на отчуждение наследственного права застройки.

В соответствии с законопроектом, лицо, имеющее право застройки, вправе отчуждать это право, передавать его в залог или распоряжаться им иным

⁶ Palandt-Bassenge: Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar zum BGB mit Nebengesetzen, hier: Kommentierung des ErbbauRG, 70. Auflage, München – 2011. – С. 2729.

⁷ Palandt-Bassenge: Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar zum BGB mit Nebengesetzen, hier: Kommentierung des ErbbauRG, 70. Auflage, München – 2011. – С. 2731.

образом, если иное не установлено законом. Отчуждение или передача в залог здания или сооружения, возведенного на основании права застройки, означает отчуждение или передачу в залог права застройки. Досрочное прекращение права застройки, если это право передано в ипотеку, в отличие от Германии, не допускается.

В-седьмых, сущность наследственного права застройки Германии определяет целевое использование земельного участка, отчуждаемость права и его способность к передаче по наследству. Согласно п.1 и п.2 ст. 300.6 проекта ГК РФ лицо, имеющее право застройки, вправе отчуждать это право, передавать его в залог или распоряжаться им иным образом, если иное не установлено законом. Как и в немецком праве основаниями возникновения права застройки является также его переход по наследству.

Таким образом, рассмотрев некоторые различия в регулировании права застройки действующим законодательством Германии и проектом гражданского кодекса РФ, следует отметить, что Положение о наследственном праве застройки предоставляет сторонам достаточно широкие возможности по собственному усмотрению дополнять содержание наследственного права застройки. Проект ГК РФ в своих положениях конкретизирует правовое регулирование данного института. Также следует отметить распространение права застройки в Германии на здания и сооружения, возведенные застройщиком, в то время как Проект ГК РФ закрепляет право собственности застройщика на постройку до истечения срока договора соответственно.

Институт права застройки располагает всеми предпосылками для активного применения в отечественном законодательстве после принятия новой редакции гражданского кодекса РФ.