

12. Строгович М. С. Судебное право: предмет, система, наука // Советское государство и право. 1979. № 12. С. 62–63.
13. Бахрах Д. Н. Административное судопроизводство и административная юстиция // Современное право. 2005. № 5. С. 14–22.
14. Кодекс административного судопроизводства РФ. Законопроект [Электронный ресурс]. URL: <http://static.consultant.ru/obj/file/doc/fz270313.pdf> (дата обращения: 20.12.2013).
15. Святохина Ю. В. Административно-процессуальное право: формирование и содержание административно-юстиционной модели: дис. ... канд. юрид. наук. Воронеж, 2007. 178 с.
16. Лазарев Б. М. Понятие и виды управленческих процедур. Их роль в механизме государственного управления // Управленческие процедуры. М., 1988. 260 с.
17. Рязановский В. А. Единство процесса. Гражданский процесс: хрестоматия: учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. М. К. Треушников. М., 2005. 640 с.

REFERENCES

1. Elistratov A. I. Textbook of the Russian administrative law. M., 1911. 456 p.
2. Studenikin S. S. Socialist system of the state administration and the issue of the subject of the Soviet administrative law // Issues of the Soviet administrative law. M. - L., 1949. 280 p.
3. Salicheva N. G. Administrative process in the USSR. M., 1964. 450 p.
4. Makhina S.I. Managerial and administrative processes: issues of the theory and prospects of legal regulation / author's abstract of dissertation for the degree of the candidate of law . Saratov, 1998. 24 p.
5. Starilov U. N. Administrative process in the system of administrative-tort legal coordinates // From the publications of the last years: recollections, ideas, opinions, doubts: collection of selected scientific works. Voronezh, 2010. 638 p.
6. Ozhegov S. I. Dictionary of the Russian language. M., 1990. 940 p.
7. Digest of Justinian (Digesta Ivstinian). Vol. VI. M., 2005. 820 p.
8. Mayorov V. I. Administrative responsibility for violation of requirements to organization of educational process: point of view. Theory and practice of administrative law and process // Materials of the VII all-Russian scientific-practical conference with the international participation. Vol. 1. Krasnodar, 2013. 130 p.
9. Russian administrative code of practice. Project // Bulletin of the Eurasian academy of administrative sciences. 2008. # 4. P. 11–84.
10. Lukyanova E. G. Theory of judicial right. M., 2003. 420 p.
11. Korf S. A. Administrative justice in Russia. Vol. 2. SPb, 1910. 630 p.
12. Strogovitch M. S. Judicial law: object, system, science // The Soviet state and right. 1979. # 12. P. 62–63.
13. Bakhrah D. N. The administrative legal process and administrative justice // The Modern right. 2005. # 5. P. 14–22.
14. Code of the administrative legal process of the Russian Federation. Bill [Electronic resource]. URL: <http://static.consultant.ru/obj/file/doc/fz270313.pdf> (date of viewing: 20.12.2013).
15. Svytokhina U. V. Administrative-judicial law: forming and content of the administrative-justice model: dissertation on the candidate of law. Voronezh, 2007. 178 p.
16. Lazarev B. M. Concept and types of administrative procedures. Their role in the mechanism of the state administration // Administrative procedures. M., 1988. 260 p.
17. Ryazanovsky V. A. Unity of process. Civil procedure: Reading-book: textbook. 2-d edition, revised and amended / Edited by M. K. Treushnikov. M., 2005. 640 p.

УДК 347.254

ББК 67.404

Abbasova Arzu Mahirovna,
postgraduate student of the department
of civil law of Volgograd Business Institute,
lawyer of the «Agro-Building Technologies»,
Volgograd,
e-mail: arzu_a@list.ru

Аббасова Арзу Махировна,
аспирант кафедры гражданского права
Волгоградского института бизнеса,
юрист ООО «Агро-Строительные Технологии»,
г. Волгоград,
e-mail: arzu_a@list.ru

ПРАВО ЗАСТРОЙКИ ПО РОССИЙСКОМУ И УКРАИНСКОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ В СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОМ РАЗРЕЗЕ

THE RIGHT OF BUILDING ACCORDING TO THE RUSSIAN AND UKRAINIAN LEGISLATION IN THE COMPARATIVE LEGAL CONTEXT

Предметом исследования данной статьи является юридическая природа отношений по возведению строений (зданий и сооружений) на чужом земельном участке в России и Украине. Вопрос развития новых эффектив-

ных правовых форм пользования земельным участком для различных целей, в том числе строительства жилых домов, в настоящее время стоит особенно остро. Текущая правотворческая работа в России тому подтверждение.

В статье рассматриваются гражданско-правовые конструкции права застройки по российскому законопроекту и украинскому ГК: выявляются сходства, различия. Анализируется положительный опыт Украины в данном вопросе на предмет его применения при внесении поправок в отечественное законодательство.

The subject of the article is the legal nature of relations regarding construction of structures (buildings and facilities) on another's land plot in Russia and Ukraine. The issue of development of new effective legal forms of the land use for different purposes, including construction of residential buildings, is particularly acute. The current law-making work in Russia proves that. The article examines the civil-legal structures of the building right according to the Russian and the Ukrainian Civil Codes: similarities and differences are identified, positive experience of Ukraine in this matter is analyzed regarding its application for making amendments to the national legislation.

Ключевые слова: ограниченное вещное право, право застройки, суперфиций, земельный участок, здание, сооружение, жилищное строительство, договор, определяющий право застройки, собственник земельного участка, лицо, имеющее право застройки, землепользователь.

Keywords: limited law of estate, right of development, superficies, land plot, building, structure, housing, agreement establishing the right of construction, land plot owner, the person having the right of construction, land user.

В последнее время мы являемся свидетелями строительного бума, особенно в пределах населенных пунктов, но, несмотря на это, рыночная стоимость как недвижимости в целом, так и земельных участков совершенно неоправданно достигла небывалых высот. Застроенные земельные участки в центральных городских районах становятся на вес золота, а приобретение их в собственность физическими и юридическими лицами – непозволительная роскошь. Именно эта ситуация обусловила широкое использование иных способов застройки земельных участков, находящихся в частной либо государственной собственности. В данной статье мы рассмотрим один из таких правовых механизмов – ограниченное вещное право – право застройки.

Основным предназначением правового института застройки является решение жилищной проблемы. Конструкция права застройки в равной мере может быть применена как при возведении и эксплуатации офисных и торговых зданий, так и для организации промышленных площадок.

Многогранность решаемых институтом застройки задач требует четкого законодательного регулирования, создающего стабильные правоотношения и гарантирующего интересы сторон в течение всего срока действия права. Только в этом случае преимущества института могут выгодно использоваться как собственниками земли, которые не желают ее продавать, так и лицами, желающими возвести на ней какие-либо здания и сооружения.

Особое значение такого ограниченного вещного права, как право застройки, проявляется в расширении правовой базы по обороту земельных участков – базового ресурса любого государства. Право застройки в равной степени применяется и к застройке участков недр или водных объектов [1].

Российский законодатель предпринимает попытку возродить в действующей правовой системе институт права застройки. Обращение к этому институту актуализирует детальное рассмотрение в сравнительно-правовом разрезе с нормами схожих правовых систем, в частности украин-

ского законодательства. Исходя из позиции А. Я. Рыженкова: «в зависимости от уровня развития земельно-правовых институтов зарубежные страны могут быть разделены на две группы: страны с развитой рыночной экономикой и стабильным правовым регулированием земельных отношений и страны, в которых осуществляются земельные реформы» [2], наша страна относится к группе стран, в которых, до настоящего времени проходят существенные земельные реформы.

Анализ вопросов регулирования права застройки в российском и украинском законодательствах, выявление сходств и различий, а также формулирование конкретных предложений по совершенствованию правовой базы составляет основную задачу настоящей работы.

Право застройки, или, как поименовано ранее, суперфиций, в качестве самостоятельного института цивилистики пришло к нам из римского частного права. Право застройки чужого земельного участка сформировалось примерно в 17 году до н. э. – 235 году н. э., и обозначало право суперфициария на застройку земельного участка, а также право пользования построенным имуществом при сохранении прав собственника земли на все созданное над, под землей и связанное с поверхностью земли [3].

Суперфиций перекочевал в западноевропейское право, а затем и в законодательство Российской империи, где впервые был поименован в Законе «О праве застройки» от 23 июня 1912 года, в соответствии с которым собственник земельного участка может предоставить таковой под застройку другому лицу по договору на срок и за вознаграждение. Застройщик приобретал вещное право на чужой земельный участок и право собственности на возведенные постройки.

Право застройки сохранило свое существование и в Гражданском кодексе РСФСР 1922 года, просуществовав до 1949 года. Необходимо учитывать, что институт прав на чужие земельные участки актуален лишь в условиях многообразия форм собственности на земельные участки. Правовой режим СССР допускал право исключительной собственности государства на землю. Поэтому ограниченные права на землю не были характерны для советского гражданского и земельного права, что было обусловлено их публичным характером.

В законодательство Украины право застройки было возвращено в 2003 году, в Гражданский кодекс. В настоящий момент и российский законодатель впервые в новейшей истории заговорил о праве застройки в Концепции развития гражданского законодательства (далее – Концепция), согласно которой предложено ввести институт «владения и пользования земельным участком, а также находящимися (возведенными) на земельном участке зданиями и сооружениями» [4]. Проект ФЗ № 47538-6 изменений в разд. II Гражданского кодекса РФ [5] (далее – Проект) в 9 статьях гл. 2.1 (ст. 300–300.8) детализирует законодательные предложения основ регулирования института застройки российского типа.

Особенность правового регулирования суперфиция по гражданскому законодательству Украины состоит в отсутствии юридического определения этого вещного права. Понятие суперфиция сформулировано в ч. 1 ст. 413 ГК Украины в таком виде: «Собственник земельного участка имеет право предоставить его в пользование другому лицу для строительства промышленных, бытовых, социально-культурных и других сооружений и зданий (суперфиций)».

Российский Проект определяет право застройки как право владения и пользования чужим земельным участком

в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации (п. 1 ст. 300). По мнению ряда авторов, локальность определения права застройки не позволяет отграничить его от процесса ведения строительной деятельности, например подрядчиком на чужом земельном участке. В частности, А. П. Анисимов и А. Ю. Чикильдина прямо указывают, что «в настоящий момент данное право устанавливается ст. 263 ГК РФ, в рамках которой собственник земельного участка наделяется правом возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам» [6].

Таким образом, отсутствие четких правовых критериев дефиниции дефиниендумов отрицательно сказывается на разграничении этих правоотношений с иными пограничными. Украинскому и российскому законодателям следует более полно определить дефиницию права застройки.

Как мы видим, в определениях права застройки законодатели близки к традиционному пониманию суперфиция. Сфера действия права застройки в приведенных дефинициях ограничена «возведением зданий и сооружений», как и в римском праве. Но уже в пандектном праве, а затем и в европейских правовых системах объем права застройки становится шире, чем в римских источниках: возможно предоставление права застройки в отношении существующего строения, а не только для возведения строения.

Ряд ученых высказывает мнение, согласно которому ограничение действия права застройки возведением зданий или сооружений является абсолютно неоправданным и необоснованным. Однако в последующих положениях Проекта правомочия, которыми наделяются субъекты права застройки, не укладываются исключительно в «возведение здания или сооружения». Так, например, право «изменять объекты недвижимого имущества, находящиеся на земельном участке, – реконструировать их, сносить и возводить новые» (п. 1 ст. 300.1) не позволяет однозначно трактовать – речь идет о тех объектах, которые были возведены застройщиком или которые, возможно, уже были на земельном участке.

Право собственника предоставлять свое имущество в пользование для застройки не является суперфицием, а выступает только предпосылкой его возникновения. Для возникновения права застройки требуется наличие юридического состава, который может включать совокупность различных по своей природе юридических фактов – в виде действий (договоры об установлении права застройки, государственная регистрация права застройки) и событий (например, смерть обладателя права застройки). Так, согласно Проекту такое право возникает на основании договора об установлении права застройки или завещания.

Данный договор не может быть заключен в устной форме, поскольку на момент его совершения он не может быть выполнен. Суперфиций может переходить по наследству как на основании завещания, так и по закону. В отличие от норм Проекта, требующего государственной регистрации права застройки, Закон 1912 года предусматривал необходимость регистрации договора крепостным порядком, заключавшейся в утверждении договора старшим нотариусом и одновременным открытием для каждого права особого листа в реестре крепостных дел [7, с. 33]. Гражданский кодекс РСФСР предусматривал нотариальное оформление договора о праве застройки.

В письме Государственного комитета Украины по земельным ресурсам от 02.07.2008 года № 14-25-7/7030

«О возможности заключения договоров суперфиция (застройки чужого земельного участка)» указывается, что суперфиций возникает на основании договора, подлежащего регистрации, или завещания.

Как мы видим, сторонами договора об установлении суперфиционного права являются собственник земельного участка и лицо, выразившее желание о предоставлении ему в пользование определенного земельного участка с конкретной целью – для ведения строительства и эксплуатации зданий, которые будут им возведены в дальнейшем. Однако последняя сторона поименована в российском и украинском законодательствах по-разному, соответственно лицо, имеющее право застройки, и землепользователь.

Исходя из смысла норм украинского ГК, землепользователь обязан начать использование земельного участка для застройки до истечения трехлетнего срока с момента установления суперфиция, в противном случае суперфиций будет прекращен. Такое положение обусловлено тем, что речь идет не о любом использовании участка, а лишь о соответствующем его целевому назначению и цели установления суперфиция.

Российскую норму, согласно которой лицо, имеющее право застройки, обязано в установленный срок возвести на земельном участке здания и сооружения, следует подвергнуть критике, поскольку нет понимания, где и кем этот срок должен быть установлен, а также какова ответственность за неисполнение этой обязанности. В данном случае считаем целесообразным за пример взять нормы украинского ГК.

При заключении договора об установлении права застройки необходимо согласовывать существенные условия: условие о земельном участке, о характеристиках возводимого здания или сооружения, о месте расположения здания или сооружения на земельном участке, о сроке права застройки, о плате за право застройки. Кроме того, перечисленные сведения подлежат внесению в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

По сроку предоставления права застройки в наших правовых системах есть существенные различия. Согласно Проекту срок права застройки устанавливается в интервале от 50 до 100 лет. Право застройки на Украине может быть установлено либо бессрочно, либо на конкретный срок, определенный в договоре, при этом законодателем не ограничены ни минимальные, ни максимальные его пределы, за исключением государственной и коммунальной земли, которая предоставляется не более чем на 50 лет.

Следует отметить, что установление минимального срока действия права застройки, обеспечивающее гарантированность имущественных интересов застройщика, имело место и в прежних законодательных актах. Так, по Закону 1912 года право застройки устанавливалось на срок не менее 36 лет и не более 99 лет. В ГК РСФСР также право застройки имело временные ограничения.

Очевидно, что законодатель во все времена исходил из позиции, что при определении срока необходимо учитывать вещную природу суперфиция. Поскольку слишком короткий срок не дает сторонам возможности реализовать собственные интересы по возведению и пользованию зданием (сооружением) на земельном участке.

Еще одним существенным условием договора об установлении права застройки, подтверждающим его возмездный характер, является плата за право застройки. Так, плата за право застройки может быть определена в твердой сумме платежей, а также в форме предоставления собственнику земельного участка в собственность либо во владение

и пользование помещений в возведенных зданиях. Плата за право застройки вносится ежегодно либо единовременно, ее размер может быть не чаще чем один раз в десять лет изменен по соглашению сторон, а при недостижении соглашения – по решению суда. Таким образом, договор может полностью исключить возможность последующего изменения платы за право застройки, но не может изменить установленные законом сроки ее внесения, поскольку они определены императивно в отличие от диспозитивного закрепления возможности изменения размера платы за право застройки. Однако и в этом случае степень диспозитивности не является широкой, поскольку ограничена установленным сроком не чаще одного раза в десять лет. Заметим, что в советский период размер платы мог пересматриваться в сторону повышения не чаще чем каждые пять лет.

Украинский законодатель отдельно подчеркивает, что землепользователь обязан вносить плату за пользование земельным участком государственной собственности, предоставленным ему для застройки, а также другие платежи, установленные законом. Минимальный размер платы за пользование землей государственной собственности не может быть меньше размера земельного налога. Обратим внимание, что стороны могут договориться о специфической форме оплаты за пользование земельным участком путем отчисления процентов с дохода, полученного суперфициарием от эксплуатации построенного объекта. Так, ст. 414 ГК Украины устанавливает, что в случае, если суперфициарий построил промышленный объект, в интересах собственника земли можно предусмотреть положение о праве собственника на получение доли от дохода землепользователя, полученного в результате эксплуатации такого объекта. Следует понимать, что договоренность о выплате вознаграждения собственнику земельного участка является положением с условием, так как право на вознаграждение в виде доли дохода суперфициария возникает лишь в случае получения такого дохода [8].

Таким образом, российскому законодателю не знакома украинская новелла, предоставляющая собственнику право получать часть дохода землепользователя, но отечественный законодатель не закрепил и обоснованную, по нашему мнению, обязанность застройщика вносить законом установленные платежи за землю (включая налоги).

Отметим, что суперфиций не исключает возможность собственника земли продолжать ею пользоваться. Однако собственник земли ограничен в своей свободе использования земельного участка правами суперфициария. Видимо, этим объясняется закрепленное в ч. 2 ст. 414 ГК Украины положение, согласно которому в договоре суперфиция устанавливается объем полномочий собственника по владению и пользованию земельным участком.

В Проекте подобной нормы нет, можно лишь косвенно предположить, что отнесение условия о месте расположения возводимого здания или сооружения к существенным условиям договора необходимо с целью предоставить возможность собственнику земли пользоваться тем участком земли, который не занят под застройку. Кроме того, исходя из смысла права застройки как ограниченного вещного права, оно должно лишь ограничивать право собственника в его вещном праве, но не лишать его. Однако считаем необходимым такое право собственника земли прямо закрепить, взяв за пример норму ГК Украины.

Следует отметить, что собственник земли, ограниченной суперфицием, волен в использовании своего правомочия по распоряжению участком. При этом переход права

собственности на землю к другому лицу не влияет на объем прав суперфициария относительно пользования земельным участком.

Что касается прав землепользователя, то прежде всего он может пользоваться земельным участком в объеме, определенном договором об установлении суперфиция. Важным элементом содержания права застройки как на Украине, так и согласно российскому Проекту является возможность распоряжения им.

В соответствии с украинской практикой суперфициарий может передать суперфиций как самостоятельное вещное право другому лицу по любому гражданско-правовому договору, который будет соответствовать природе этих отношений. Такой договор может быть как возмездным, так и безвозмездным. Заключение такого договора касается исключительно отношений суперфициария, который желает произвести отчуждение суперфиция, и приобретателя суперфиционного права, он не требует согласия собственника земельного участка и является для него обязательным. Суперфициарий не обязан извещать собственника земельного участка о предстоящем отчуждении суперфиция, поскольку действующее законодательство не закрепляет за последним преимущественное право на выкуп права пользования им. При этом не имеют значения условия отчуждения (возмездность, сроки и т. п.). Такое положение вещей не дает собственнику участка возможности оспаривать действительность сделки по отчуждению суперфиция и права требовать какую-либо плату за данное отчуждение. Законодатель возлагает на землепользователя (застройщика) только обязанность известить собственника о замене лица в обязательствах относительно оплаты пользования.

Собственник участка обязан сохранять тот характер отношений с новым суперфициарием, который существовал с его предшественником в соответствии с условиями договора.

Определение порядка реализации суперфициарием полномочий относительно распоряжения возведенным им зданием связано с признанием за ним права собственности на него. Право собственности на возведенное здание (сооружение) и право пользования земельным участком при реализации суперфиция – это связанные между собой вещные права, которые не могут быть отчуждены отдельно одно от другого.

Таким образом, землепользователь приобретает вещные права на имущество, которое состоит из ограниченного по содержанию и объему непосредственного вещного права на земельный участок и права собственности на возведенное на нем здание (сооружения).

Признание за землепользователем статуса собственника возведенного им здания представляет ему определенные права и возлагает на него определенные обязанности. Собственник возведенных зданий несет все затраты по их содержанию, обязан проводить их текущий и капитальный ремонт, определяет фактическую судьбу возведенных зданий, улучшая или допуская даже определенные ухудшения собственных зданий (которые не исключают их использования по целевому назначению) путем переоборудования, перестройки сооружений; определяет юридическую судьбу зданий путем распоряжения ими при жизни и на случай смерти.

Хотя ч. 2 ст. 415 ГК Украины однозначно и лаконично устанавливает право собственности землепользователя на сооруженное на земельном участке, предоставленном ему

в пользование, здание (сооружение), все же вопрос не является простым.

Так, в случае прекращения суперфиция по общему праву собственник земельного участка имеет право требовать от суперфициария сноса здания и приведения участка в состояние, в котором он находился до установления суперфиция. При этом последствия отказа владельца здания от сноса законодатель не определяет.

Вообще правовые последствия прекращения права пользования земельным участком законодатель отдает на усмотрение сторон, при этом указывая, что это происходит «в случае прекращения права пользования». Считаем, что этот вопрос следует урегулировать не «в случае прекращения», а еще на стадии возникновения суперфиция (заключения договора).

Таким образом, право собственности землепользователя на возведенные им на чужом участке здания в случае прекращения суперфиция сохраняется лишь в том случае, когда имеется наличие соответствующего соглашения сторон либо же за суперфициарием признается судом право собственности на земельный участок, на котором оно возведено, или продлевается судом на новый срок право пользования земельным участком, то есть возобновляется суперфиций. В других случаях при прекращении суперфиция право собственности суперфициария на возведенные им сооружения также прекращается, и они или подлежат сносу силами суперфициария, или право собственности на них переходит к собственнику участка.

Схожим образом решается этот вопрос в законодательстве Российской Федерации. В ст. 271 ЗК РФ указано: «Владелец недвижимости, которая на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить, поскольку это не противоречит условиям пользования соответствующим земельным участком, установленным законом или договором» [9]. То есть законодатель, очевидно, признает главной вещью здание, а земельный участок – принадлежностью последнего, которая следует ее судьбе.

Что касается Проекта, то здесь появляется совершенно новый механизм для отечественного законодательства: «Здания и сооружения, возведенные на основании права застройки, принадлежат лицу, имеющему право застройки, на праве собственности в течение срока действия права застройки» (п. 2 ст. 300 Проекта), и право собственности субъекта на возведенные здания и сооружения не является содержанием права застройки, а регистрируется в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним как отдельное и от права собственности на земельный участок, и от права застройки субъективное вещное право (п. 1 ст. 300.5 Проекта). Далее следует: «При прекращении права застройки здания и сооружения, принадлежащие лицу, имеющему право застройки, поступают в собственность собственника земельного участка» (п. 1 ст. 300.7).

Получается, что Проект в главе о праве застройки фактически вводит особую разновидность права собственности – временную собственность на строение, устанавливаемую на время действия права застройки [10].

Рассмотренные формы права застройки отличает от римского первоначала (суперфиция) характер права застройщика на возведенную постройку. В римском праве здание, выстроенное на чужой земле, принадлежало собственнику земли [11].

В современном праве легально возведенная постройка как продукт деятельности и затрат капитала застройщика

не может не принадлежать ему на праве собственности. Именно благодаря институту застройки в его доктринальном понимании право собственности на земельный участок ограничивается таким образом, что на строение не распространяются установленные на земельный участок вещные и иные права, а само строение не становится составной частью земельного участка.

Однако такой подход многие ученые не признают научно обоснованным. Признавая здание самостоятельным недвижимым имуществом и наделяя застройщиков правом собственности на здание, законодатель нарушает права и интересы собственника земельного участка. Ведь, признавая право собственности застройщика на здание как объект недвижимости, за застройщиком фактически признают право, равнозначное праву собственности на земельный участок, поскольку здание тесно с ним связано и составляет единое целое, а владелец земельного участка становится фактически лишь номинальным владельцем.

Считаем, что данный вопрос можно рассмотреть через призму приращения. Право застройки неравноценно праву собственности на возведенное строение: право застройки – отчуждаемое, наследуемое и обременяемое иными вещными правами ограниченное вещное право на земельный участок, право собственности на строение – неотъемлемый элемент содержания права застройки, а само строение – «объект содержания права застройки».

После истечения срока действия права застройки, поскольку тем самым прекращается действие ограничения права собственности, здания становятся собственностью собственника земельного участка в силу принципа приращения.

Наша позиция такова, что подход к данному вопросу, приведенный в ГК Украины, представляется вполне оправданным, когда задания и сооружения являются собственностью застройщика, а по окончании права застройки судьба строений определяется на усмотрение сторон. Однако считаем необходимым дополнить во избежание противоречий в будущем, что все эти вопросы необходимо детально урегулировать уже в договоре об установлении права застройки. Возможно, в зависимости от решения данного вопроса стороны будут определять размер платы за право застройки и его срок.

Таким образом, проведенный анализ демонстрирует, что законодательство Украины в сфере регулирования ограниченного вещного права застройки несколько отличается от российского законодательного Проекта.

Несмотря на то что украинский суперфиций имеет явные пробелы в правовом регулировании, что обусловлено прежде всего непродолжительным действием основных нормативно-правовых актов, в которых урегулированы права на чужие земельные участки, – Гражданского и Земельного кодексов Украины, однако украинское законодательство предлагает более взвешенное правовое регулирование отдельных направлений права застройки, чем положения гл. 20.1 Проекта.

Так, проведенный нами анализ позволяет сформулировать следующие предложения по внесению поправок в Проект:

– п. 1 ст. 300 изложить в следующей редакции: «Правом застройки является вещное право возмездного владения и пользования земельным участком в пределах установленного договором срока с целью возведения на нем здания или сооружения и их последующей эксплуатации»;

– п. 1 ст. 300.1 изложить в следующей редакции: «Лицо, имеющее право застройки, вправе в пределах, предусмотрен-

ных договором, изменять возведенные им здания или сооружения: реконструировать их, сносить, возводить новые»;

– дополнить абз. 3 п. 2 ст. 300.1 словами: «а также другие платежи, установленные законом»;

– п. 1 ст. 300.7 изложить в следующей редакции: «При прекращении права застройки собственник земельного участка и лицо, имеющее право застройки, определяют правовые последствия такого прекращения»;

– дополнить ст. 300 пунктом, изложив его в следующей редакции: «Собственник земельного участка имеет право

владеть и пользоваться им в объеме, установленном договором с лицом, имеющим право застройки».

Кроме того, помимо перечисленных выше предложений установление права застройки как одного из вещных прав на земельный участок неизбежно потребует внесения изменений в смежные отрасли права, такие как земельное, градостроительное. Своевременность и согласованность таких изменений будет являться залогом адекватного исполнения этим новым институтом вещного права возложенных на него задач.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ветрова А. А. О вещных правах на природные объекты // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2011. № 2 (15). С. 271-274.
2. Рыженков А. Я. Современная земельная политика и управление земельным фондом в зарубежных странах. Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2012. № 3 (20). С. 252–257.
3. Дернбург Г. Пандекты. Т. II (т. 1, ч. 2, нем. изд.). Вещное право. 6-е исправ. изд. СПб., 1905. 250 с.
4. Концепция развития гражданского законодательства, одобренная 7 октября 2009 года Советом по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при Президенте РФ [Электронный ресурс]. URL: http://www.privlaw.ru/vs_info8.html (дата обращения: 25.11.2012).
5. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ: Проект Федерального закона № 47538-6 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/17947.html> (дата обращения: 25.11.2012).
6. Анисимов А. П., Чикильдина А. Ю. Право застройки в РФ // Цивилист. 2009. № 4. С. 32–35.
7. Бышков П. А. Ограниченные вещные права на земельные участки в странах континентальной Европы и России: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. 202 с.
8. Харитонов Е. О., Саниахметова Н. А. Гражданское право Украины: учеб. Х.: ООО «Одиссей», 2004. 960 с.
9. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001 года. № 44. Ст. 4147.
10. Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок / 2-е изд., исп. и доп. М.: Инфотропик Медиа, 2013. 416 с.
11. Гримм Д. Д. Лекции по догме римского права / Под ред. и с предисловием В. А. Томсинова. М.: Зерцало, 2003. 389 с.

REFERENCES

1. Vetrov A. A. On the proprietary rights to natural objects // Business. Education. Law. Bulletin of the Volgograd Business Institute. 2011. # 2 (15). P. 271–274.
2. Ryzhenkov A. Ya. The modern land policy and management of the land fund in foreign countries. Business. Education. Law. Bulletin of the Volgograd Business Institute. 2012. # 3 (20). P. 252–257.
3. Dernburg G. Pandects. Vol. II (v. 1, p. 2, Gernam edition). Law of estate. 6-th edition, revised. SPb., 1905. 250 p.
4. The concept of development of the civil legislation approved on October 7, 2009 by the Council on codification and improvement of the civil legislation under the President of the Russian Federation [Electronic resource]. URL: http://www.privlaw.ru/vs_info8.html (date of viewing: 25.11.2012).
5. On amendments to the first, second, third and fourth parts of the Civil code of the Russian Federation and separate legislative acts of the Russian Federation: The draft of the Federal law # 47538-6 [Electronic resource]. URL: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/17947.html> (date of viewing: 25.11.2012).
6. Anisimov A. P., Chikildina A. The right for development in the Russian Federation // Civilist. 2009. # 4. P. 32–35.
7. Bishkov P. A. Limited estate rights for the land plots in the countries of continental Europe and Russia: thesis of the candidate of law. M., 2011. 202 p.
8. Kharitonov E. O., Saniahetova N. A. Civil law of Ukraine: textbook. H.: Odissey, 2004. 960 p.
9. The land code of the Russian Federation of 25.10.2001. # 136-FZ // Collection of the RF legislation. 29.10.2001. # 44. Article 4147.
10. Emelkina I. A. System of the limited estate rights for the land plot / 2-d edition, revised and amended. M.: Infotropik Media, 2013. 416 p.
11. Grimm D. D. Lectures on the dogma of the Roman law / Edited by and with the introduction by V. A. Tomsinov. M.: Zertsalo, 2003. 389 p.