

Строительство на чужой земле: аренда и право застройки?

Роман Бевзенко,
профессор Российской школы частного
права, к.ю.н.

Введение

— Вы знаете, что такое —
застройщики? — спросил гость
у Ивана и тут же пояснил:
— Это немногочисленная группа
жуликов, которая каким-то
образом уцелела в Москве...

*(М. Булгаков,
Мастер и Маргарита)*



События «московской части» романа происходят в период действия ГК РСФСР 1922 г., когда действовала глава 2 «Право застройки» раздела «Вещное право».

Основания для возведения здания на чужой земле

- Договор, устанавливающий обязательство собственника земельного участка претерпевать действия другого лица, застраивающего участок, и корреспондирующее ему право застройщика требовать от собственника такого поведения
- Ограниченное вещное право застройщика на земельный участок



Между Францией и Германией

Французское право застройки

bail a construction

это договор о разделении права собственности на
объем земельного участка

* * *

Немецкое право застройки

Erbbaurecht

это ограниченное право на земельный участок, здание
- это «составная часть» этого права



Экономический интерес собственника публичных земель

«Государство, собственно, поэтому и предоставляется застройщикам такие большие льготы, что само, своими силами не может справиться с жилищным кризисом»

Мовчановский Б.Ф., Право застройки. М., 1923. С. 8-9

Экономический интерес частного собственника земельного участка

«Частные собственники земельных участков не всегда обладают необходимыми средствами для возведения строений на своем участке»

Канторович Я.А. Право застройки. М., 1924

«Собственник может не желать продавать свою землю сегодня, в надежде что поселение разрастется и он сможет выручить за него большую цену»

*Выдрин А.О., Виленкин М.В. Закон о праве застройки. М., 1913.
С. 8.*

Экономический интерес застройщика

- Не нужна крупная сумма для инвестиций в приобретение земельного участка
- Длительный срок предполагает «нехищническое» отношение к земельному участку
- Право застройки дает более прочное «прикрепление» к земельному участку
- Право застройки служит целям реального кредита

Стабильность правового положения застройщика

- срок действия
- порядок прекращения. Возможность одностороннего отказа
- изменение платы. Возможность одностороннего изменения
- последствия прекращения
- включение в договор условий, не предусмотренных законом

Договор аренды	Право застройки по проекту ГК
Минимальный срок не ограничен, максимальный может быть установлен законом	Бессрочно либо на срок от 30 до 100 лет
Широкие основания для расторжения договора. Односторонний отказ возможен	Узкие основания для судебного требования о прекращении права застройки. Отказ невозможен
Возможность одностороннего изменения платы не чаще раза в год	Изменение платы один раз в десять лет по соглашению сторон
Есть возможность заключить договор аренды по ст. 36 ЗК	Здание поступает собственнику земельного участка
Действует принцип свободы договора («можно всё, что не запрещено»)	Действует принцип типизации (содержание вещного права устанавливается законом)

Залогоспособность

«Ясно, что строительная деятельность ... может развиваться в желательной мере только при том условии, если застройщику открыт доступ к реальному кредиту»

Бар. А.Л. Фрейтаг-Лоринговен. Право застройки и реальный кредит // ЖМЮ. 1915. № 7. С. 98

Оборотоспособность

Договор аренды	Право застройки
Уступка прав арендатора возможна без согласия собственника, но это может быть заблокировано договором. Исключение - публичная земля с арендой от 5 лет, где это право может быть заблокировано законом.	Право застройки может свободно отчуждаться
Залог прав арендатора возможна без согласия собственника, но это может быть заблокировано договором	Право застройки абсолютно залогоспособно

Временный характер собственности застройщика: проблема ли это?

- Здание в принципе всегда временное. Длительный срок права застройки учитывает это.
- При установлении права застройки «конечность» права не имеет значения вследствие «конечности» жизни человека и крайней отдаленности перспективы прекращения права
- В дальнейшем конечность права застройки будет учитываться в цене
- Это не будет иметь значения для многоквартирных домов, возведенных на публичных землях
- Проблема обновления городов и право застройки

Есть ли у договора строительной аренды черты права застройки?

- Да, безусловно.

Пункт 24 ППВАС 73:

«Судам следует иметь в виду, что [истечение срока действия договора аренды] не препятствует государственной регистрации права собственности на созданный в период действия договора аренды объект незавершенного строительства, если к моменту заявления о государственной регистрации срок истек».



Можно ли «превратить» строительную аренду в право застройки?

- Теоретически, это возможно. Для этого требуется:
 - соединить строительную аренду и аренду по ст. 36 ЗК РФ
 - установить минимальные сроки аренды
 - устранить все упоминания о возможности собственника блокировать уступку и залог аренды
 - не допускать возможность договорного изменения содержания аренды (в частности, введения договорного запрета на уступку и залог)
 - изменить правила об арендной плате
 - ограничить право на расторжение договора аренды

Предложения проекта реформы ГК

- Именно это и сделано в проекте ГК в части введения права застройки!
- Не является ли методологически более правильным вместо создания режимов «родитель-1» и «родитель-2» создать «мать» (аренду) и «отец» (право застройки)?

Что со строительной арендой?

- Строительная аренда не исчезает
- Проект ГК предполагает, что арендатор, возведший здания, никогда не становится их собственником, они изначально принадлежат собственнику земельного участка. Арендатор может пользоваться ими в пределах срока аренды
- Тем самым, между институтами нет конкуренции, а есть вариативность поведения

Право застройки и единый объект

- Право застройки облегчает переход от системы «двойного объекта» (здание и участок являются вещами) к «единому объекту» (участок вещь, здание/сооружение - его составная часть), снижая тем самым издержки участников оборота и нагрузку на органы регистрации
- Право застройки позволит даже отойти от модели поквартирной собственности

«Мы ... убедительно и слезно просим стать на сторону угнетенных и обиженных и не оставить нашей покорнейшей просьбы приложить все старания и труды провести в желательном смысле законопроект о праве застройки, чему оставите неизгладимую память о себе во всей необъятной России»

Из ходатайства арендаторов-домовладельцев, членов Витебского союза старообрядцев и православных, адресованного члену Государственного совета (1905 г.)

Спасибо за внимание!

Для терпеливых, досмотревших презентацию до конца, сюрприз - [10 классических работ, изданных в России в начале 20 века, посвященных праву застройки.](#)