

К. Е. Путря*

Право застройщика на возведенную им постройку в рамках права застройки по законодательству Франции и проекту ГК РФ

Аннотация. В статье рассмотрено понятие «право на постройку» и его отличие от смежных понятий, кратко освещена история развития и причины возникновения права застройки во Франции и в России, проанализированы ситуации возникновения права на постройку на уже застроенном и еще незастроенном земельном участке в рамках института права застройки, а также выявлена правовая природа права на постройку по российскому и французскому законодательству.

Ключевые слова: право застройки, право на постройку, суперфиций, вещное право, ограниченное вещное право, земельный участок.

DOI: 10.17803/1994-1471.2016.62.1.108-116

Понятие «право застройки» имеет несколько значений, поэтому следует разобраться прежде всего в терминологии, а именно в том, что означает понятие «право застройки».

В самом общем смысле право застройки (право возводить строение, иные объекты) принадлежит собственнику земельного участка как лицу, обладающему самым широким объемом полномочий в отношении объекта его права, то есть это субъективное право. Понимать право застройки земли собственника можно и как экономическую составляющую права собственности — как улучшение своего земельного участка. Однако не только собственник может обладать правом застройки, но и лица, уполномоченные на то законом или договором. Одним из таких договоров может быть договор об установлении права застройки, в результате которого у застройщика — контрагента собственника земельного участка — возникает ограниченное вещное право на чужой земельный участок, правовая цель которого состоит именно в том, чтобы, во-первых, фактически застроить земельный участок и, во-вторых, в последующем использовать в своих целях объект такой застройки.

Далее, нужно отличать понятие «право застройки» как особого вещно-правового института, имеющего ряд схожих черт с арендой, от права застройки как субъективного права, полномочия, которым наделяется собственник, застройщик или иное уполномоченное лицо в рамках вещно-правовой конструкции права застройки.

От этих двух понятий следует отличать еще одно — право на постройку или иной объект, возведенный на земельном участке. В случае, когда такой объект возводится собственником земли или по его поручению и для его пользования иным лицом, то проблем не возникает — законодательство большинства государств признает возникновение права собственности на такой объект за собственником земельного участка, как правило, в силу принципа приращения. Последний имеет целью реализацию в жизни идеи «единого объекта недвижимости», когда земля и все, что находится на ней, принадлежит одному субъекту права и представляет собой единый объект гражданского права.

В случае же, когда постройка или иной объект возводятся на чужом земельном участке, возникает вопрос о характере права

© Путря К. Е., 2016

* Путря Константин Евгеньевич, аспирант кафедры гражданского права Южного федерального университета

[kostya.putrya@gmail.com]

344007, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 88

застройщика на такой объект. Этот же вопрос возникает и в рамках права застройки как ограниченного вещного права. Законодательства различных государств по-разному отвечают на этот вопрос. Нами будут проанализированы подходы, реализованные в законодательстве России в рамках проекта Гражданского кодекса Российской Федерации (ФЗ № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», принят в I чтении 27.04.2012) (далее — Проект ГК РФ) в части вещных прав на землю и в действующем законодательстве Франции. Но прежде нужно обратиться к теоретическим исследованиям поставленного вопроса.

Можно выделить два главных подхода к сущности права застройщика на объект, возведенный на чужой земле. В соответствии с первым право собственности на такой объект всегда и без исключений возникает у собственника земельного участка в силу принципа приращения, следовательно, у застройщика может быть лишь право пользования и владения возведенной постройкой. Согласно второму подходу, право собственности на объект строительства возникает у застройщика, что является собой известное исключение из принципа приращения. Первый подход присущ скорее менее развитому гражданскому обороту и изначально был реализован в римском праве, доктрина которого и помыслить не смела о раздельном существовании постройки и земли¹. Со временем же и в силу объективных причин, в частности необходимости иметь лицам, отличным от собственника земельного участка, прочные титулы на имущество, находящееся на чужом земельном участке, законодательства разных стран отошли от строгой римско-правовой догмы и начали допускать возможность юридического рассоединения земельного

участка и объектов, находящихся на нем. Одной из первых признала такую необходимость и реализовала Германия, создавшая сначала институт *stadtische Erbleihe*, а затем, вобрав черты римского суперфиция, и *Erbbaurecht*².

Французское право в части права застройки (на тот момент в виде суперфиция) стало, так же как и немецкое, наследником римского права. Как обособленный институт право застройки во Франции не существовало, а воплощалось лишь в институте суперфиция, который долгое время прямо законом не был урегулирован, а существовал на уровне толкования и судебной практики. Поэтому для понимания современного французского права застройки необходимо рассмотреть вопрос о праве на постройку через призму суперфициарных отношений.

Суперфиций полностью был принят старофранцузским правом в том виде, в котором он существовал в римском праве, и применялся в средней Франции, где активно использовались Дигесты³ (в отличие от римского права), в особенности в деревенских поселениях. Со временем глоссаторы провели на территории Франции реформу, наделившую суперфициария иском собственника, тем самым мало-помалу превращая римский суперфиций-пользование во французский суперфиций-собственность. Такая ситуация привела к видению в суперфиции воплощения теории *dominium directum* и *dominium utile*. И если в XIV веке *dominium utile* рассматривался лишь как особого рода сервитут или расчленение права собственности, принадлежавшего субъекту *dominium directum*, то начиная с XVII века между обоими *dominium* был поставлен знак равенства⁴. К XVIII же веку *dominium utile* окончательно начал признаваться правом собственности, чему причиной стал отход от деления на *dominium directum* и *dominium utile*. Изменение суперфиция,

¹ См.: Копылов А. В. Вещные права на землю. М., 2000. С. 131.

² См.: Митилино М. И. Право застройки. Опыт цивилистического исследования института. Киев, 1914. С. 16.

³ Lefèvre P. Les conventions de superficie en droit français. Thèse pour le doctorat. Nancy, 2002. С. 8.

⁴ Lefèvre P. Op. cit. С. 9.

изначально бывшего обычным средневековым рассоединением права собственности, стало причиной того, что в праве Франции часто путали его с *dominium utile*, основным элементом которого суперфиций и являлся.

Кутюмному праву также был известен суперфиций в виде права лица, имеющего земельный участок, возводить объекты над его поверхностью и под его поверхностью, а также строить колодцы и другие нужные вещи (ст. 187 Парижского кутюма)⁵. Кутюмное право также видит в суперфиции право собственности⁶.

Code Civil же вообще не упоминает термина «суперфиций», что объясняется потерей интереса правоприменителя и законодателя того времени к институту. Было решено не вносить непосредственно регулирующие нормы на фоне революционных идей отказа от расчленения права собственности, абсолютного и вечного характера права собственности. И лишь в XIX веке ряд авторов путем доктринального толкования, в частности статьи 553 Code Civil, вывел возможность существования суперфиция во французском праве, признав, что идея единого объекта недвижимости является не более чем презумпцией. Вслед за доктриной мысль подхватила и судебная практика середины XIX века. Легальное свое оформление суперфиций получил сначала в виде эмфитевзисной аренды в начале XX века, а во второй половине того же века появились нормы и о праве застройки.

В России в дореволюционном праве право застройки нашло свое отражение в Законе от 23 июня 1912 года «О праве застройки», в котором под правом застройки понималось вещное, возмездное, срочное, отчуждаемое наследуемое владение землей в целях стро-

ительства. Конструкция права застройки периода Российской империи была очень близка к римскому суперфицию, но вместе с тем отличалась от него характером срока, основанием возникновения, а главное — вопросом о характере прав застройщика на объект строительства⁷. С присоединением к Российской империи Польши и Литвы вплоть до Закона 1912 года прототипом права застройки были институты чиншевого владения и наследственного оброчного владения⁸, хотя положения, содержащие идею права застройки, можно найти и в законодательных проектах до указанного Закона⁹. И если целью дореволюционного права застройки было поддержание среднего сословия, защита интересов широкого слоя населения путем защиты от высокой стоимости арендной платы, то после революции право застройки преследовало прежде всего цель увеличения жилой площади и было закреплено впервые в постановлениях ВЦИК и СНК от 14 августа 1922, положения которого были затем инкорпорированы в ГК 1922, просуществовав вплоть до 1949 года¹⁰.

Сегодня в отечественном праве реализован принцип единой судьбы земельного участка и построек на нем. Неоднократно такой подход критиковался и предлагался переход от этого принципа к известному западному праву принципу единого объекта недвижимости. Одной из таких попыток в России стал Проект ГК РФ.

Таким образом, ограниченное вещное право застройки в России реализовано лишь в виде проекта вещных прав в ГК, а во Франции, еще в середине XX века — в виде *bail à construction*, берущего начало от французского суперфиция.

⁵ *Lefèvre P.* Op. cit. С. 10 ; *Chevalier P.* Costvme de la ville, prevosté et vicomté de Paris, ov, droict civil parisien avec les commenatraits de L. Charondas. 4ième éd. Paris, 1605. Article CLXXXVII. С. 116–117.

⁶ *Larcher E.* Des constructions élevées sur le terrain d'autrui en droit romain et en droit français. Thèse pour le doctorat. Nancy, 1894. С. 66.

⁷ См.: *Копылов А. В.* Указ. соч. С. 154–155 ; *Бабаев А. Б.* Система вещных прав : монография. М., 2006. С. 79.

⁸ См.: *Митилино М. И.* Указ. соч. С. 43.

⁹ См., например: *Столыпин П. А.* Программа реформ Столыпина П. А. Документы и материалы : в 2 т. М., 2003. Т. 2 : О праве застройки. С. 80.

¹⁰ *Варшавский К. М.* Право застройки в СССР. М., 1926. С. 16.

Нужно заметить, что причины возрождения отечественного права застройки и легального оформления его во Франции весьма схожи. Так, среди причин, которые повлекли введение права застройки, во французской литературе указывают строительство жилья в условиях спекулятивного рынка недвижимости и жилищного кризиса¹¹. Законодатель того времени стремился удовлетворить противоречащие интересы собственников земли и застройщиков¹²: первые не желали расставаться с ней, ожидая повышения ее стоимости, а последние не имели средств на ее приобретение. Свое применение право застройки, однако, нашло не только в сфере строительства жилья, но и в сфере коммерческой недвижимости.

В России же причиной появления права застройки еще в дореволюционном периоде стало желание законодателя решить ключевую социальную проблему — жилищный вопрос, ставший актуальным в связи с возросшими махинациями собственников-арендодателей земли и существенным обнищанием большинства населения¹³, предоставив возможность использования реального кредита¹⁴, недоступного в рамках обязательственной аренды. Заметим, что не только в России и во Франции, но и во всем мире становление права застройки обусловлено, как правило, непростой социально-экономической ситуацией. Однако желание современного российского законодателя ввести право застройки объясняется несколько иными факторами — догматическим изменением всей системы вещных прав, переходом от принципа единой судьбы земельного участка и строения на нем к принципу единого объекта. Одновременно с этим создается более крепкая, чем нынешняя обязательственная аренда с вещно-правовыми чертами, конструкция ограниченного вещного права застройки чужого земельного участка.

Кратко проанализировав историю и причины возникновения права застройки, рассмотрим его понятие во французском и российском праве.

Проект ГК РФ понимает под правом застройки право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации. Законодатель прямо указал на то, что право застройки является вещным ограниченным правом со специфической правовой целью — строительство и последующее использование объекта строительства.

Французское право застройки нашло свое отражение в нормах Кодекса жилищного строительства (*Code de la construction et de l'habitation*), в соответствии с которыми право застройки — право, в рамках которого застройщик обязуется главным образом возвести постройку на земельном участке лица, отдающего его под застройку, и сохранять их в надлежащем состоянии в течение всего срока действия права застройки (здесь и далее перевод наш. — К. Е.). Кодекс жилищного строительства Франции также прямо указывает на вещный характер права застройки, что подтверждается и многочисленной судебной практикой¹⁵, и последующими нормами, раскрывающими его вещно-правовое содержание. Характер цели французского права застройки, исходя из легального определения, позволяет говорить лишь о строительстве объекта. Однако вторая составляющая, содержание которой определяется полномочиями эксплуатации, раскрывается далее в нормах о правах на постройку, возведенную на земельном участке на основании права застройки.

В силу того что и по французскому, и по отечественному законодательству объектом права застройки может быть как застроенный, так и незастроенный участок, после-

¹¹ *Jeulin B.* Le rôle du bail à construction dans les opérations d'urbanisme. Thèse pour le doctorat. Clermont, 1970. С. 20.

¹² *Lefèvre P.* Op. cit. С. 19.

¹³ *Митилино М. И.* Указ. соч. С. 1, 51.

¹⁴ *Фрейтаг-Лоринговена А. Л.* Право застройки и реальный кредит // Журнал Министерства юстиции. 1915. № 7. С. 98; *Мовчановский Б. Ф.* Право застройки. М., 1923. С. 8.

¹⁵ См., например: Cour de cassation, 3^{ième} chambre civile, Arrêt № 1082 du 24.09.2014 (13-22.357).

довательно рассмотрим вопросы о правах застройщика на уже существующие постройки на земельном участке в рамках предоставленного ему права застройки и о его правах на возведенные им объекты, строительство которых является конституирующей обязанностью рассматриваемого института.

Российский законодатель прямо указал, что здания и сооружения, возведенные на основании права застройки, принадлежат лицу, имеющему право застройки, то есть застройщику, на праве собственности в течение срока действия права застройки.

Французский кодекс использует в этом плане иную формулировку (хотя и с тем же содержанием), в соответствии с которой стороны сами определяют, кому принадлежит право собственности на уже существующие постройки и постройки, которые должен будет возвести застройщик. В отсутствие соглашения по окончании срока действия права застройки право собственности на возведенные застройщиком объекты переходит по общему правилу в безвозмездном порядке к собственнику земли. Из этого, впрочем, не следует вывод о том, что в течение срока действия права застройки право собственности на возведенные объекты может принадлежать собственнику земли, а не застройщику. Как указывается в литературе, здесь речь идет о правах сторон на такие объекты по истечении срока действия права застройки, а не в его пределах¹⁶. В противном случае застройщик мог бы лишиться важнейшей возможности по привлечению заемных средств в виде объекта застройки, и право застройки тогда бы теряло всякий смысл, не говоря уже о том, что во Франции (как и в России) это одна из немногих императивных норм, обременяющих свободу выбора сторон. Таким образом, в принципе подход в вопросе о правах застройщика на возведенный им объект в обоих законодательствах имеет схожий характер.

Вместе с тем основную критику вызывает в первую очередь такая формулировка прав застройщика, как право собственности, имеющее срочный характер, что не свойственно праву собственности как абсолютному и бессрочному праву. В России в связи с этим ряд исследователей полагает, что застройщик не может иметь право собственности на возведенную им недвижимость¹⁷, а имеет права владения и пользования, отдельные элементы распоряжения, в совокупности практически исчерпывающие экономическое содержание классического права собственности.

Подходя критически к такой конструкции права застройки, другие исследователи указывают, что законодатель непоследователен в своих рассуждениях, желая реализовать концепцию единого объекта недвижимости в праве застройки, где право собственности на землю принадлежит одному лицу, а право собственности на постройки — другому. Вместе с тем можно возразить, что такое юридическое разъединение носит лишь временный характер, следовательно, рано или поздно земля и все, что с ней тесно связано, станет собственностью лишь одного лица. Поэтому существенного противоречия — хотя бы срок, на который право застройки предоставляется и достаточно велик по нашему мнению, тут нет.

Подобная критика не свойственна французской доктрине, которая имеет свое собственное видение и объяснение такого права «собственности» застройщика на возведенные им постройки и насаждения, суть которого заключается в следующем.

В соответствии со статьей 543 Code Civil у лица на имущество может быть право собственности или право пользования и владения. Из существа права застройки вытекает, что у двух лиц — застройщика и собственника земли — конкурируют два права на земельный участок: с одной стороны, право собственности на землю лица, отдающего участок под застройку, с другой — вещное

¹⁶ *Jeulin B.* Op. cit. С. 74.

¹⁷ См., например: *Емелькина И. А.* Природа прав на строение, возведенное на чужом земельном участке в свете изменения гражданского законодательства о вещном праве // Вестник гражданского права. 2012. № 6.

право на этот же самый участок застройщика, право суперфициарного типа. Это видно из ст. 553 Code Civil, которая предусматривает возможность юридического «рассоединения» земли и построек на ней¹⁸. Причем в этом случае речь идет не о собственности застройщика и собственника земли, а о праве собственности каждого из указанных лиц на две разные вещи (то, что над землей, и то, что под землей), с той лишь разницей, что право собственности застройщика — это суперфициарное право¹⁹. Таким образом, французское право трактует ограниченное вещное право застройки как право суперфициарного типа, то есть право на поверхность земельного участка и на все, что находится над ней. Особенностью французской трактовки суперфициарного права (в отличие, скажем, от аналогичного понимания в римском праве) является то, что оно приравнивается к праву собственности на поверхность земельного участка. Таким образом, речь идет о юридическом разъединении единого объекта — земельного участка (со всем, что на нем находится) — на две части: «наземную» и «подземную». В результате этого на основании все того же принципа приращения у застройщика, обладателя суперфициарного права собственности, возникает и право собственности на возведенные им объекты. Именно этим объясняется то, что у застройщика возникает «временное» право собственности на возведенные им строения в рамках срока действия такого суперфициарного права. В связи с этим французская доктрина настаивает на том, что застройщик в рамках права застройки имеет полноценное право собственности на возведенные им объекты. Так, анализируя суперфициарный элемент права застройки,

R. Saint Alary приходит к выводу о том, что спор о природе такого права исчерпал себя, а во французском праве суперфициарное право застройщика должно признаваться правом собственности на земельный участок и всё, что расположено над его поверхностью, а не разновидностью узуфрукта или сервитута, обосновывая такой вывод как нормами позитивного права (ст. 553 Code Civil; ст. 2 Закона о праве застройки, ст. 946 и 905 Кодекса сельского хозяйства и судебной практикой начиная с 1866 года)²⁰. Аналогичного подхода придерживаются и такие киты французской доктрины, как Прудон, Демоломб, Боди Лакантинри. Но наиболее ярко идея приравнивания суперфиция к полноценному праву собственности выражена у Обри и Ро, которые пишут, что «суперфиций является правом собственности на конструкции, деревья, растения и насаждения, находящиеся на поверхности земельного участка, подземная часть которого принадлежит другому собственнику»²¹. Такое понимание впоследствии перешло и к современным авторам, в частности к Планиолю, Риперу²².

Таким образом, знак равенства между правом собственности и суперфицием имеет своим корнем принцип приращения, так как суперфиций является исключением из этого принципа. В этом понимании характера прав застройщика на возведенный им объект некоторые исследователи видели фактически возвращение к старому делению на *dominium directum* и *dominium utile*, существовавшему еще до буржуазной революции, что, однако, не вполне верно, так как объектом права обоих *dominium* был один единый объект — земельный участок с его принадлежностями.

¹⁸ Ст. 553 ФГК: «Любого рода конструкции, насаждения, постройки на поверхности или под поверхностью земельного участка считаются собственностью собственника земельного участка, созданными за его счет, если не доказано обратное».

¹⁹ Нужно отметить, что в римском праве суперфиций никогда не приравнивался к праву собственности; лишь одно лицо могло иметь право собственности на имущество. Из этого следует, что римский суперфиций наделялся экономическим содержанием права собственности, но юридически таковым не являлся. См., например : *Lefèvre P.* Op. cit. С. 6.

²⁰ *Saint-Alary R.* Superficie. Encyclopédie Dalloz. Т. V. № 5. С. 298.

²¹ *Aubry C., Rau C.* Cours de droit civil français. 7ième édition par ESMEIN. Paris, 1961. § 372. С. 592.

²² *Planiol M., Ripert G.* Traité élémentaire de droit civil. 3ième édition. Paris, 1932. Т. 1. С. 1097.

Таким образом, французский Code Civil, реализуя принцип, в соответствии с которым любые постройки, конструкции и насаждения на земельном участке презюмируются собственностью лица, имеющего на праве собственности земельный участок, в виде права застройки создает исключение из права приращения собственника земли на определенный период времени.

С другой стороны, возможна ситуация, когда под застройку передается участок, уже обремененный постройками, что также ставит вопрос о характере прав на данные объекты. Проект ГК РФ в этой части хранит молчание, указывая лишь, что на земельном участке может быть возведено как одно, так и несколько зданий. Из этого можно сделать вывод, что под застройку может передаваться и уже застроенный участок. Единственным условием для этого является возможность строительства нового объекта на таком участке наряду с уже существующим, то есть свойство земельного участка быть застроенным без ущерба для уже существующей недвижимости, другими словами, собственник земли должен предоставить участок, пригодный для целей, для которых он передается. Нужно признать, что передача права собственности на такие здания в пользу застройщика возможна лишь при условии продажи недвижимости, в противном случае право собственности на нее сохраняется за собственником земли (при условии, что изначально такая недвижимость ему принадлежала). Вместе с тем ст. 300.1 Проекта ГК РФ предусматривает возможность сносить объекты недвижимого имущества, находящиеся на земельном участке, но в пределах, установленных договором. Норма не уточняет, какую именно недвижимость можно сносить: уже существующую или вновь возведенную. Следовательно, речь может идти и о постройках, принадлежащих собственнику земли, в случае, если это прямо предусмотрено договором, что также косвенно свидетельствует о возможности передачи под застройку уже частично застроенного участка. Причем полагаем, что в случае сноса уже существующей постройки, принадлежащей собственнику земельного участка, права на вновь

отстроенный такой объект в рамках срока действия права застройки с необходимостью должны возникать у застройщика (при условии, что земля под такой постройкой была передана на праве застройки, и наоборот — если постройка мешала возведению объекта в рамках права застройки, но земля под ней не была передана застройщику на праве застройки, то право собственности должно было бы возникать у собственника земли) и по окончании срока действия права застройки должно возвращаться к собственнику земли. Например, снос уже существующей недвижимости с согласия ее собственника может быть обусловлен объективными причинами в целях нужд строительства, при этом можно согласовать условие о восстановлении такого снесенного объекта по завершении строительства. Разумеется, юридически такой объект не будет идентичен тому, что был снесен. Тем самым собственник передает в рамках или вне рамок соглашения о праве застройки часть своих полномочий по распоряжению уже существующими и принадлежащими ему постройками. Возможна и ситуация, когда собственником такой постройки является иное лицо, нежели собственник земли, или вообще такая постройка, принадлежащая несобственнику земельного участка, находится в аренде у третьего лица. В этих случаях застройщик не будет иметь никаких прав на такие объекты. Нужно признать, что такая ситуация должна влиять на вопросы согласования стоимости права застройки, так как хотя юридически под право застройки передается весь земельный участок, но фактически он не может быть застроен, если на определенных его частях находятся уже существующие объекты. Именно поэтому, в частности, при согласовании одним из существенных условий является условие о месте расположения здания или сооружения на земельном участке. Полагаем, что в случае с уже частично застроенным участком к существенным условиям следовало бы отнести и условие о местонахождении уже существующих строений на таком участке.

В этом смысле подход французского права более приемлем: прямо предусматривается возможность предоставления частично застроенного земельного участка. Думается,

что это в большей степени отвечает интересам как застройщиков, так и собственников земельных участков, поскольку, как правило, на городских территориях подавляющая часть из них либо полностью, либо частично застроена, в то время как застройщики не желают выносить на городскую периферию немалое количество объектов строительства. Предоставляя такую возможность, французский закон, исходя из суперфициарной природы права застройки, позволяет застройщику в рамках права застройки сносить любые объекты, находящиеся на чужой земле, если они препятствуют возведению недвижимости, предусмотренной правом застройки. Но при реализации такого права застройщик обязан восстановить снесенные постройки. При этом стороны могут предусмотреть запрет на снос уже существующих построек.

Таким образом, приходим к выводу, что, хотя рассматриваемый институт в России и во Франции различается и по времени возникновения и развития, и по содержанию, причины возникновения права застройки в обеих странах схожи, в современном законодательстве реализован в одном идейном ключе: собственность на возведенную им недвижимость возникает у застройщика, в связи с чем находим вполне применимым и к российскому праву обоснование французской доктриной временного характера права собственности застройщика на возведенные им постройки, которое вполне может составить конкуренцию аналогичному его объяснению немецким правом, в котором приходится прибегать к юридическим фикциям для сохранения реальной возможности застройщиком получить реальный кредит за счет возведенной им постройки.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Бабаев А. Б. Система вещных прав : монография. — М., 2006. — С. 79.
2. Варшавский К. М. Право застройки в СССР. — М., 1926. — С. 16.
3. Копылов А. В. Вещные права на землю. — М., 2000. — С. 79, 131, 154–155.
4. Митилино М. И. Право застройки. Опыт цивилистического исследования института. — Киев, 1914. — С. 1, 16, 43, 51.
5. Мовчановский Б. Ф. Право застройки. — М., 1923. — С. 8.
6. Фрейтаг-Лоринговена А. Л. Право застройки и реальный кредит // Журнал Министерства юстиции. — 1915. — № 7. — С. 98.
7. Aubry C., Rau C. Cours de droit civil français. — 7ième édition par ESMEIN. — Paris, 1961. — С. 592.
8. Chevalier P. Costvme de la ville, prevosté et vicomté de Paris, ov, droict civil parisien avec les commenatnaires de L. Charondas. — 4ième éd. — Paris, 1605. — С. 116—117.
9. Jeulin B. Le rôle du bail à construction dans les operations d'urbanisme. Thèse pour le doctorat. — Clermont, 1970. — С. 20, 73.
10. Larcher E. Des constructions élevées sur le terrain d'autrui en droit romain et en droit français. Thèse pour le doctorat. — Nancy, 1894. — С. 66.
11. Lefèvre P. Les conventions de superficie en droit français. Thèse pour le doctorat. — Nancy, 2002. — С. 6, 8–9, 19.
12. Planiol M., Ripert G. Traité élémentaire de droit civil. — Т. 1. — 3ième édition.— Paris, 1932. — С. 1097.
13. Saint-Alary R. Superficie. Encyclopédie Dalloz. — Т. V. — С. 298.

Материал поступил в редакцию 23 апреля 2015 г.

THE RIGHT OF THE DEVELOPER TO THE BUILDING HE ERECTED UNDER THE LEGISLATION OF FRANCE AND THE DRAFT CIVIL CODE OF THE RF

PUTRJA Konstantin Evgen'evich — Postgraduate Student of the Department of Civil Law of the Southern Federal University.

[kostya.putrya@gmail.com]

344007, Russia, Rostov-on-Don, ul. M.Gor'kogo, d. 88

Review. *The article considers the concept of the right of the developer to the building and how it differs from related concepts. The author briefly describes the history and reasons of appearing of the building lease in France and in Russia and analyzes the situations when the right to building appears on a built-up site and an undeveloped site within the framework of building lease; the article also reveals the legal nature of the right to the building under Russian and French legislation.*

Keywords: *building lease, right to the building, superficies, property right, limited property right, site.*