

Выбор модели права застройки в проекте ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»

Научный руководитель – Сироткин Алексей Геннадьевич

Силкина Арина Тимофеевна

Студент (бакалавр)

Костромской государственной университет, Кострома, Россия

E-mail: 9206407552@mail.ru

При введении в отечественную систему вещных прав права застройки одним из наиболее существенных является вопрос о выборе немецкой или французской модели права застройки в проекте ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» [8]. Изначально право застройки в законопроекте было сконструировано по немецкой модели, но в первом чтении она была заменена на французскую. При подготовке ко второму чтению была выработана смешанная модель права застройки (п.п. 3, 4 ст. 300 Проекта ФЗ) [6].

Многие юристы негативно относятся к такой гибридной модели права застройки, поскольку «подобная вариативность ... законодательного подхода приведёт к параллельному существованию различных режимов права застройки и ... неоправданно усложнит применение законодательства в сфере жилищного строительства. . . » (Леонтьева, 2020, С. 119). Мы согласны с представленной точкой зрения.

Сторонники немецкой модели права застройки выделяют такие недостатки французской модели, как нарушение принципа единого объекта недвижимости и временное право собственности застройщика на здание [3;7]. По поводу приведенных доводов необходимо отметить следующее.

Во-первых, немецкая модель также не в полной мере соблюдает концепцию единого объекта, поскольку возникает «фикция наличия двух участков там, где материально существует лишь один» (Туркин, 2020, С. 373). Во-вторых, мы согласны с тем, что нет безусловной бессрочности права застройки, есть лишь тенденция к таковой. Наиболее убедительным представляется объяснение канадских учёных. В ГК Квебека закреплена французская модель суперфиция, право собственности классифицируется на ограниченные вещные права и способы его существования. Последние могут существовать в двух формах - суперфициарное право собственности и общая собственность, то есть «временным является не само право собственности, а лишь способ или форма его существования...» (Путря, 2016, С. 243). Существование «временного» права собственности застройщика объясняется также тем, что после XIX века действие принципа приращения было признано презумпцией, исключением из которой является право суперфициарной собственности. Приращение приостанавливается волей собственника земельного участка путем установления ограниченного вещного права на землю [6].

Итак, доктринальный аргумент о временной собственности не является вполне состоятельным. Необходимо понять, к каким последствиям для правоприменения может привести введение в российское законодательство французской или немецкой конструкции права застройки.

По мнению И.А. Емелькиной, закрепление в российском законодательстве французской модели права застройки может привести к проблемам в практике банковского кредитования, поскольку у застройщика возникнут два вещных права - право собственности на строение и право застройки земельного участка. Залог одного лишь права застройки будет не выгоден банкам, поскольку возводимые здания не являются составной частью

права застройки, они принадлежат на праве собственности застройщику. Единственным выходом могло бы являться дополнительное заключение договора о залоге будущей недвижимой вещи [2]. Однако в настоящее время ФЗ «Об ипотеке» не допускает заключение такого договора. Таким образом, говорить о выборе французской модели права застройки целесообразно только после решения вопроса о введении в российское законодательство договора залога будущего недвижимого имущества.

В литературе также упоминается проблема «двойной регистрации»: в случае принятия французской модели будет необходимо регистрировать не только право застройки, но и право собственности на возведенное здание или сооружение [5]. Для решения этой проблемы К.Е. Путря предлагает исключить возникновение права собственности на здание или сооружение, возведенные на праве застройки, из принципа внесения. Автор предлагает считать моментом возникновения права собственности момент окончания строительства (введения в эксплуатацию) [5]. Такое решение проблемы представляется спорным, поскольку существует позиция, основанная на ст. 219 ГК РФ и подтверждаемая судебной практикой ВС РФ: постройка не является объектом гражданских прав, недвижимой вещью до момента её государственной регистрации [1]. Таким образом, идею К.Е. Путри не стоит переносить в законопроект, поскольку предлагаемая ученым норма может породить новые, более серьезные проблемы.

Итак, анализ возможных практических последствий введения французской модели права застройки показывает, что немецкая конструкция на данный момент является более предпочтительной «ввиду существенного упрощения оборота и логичных межобъектных связей права и постройки» (Леонтьева, 2020, С. 121).

Источники и литература

- 1) Бевзенко Р.С. Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество: комментарий к ст. 219 ГК РФ // Вестник Гражданского права. 2019. № 3. Т. 19.
- 2) Емелькина И.А. Интересы бизнеса в условиях реформы гражданского законодательства о вещных правах // Журнал российского права. 2015. № 1. С. 46-54.
- 3) Круглова О.А. Право застройки чужого земельного участка: гражданско-правовые проблемы. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2014.
- 4) Леонтьева Е.А. Российская модель права застройки: в поисках оптимального решения // Журнал «Цивилистика». 2020. № 4. С. 113-125.
- 5) Путря К.Е. О необходимости совершенствования некоторых положений о праве застройки в проекте ГК РФ // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2016. № 12 (79). С. 83-86.
- 6) Путря К.Е. Правовая природа права лица, имеющего право застройки, на возведенное им здание или сооружение в России и во Франции // Власть закона. 2016. № 2 (26). С. 238-247.
- 7) Туркин Р.Э. К вопросу о введении права застройки (суперфиция) в современное российское право: научная статья // Вещные права: сборник работ выпускников Российской школы частного права, посвященный памяти Александра Львовича Маковского / сост. и отв. ред. О.М. Козырь, Р.В. Макин ; Исследовательский центр частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации. Москва : Статут, 2020. С. 357-395.
- 8) Проект Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» - ИЦЧП им. С.С. Алексеева при Президенте РФ: <https://privlaw.ru/>.