

М. В. Костарева*

Основание права на земельный участок, предоставляемый для целей строительства: проблема осознанного выбора

Аннотация. Реформа гражданского законодательства предусматривает изменение системы вещных прав, в том числе установление целого ряда прав на чужие вещи, ярким примером которых является право застройки. По мнению авторов проекта ГК РФ, аренда для целей строительства не способна удовлетворить текущие потребности участников гражданского оборота, в связи с чем предлагается произвести замену данной юридической конструкции. В качестве альтернативы обязательственному договору предлагается ограниченное вещное право — право застройки. В статье анализируются проблемы, которые существуют сегодня на пути развития строительного рынка, а именно: недостаточность сроков договоров аренды для возведения объекта, широта административного усмотрения в вопросе пролонгации договора, легкость прекращения прав арендатора и их крайне низкая «залогопригодность». Делается вывод, что существующая правовая модель установления прав на земельный участок для целей строительства нуждается в существенном пересмотре. Вместе с тем автор обращает внимание на необходимость учета национальных особенностей и недопустимость слепого копирования зарубежной правовой конструкции суперфиция. Возможное решение проблем, имеющих в рамках существующей модели отношений в сфере строительства автору видится в наделении арендатора таким правом на земельный участок, которое отвечает требованиям долгосрочности, прочности и «залогопригодности». Наделение арендатора прочным и понятным по содержанию правом, которое по сравнению с существующим правом аренды будет экономически более эффективным и стабильным, возможно и в рамках конструкции строительной аренды, и в рамках права застройки. В первом случае предполагается усиление вещно-правовой природы аренды, во втором — создание такого ограниченного вещного права, которое будет учитывать особенности национальной правовой системы.

Ключевые слова: вещное право, вещные права, право застройки, суперфиций, ограниченные вещные права, права на чужие вещи, реформа гражданского законодательства, реформа вещных прав, строительная аренда, аренда для строительства.

DOI: 10.17803/1994-1471.2018.91.6.064-074

В настоящее время в Российской Федерации идет реформа гражданского законодательства. Необходимым, но, к сожалению, в значительной степени недооцененным

элементом которой является пересмотр существующей системы вещных прав, прежде всего прав на чужие вещи. Следует констатировать, что системность как необходимый признак

© Костарева М. В., 2018

* Костарева Мария Валерьевна, юрист ООО «СУ-6»

maria.svistunova@list.ru

620092, Россия, г. Екатеринбург, ул. Высоцкого, д. 2, кв. 337

пандектной системы права, тем более при регулировании оснований установления и содержания прав на чужие вещи, в России по большей части отсутствует. В настоящее время российское законодательство устанавливает некий набор прав на чужие вещи, представляющий собой достаточно любопытное смешение традиционных для континентальной системы вещных конструкций, а также образцов «собственного творчества»¹, и относительных титулов на вещи, свойственных странам общего права.

К сожалению, несмотря на то обстоятельство, что в Концепции развития гражданского законодательства (далее — Концепция) уделено значительное внимание необходимости пересмотра правил о вещных правах и об ограниченных вещных правах, следует признать, что значимый конструктивный диалог между авторами реформы как внутри противоборствующих групп, так и с предпринимательским сообществом в значительной степени отсутствует. Едва ли не единственное поле для дискуссии, которое имело место (правда, речь скорее идет о доведении до юридического сообщества основных идей проекта), — площадка Петербургского международного юридического форума в 2014 и 2015 гг.²

Хотя проект Концепции, подготовленный Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства на основании Указа Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации», уже более 7 лет доступен для анализа и критики, значимый интерес к обсуждению вопроса о создании развернутой системы вещных прав появился только в последние несколько лет.

Необходимость реформирования системы вещных прав объясняется отсутствием в отечественном праве полноценной системы прав на

чужие вещи, которая могла бы удовлетворить потребности участников гражданского оборота в максимально стабильном и защищенном режиме пользования чужим имуществом.

Уже достаточно длительное время российский оборот удовлетворяется относительными, обязательственными титулами на чужие вещи, при этом вопрос о необходимости создания более прочных прав по неочевидным причинам не поднимается. Показательным является то обстоятельство, что российский законодатель, вероятно, руководствуясь прежде всего интересами крупного бизнеса, осуществил реформу обязательственного и корпоративного права. О реформе права вещного, которую следовало бы проводить в первую очередь, законодатель лишь начинает задумываться, сообщая о туманных перспективах принятия соответствующего «лоскута» известного проекта закона.

Представляется, что подобный подход является следствием исключительно негативных мотивов, которые движут предпринимательским сообществом, лоббирующим собственные интересы при изменении Гражданского кодекса РФ. Каким бы странным это ни казалось, но крупному бизнесу в аспекте его текущих потребностей прочные титулы, прежде всего на земельные участки, невыгодны. Таковому скорее более интересны отсутствие титулов в принципе или же обязательственные титулы. В целом это объяснимо, если представить себе, что одновременно российские крупные монополии были бы вынуждены оформить вещные, дорогие права на земельные участки. Это, конечно же, повлечет значительные затраты, связанные как с определением объектов этих прав, так и со стоимостью таких прав. «Привилегированным» участникам гражданского оборота, которые во всех случаях имеют существенные политические, экономические и прочие возможности, без сомнения, более выгодно оставаться в состоянии отсутствия

¹ Речь идет о праве хозяйственного ведения и праве оперативного управления, которые справедливо определяются Е. А. Сухановым как конструкции, не соответствующие правовой природе самого института вещных прав, и являются не более чем способом осуществления права публичной собственности. Подробнее см.: Суханов Е. А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. 2006. № 12. С. 43.

² Круглый стол «Ограниченные вещные права: что дает проект Гражданского кодекса бизнесу».

права или же обязательственного права — это просто дешево.

Вместе с тем отсутствие прочных титулов выгодно и иной группе участников гражданского оборота — лицам, которые не считают необходимым исполнять свои обязательства. Относительные титулы легки не только в установлении, но и в прекращении и передаче. На текущий момент ничего не стоит, создав юридическое лицо, наполненное многочисленными относительными титулами, в случае возникновения каких-либо проблем с кредиторами попросту прекратить таковые путем передачи новому субъекту права. Очень показательным в этом отношении является стремление публичных собственников более не передавать имущество в хозяйственное ведение унитарных предприятий, работающих в высокорисковом сегменте экономики, но предоставлять таковое в аренду или же безвозмездное пользование. Очень удобно: при возникновении проблем с кредиторами относительный титул прекращается, и кредитор остается один на один с таким должником.

Опять-таки показательным то обстоятельство, что единственным вещным правом, которое стало объектом пристального и, как представляется, явно избыточного внимания законодателя, является залог недвижимости. Причина такого внимания очевидна: это выгодно, необходимо некой части предпринимательского сообщества, которое имеет возможность лоббирования собственных интересов в законодательном органе. Думается, что подобный подход к реформированию гражданского законодательства, в котором по обстоятельствам, не связанным с действительными потребностями экономики глобального свойства, на первом месте оказалась телега, а лошадь — позади, не может быть определен как положительный.

Особенности методологии работы над реформой системы вещных прав, помимо указанных выше, во многом определяются и персональным составом реформаторов — сторонников установления разветвленной системы вещных прав в модели, присущей континентальным правовым порядкам, которые, к сожалению, почти единодушно стремятся к заимствованию немецких правовых конструкций. Немаловажную роль

в этом вопросе играет деконструктивная позиция их оппонентов — представителей крупного бизнеса и Минэкономразвития РФ, которая может быть охарактеризована как оппортунистическое отвержение самой потребности в реформировании системы вещных прав.

Утверждение о том, что полноценная система вещных прав нам необходима, представляется неоспоримым, однако вопрос о том, какой именно она должна быть, на сегодняшний день разрешается при поразительном единодушии разработчиков — сторонников полномасштабной реформы, что вряд ли способно привести к действительно полезным результатам.

Цель настоящей публикации сводится к попытке осмысления отдельных идей, заложенных в основу предложения о введении одного из видов вещных прав на чужие вещи — права застройки, скорее в модели конструктивного диалога, чем убеждения: «Нам этого не надо, нас устраивает аренда земельных участков».

Для гражданского оборота обычной является ситуация несовпадения собственника земельного участка с застройщиком. Очевидно, что создание недвижимой вещи требует немалых денежных и временных ресурсов. Именно поэтому в процессе совершенствования законодательства особенно остро встает вопрос о надежной защите прав и законных интересов пользователей земельных участков. Сказанное относится и к строительной сфере как одной из наиболее затратных, при этом имеющей большое экономическое и социальное значение.

Для осуществления строительства застройщику, безусловно, необходимо решить вопрос о получении земельного участка. Приобретать землю в собственность зачастую не имеет смысла: во-первых, в связи со сложностью и длительностью процедуры оформления земли в собственность; во-вторых, так как в этом нет потребности в случае отсутствия цели приобретения созданных недвижимых вещей в собственность лица, создающего соответствующую недвижимую вещь. Решением, предложенным российским законодателем, стало установление права аренды на землю для целей строительства.

Несмотря на популярность, использование договора аренды в целях строительства часто

подвергается справедливой критике со стороны отечественных цивилистов³. Указывается, что классическая конструкция аренды как обязательственного правоотношения по своей природе не предполагает создания недвижимых вещей на чужом для арендатора земельном участке, она для этого не приспособлена и поэтому имманентно не может обеспечить надлежащий баланс интересов сторон.

Представляется, что такого рода догматический аргумент, без сомнения, заслуживает внимания, однако принципиальные возражения против использования такого относительного титула на чужой земельный участок кроются в иных обстоятельствах, относимых по большей части к экономической составляющей процесса. Как будет показано далее, приобретение прав на земельный участок для целей создания недвижимых вещей на основании относительного титула в силу обязательственной по своей природе конструкции является скорее проблемой для гражданского оборота: негативные издержки такого метода в целом существенно превосходят выгоды, которые дает простота оформления титула.

Представляется целесообразным решить вопрос о том, какие именно недостатки имеет предоставление земельных участков для целей строительства на основании относительного титула.

Главным недостатком права аренды как титула на землю является его нестабильность, хрупкость, при этом все прочие «минусы» проистекают именно из этого недостатка.

Важной проблемой, возникающей на практике, является то обстоятельство, что срок, на который заключается договор аренды (3—5 лет), явно недостаточен для завершения строительства объекта. Недостаточность сроков договора аренды зачастую обусловлена сложным механизмом согласований разрешительной документации, получение которой может занять

не один год, а если речь идет об уникальных проектах, например сложных инфраструктурных объектах или многоэтажных многофункциональных зданиях-небоскребах, — даже не пять лет. При этом разрешение на строительство не может быть выдано в отсутствие документов, подтверждающих разрешенное использование земельного участка, поэтому ситуация, при которой застройщик сначала получает разрешение на строительство, а следом заключает договор аренды, невозможна при текущем положении дел.

Практика начала строительства до момента получения разрешения на строительство, имевшая достаточно широкое распространение, была пресечена правовой позицией, изложенной в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 16.06.2015 № 309-КГ15-209⁴.

Проблему длительных сроков согласования строительства иллюстрирует дело, рассмотренное Арбитражным судом г. Москвы (№ А40-38922/06-135-294). Фабула данного дела заключалась в том, что орган местного самоуправления обратился в суд с иском о расторжении договора аренды в связи с неиспользованием земельного участка под строительство. В ходе рассмотрения дела выяснилось, что неосвоение земельного участка было вызвано исключительно длительным (более двух лет) согласованием документации для выдачи разрешения на строительство. Если принять во внимание, что объектом строительства был заявлен магазин-павильон (примитивный строительный объект), становится очевидной вся абсурдность ситуации в области согласования строительства. Отдельного внимания заслуживают действия органа местного самоуправления, инициировавшего расторжение договора при тех обстоятельствах, что арендная плата вносилась ответчиком регулярно, а сроки согласования документации зависели исключительно от сложности самой

³ Против использования конструкции аренды для целей строительства не раз выступали А. А. Иванов, Р. С. Бевзенко, Е. А. Суханов и др.

⁴ В данном определении Судебная коллегия указала, что разрешение на строительство является документом, который должен быть получен перед началом строительства, в связи с чем признала недопустимой выдачу разрешения после начала возведения объекта.

процедуры и не были обусловлены бездействием ответчика.

Таким образом, застройщик, не по своей вине не успевший завершить строительство в течение срока договора аренды, вынужден просить о его пролонгации. Принятие же того или иного решения по данному вопросу полностью зависит от усмотрения государственного служащего, которое зачастую формируется исходя из правовой квалификации в контексте норм иной отраслевой принадлежности.

Дискреция публичной власти при определении судьбы права на земельный участок в ситуации, когда субъект такого права уже осуществил зачастую существенные вложения в разработку градостроительной документации, а иногда и в начало строительства, приводит к колоссальным издержкам для гражданского оборота в целом.

Ничтожный в масштабах строительной деятельности жизненный цикл права аренды является едва ли не главным препятствием для привлечения инвестиций. Возможно, российскому коммерсанту на интуитивном уровне понятно, что так или иначе ему удастся какими-то способами уложиться в те сроки, которые «дарованы» ему публичной властью, и он, рассчитывая на собственный опыт, авральное выполнение тех или иных мероприятий, будучи избыточно оптимистичным, допускает своевременное завершение строительства, но иностранному инвестору этого не понять⁵. Данное обстоятельство оказывает существенное негативное влияние на так называемый инвестиционный климат России в целом. Предоставление застройщику земли на длительный срок могло бы снизить юридические риски инвестора, так как застрой-

щику не придется ежегодно продлевать срок аренды, и арендодатель не сможет отказать застройщику в соответствующей просьбе.

Не вызывает сомнения то обстоятельство, что, начиная строительство на арендованном участке, застройщик вправе рассчитывать на возможность его завершения и получение какой-либо имущественной выгоды, при этом обстоятельстве, с которыми связан риск невозможности завершения проекта, должны быть минимизированы. Одним из таких обстоятельств и является срок существования права, которое позволяет осуществлять строительство. Представляется, что у такого пользователя земельного участка существует «правомерное ожидание» получения актива.

В действующем законодательстве категория «правомерного ожидания» реализуется в рамках принципа добросовестности сторон. О том, что «правомерные ожидания» должны оправдываться и защищаться, было сказано еще Л. Петражицким: «Следует стремиться к тому, чтобы не было последующих неожиданностей со стороны официального права и судов, а дело бы происходило так, как психологически естественно и нормально люди, устраивая свои дела, предполагали и ожидали»⁶.

Существующие сроки строительной аренды, как показывает практика, не являются достаточными для завершения строительства и должным образом не обеспечивают интересы застройщика, препятствуя созданию благоприятных условий стабильности гражданского оборота. Очевидное решение данной проблемы путем существенного увеличения сроков строительной аренды является необходимым и, вероятнее всего, неизбежным.

⁵ В стороне оставляем то обстоятельство, что любой иностранный инвестор, представив документы российского инвестиционного проекта своему иностранному консультанту, получит от него, без сомнения, негативный ответ относительно целесообразности осуществления вложений по одной причине: иностранные специалисты в области права достоверно понимают, что аренда дает «власть над лицом», а не «власть над вещью», и, соответственно, выскажут недоумение относительно того, как возможно на чужой земле что-то построить, а потом приобрести на это право собственности. Не случайно подавляющее большинство крупных проектов реализуется исключительно на земельных участках, которые находятся в собственности.

⁶ *Петражицкий Л.* О старой школе и новых течениях в науке права. По поводу книги профессора А. Пилленко «Очерки по систематике частного международного права». М., 1911. С. 28—58.

Значимым недостатком существующей практики предоставления земельных участков для целей строительства является неустойчивость правового положения застройщика при использовании конструкции аренды. Данное обстоятельство проистекает из широты оснований прекращения договора аренды, который не только может быть сформулирован по соглашению сторон, но и чаще всего включает возможность одностороннего внесудебного отказа от его исполнения.

Односторонний отказ от договора может быть заявлен арендодателем до завершения строительства объекта. При этом суды иногда квалифицируют соответствующие действия как реализацию арендодателем предусмотренного п. 2 ст. 610 ГК РФ права на отказ от договора аренды, а вовсе не как злоупотребление правом (постановление ФАС Московского округа от 14.12.2012 по делу № А40-130854/11-9-1194; постановление ФАС Поволжского округа от 25.01.2011 по делу № А49-148/2010).

В этом случае застройщик не имеет возможности не только завершить строительство, но иногда и установить право на созданные им, возможно, и за счет, и для третьих лиц недвижимые вещи, что с учетом правовой позиции, изложенной в постановлении Высшего Арбитражного Суда РФ по делу № А32-29673/2011, может привести к очевидно несправедливому, экономически необоснованному обогащению на стороне собственника земельного участка⁷.

Право аренды имеет низкий уровень капитализации. Строительство объектов — процесс затратный, поэтому для застройщика немало-

важное значение имеет возможность получения кредита под соответствующий проект. Этот вопрос становится еще более актуальным на фоне начавшихся разговоров об «отмене долевого участия в строительстве», в результате которого участникам рынка, возможно, будет навязана возможность продажи исключительно готовой недвижимости, созданной за счет собственных, в том числе и прежде всего кредитных, средств.

Вместе с тем кредитные организации готовы предоставить крупный кредит лишь под надежное обеспечение, в качестве которого, как показывает мировой опыт, всегда рассматривался именно залог земельного участка или же прочного права на такой земельный участок.

Несмотря на то что залог права аренды с точки зрения закона допустим, с учетом изложенных выше обстоятельств надо быть в высшей степени наивным, чтобы предположить, что какой-то кредитор — банк — будет воспринимать залог такого способного к «скоропостижной» кончине права, как реальное обеспечение своего интереса в возврате денежных средств.

Главной причиной этого является относительная легкость прекращения договора аренды, влекущего за собой прекращение залога права аренды земельного участка, что при невозврате кредита заемщиком выразится в потерях для кредитора.

Вышеизложенное позволяет заключить, что юридическая возможность залога права аренды фактически нереализуема, а это в значительной степени сокращает активы застройщика. Складывается достаточно странная ситуация, при которой актив вроде бы есть, имеются и из-

⁷ При рассмотрении указанного дела Высшим Арбитражным Судом РФ была высказана правовая позиция относительно квалификации объектов недвижимости, созданных на земельном участке при неочевидности содержания титула. По обстоятельствам дела была прекращена государственная регистрация права собственности на ряд объектов недвижимости, находящихся на земельном участке, и при этом вынесено постановление, во многом инспирированное правовыми позициями, восходящими скорее к немецкому праву, о том, что такого рода постройки относятся к составу улучшений земельного участка и судьба их должна решаться при возврате предмета аренды — земельного участка — во владение собственника в случае прекращения договора аренды. Вывод достаточно опасный в современной российской действительности, когда значительная часть строительных проектов проходит «стадию установления прав на объект незавершенного строительства», который, с опорой на указанную позицию Высшего Арбитражного Суда РФ, может быть определен как составная часть земельного участка, приращение арендованной вещи, причитающееся собственнику.

держки в связи с его содержанием (арендная плата), но для третьих лиц, прежде всего для потенциальных кредиторов, ценность такого актива неочевидна и не вызывает интереса.

Соответственно, базовыми проблемами, которые существуют на пути развития строительного рынка, являются недостаточность сроков договоров аренды для возведения объекта, широта административного усмотрения в вопросе пролонгации договора, легкость прекращения прав арендатора и их крайне низкая «залогопригодность».

Изложенное свидетельствует о том, что существующая правовая модель установления прав на земельный участок для целей строительства страдает фатальными для отрасли в целом недостатками, не соответствует современным потребностям участников гражданского оборота, в связи с чем нуждается в существенном пересмотре.

Как представляется, реформирование в обязательном порядке должно учитывать национальные особенности и исторический опыт развития самого государства и его правовых институтов⁸.

Невозможно игнорировать тот факт, что в России бóльшая часть земельных ресурсов (до 90 %) до сих пор находится в публичной собственности. Будучи более мощным контрагентом, государство предлагает собственные стандартные договорные проформы, корректировка которых не производится, и договор де-факто заключается по модели присоединения в силу фактической невозможности переговоров. Даже условие о размере арендной платы является вполне определенным и не подлежащим изменению. Стандартные, часто идентичные условия договоров аренды публичной земли всегда со-

четаются со слабыми переговорными возможностями арендатора.

Если к невозможности адаптации договорных условий в ходе переговоров сторон добавить широкий простор для административного усмотрения при заключении договора, то можно увидеть, что уровень незащищенности арендатора в процессе заключения (и исполнения) такого договора достигает критического значения.

Особенно остро стоит проблема широкого усмотрения государственных служащих, поскольку этот фактор создает благоприятные условия для коррупционной составляющей. Итогом коррупционной составляющей является экономически неэффективное распределение ценностей, при котором денежные средства за участок поступают третьему лицу, а не непосредственно собственнику⁹.

Минимизация публичной дискреции позволила бы оптимизировать процесс получения земли в финансовом плане за счет сокращения расходов на этапе заключения договора, а также рационализировать экономику процесса за счет перераспределения имеющихся ресурсов в пользу собственника.

Еще одной особенностью отечественного правопорядка является признание в качестве самостоятельных объектов недвижимости квартир в жилых домах, отдельных комнат в квартирах и нежилых помещений. Данное обстоятельство обусловило появление объектов недвижимости, построенных по принципу «матрешки»: дом, квартира, комната.

Изменение сложившейся системы в рамках существующего экономического формата не представляется возможным, поэтому данная особенность российского правопорядка должна

⁸ Нельзя не согласиться с утверждением о том, что система вещных прав носит глубоко национальный характер.

⁹ Стоимость права аренды для арендатора на сегодняшний день складывается из суммы, подлежащей уплате собственнику земельного участка, и коррупционной составляющей. Будучи собственником земельного участка, арендодатель вправе претендовать на получение полной стоимости права аренды участка. Однако немалая часть из того, что причитается собственнику земельного участка, поступает в распоряжение третьего лица, не имеющего к земельному участку никакого отношения. Таким образом, доходность земельного участка для собственника снижается.

быть учтена при реформировании законодательства.

Наконец, как уже было сказано выше, российские банки нечасто соглашаются на залог права аренды в отсутствие иного обеспечения, что лишает застройщика возможности использования заемных средств.

Возможное решение проблем, имеющих в рамках существующей модели отношений в сфере строительства, видится в наделении арендатора таким правом на земельный участок, которое отвечает требованиям долгосрочности, прочности и «залогопригодности».

Содержание права застройщика на участок регулируется условиями договора аренды. Нетрудно заметить, что сегодня в области строительства все чаще используются стандартные формы договоров аренды. При заключении договора аренды публичных земель складывается ситуация, при которой стороны, договариваясь о предоставлении участка под застройку, определяют лишь некоторые условия, прежде всего предмет, а остальные условия копируются из законодательства. Таким образом, договоры строительной аренды фактически воспроизводят нормы закона, отступления от которых по различным причинам (некомпетентность, опасение быть заподозренным в давлении на бизнес и т.д.) не происходит.

Кроме того, отношения по предоставлению участка для целей застройки должны отвечать принципу долгосрочности. Именно долгосрочность придает новое качество отношениям собственника и третьих лиц, имеющих определенное господство над вещью собственника. Во-первых, это обеспечит застройщика достаточным временем для прохождения всех необходимых согласований документации и осуществления строительства, что существенно снизит риск оставления объекта строительства незаконченным.

Во-вторых, права застройщика на землю, когда он заключил договор сроком на 5 лет, принципиально отличаются от прав застройщика, заключившего договор на 99 лет. В последнем случае застройщик и психологически, и юридически находится в ином состоянии: он ощущает себя почти собственником, а не обычным поль-

зователем. Отсюда широкие права застройщика, не свойственные договорному контрагенту: он может передать права на землю по наследству, произвести отчуждение, заложить, передать в уставный капитал юридического лица и т.д.

Строительство является зоной повышенного финансового риска. В этих обстоятельствах важным критерием устойчивости и экономической стабильности становится способность застройщика быстро реагировать на изменяющиеся условия, осуществлять оперативную адаптацию за счет правовых средств.

Более того, застройка земельного участка на краткосрочном праве не вполне гарантирует права застройщика как собственника возводимого объекта. Право собственности застройщика фактически зависит от срока договора, поскольку в случае отказа в его пролонгации застройщик вынужден будет освободить земельный участок (разобрать строение либо его выкупит собственник и др.). Следовательно, у такого строения отсутствует прочная юридическая связь с земельным участком.

Укрепление положения застройщика придаст отношениям в сфере строительства предсказуемость, одновременно снизив риск незавершения строительства. Стабильное и понятное по содержанию право является более ликвидным и убедительным обеспечением для банков, нежели существующая сегодня аренда. При таких условиях сфера строительства станет более привлекательной для инвесторов, поскольку возрастает вероятность окупить то или иное вложение.

Противодействие неэффективному распределению экономических ресурсов и росту цены земли за счет издержек, связанных с коррупцией в государственных органах, должно осуществляться с учетом увеличения стоимости земельного участка по результатам застройки. При этом вся маржа, которая образовалась в связи с застройкой участка, должна переходить собственнику участка (в 90 % случаев — публично-правовому образованию).

Важной задачей является усиление экономической ценности права арендатора на земельный участок, обеспечение реальной возможности залога такого права. Представляется, что

реальная возможность залога права напрямую связана с укреплением правового положения застройщика — землепользователя.

Прежде всего отношения между собственником земли и застройщиком должны быть стабильны, что исключает возможность их быстрого и легкого прекращения. Указанное обуславливает потребность в подробной регламентации в законе оснований прекращения таких отношений и строгое ограничение права собственника на односторонний отказ от договора, которое не может признаваться допустимым в отсутствие недобросовестного поведения застройщика.

Таким образом, решение имеющихся проблем связано прежде всего с укреплением положения арендатора за счет долгосрочности права и недопущения легкости его прекращения путем установления закрытого перечня оснований прекращения договора, ограничения возможности собственника отказаться от договора в одностороннем порядке.

Итогом таких изменений становится наделение арендатора прочным и понятным по содержанию правом, которое по сравнению с существующим правом аренды будет экономически более эффективным и стабильным. В то же время такие изменения еще больше подчеркнут имеющуюся сегодня специфику строительной аренды по сравнению с иными видами аренды, усилив ее вещно-правовую природу. Как назвать это право, представляется абсолютно неважным: «строительная аренда», «право застройки»; главное — содержание.

Подойдет ли России немецкая версия права застройки — очень сомнительно. Не всегда имплементация иностранного института, который работает в ином правопорядке в иной системе, способна привести к положительным результатам. Право застройки в версии германского законодательства направлено прежде всего на удовлетворение интереса частного собственника в сохранении собственного права и получении при этом постоянного дохода. В Германии подавляющее большинство земель находится

в частной собственности, размеры территории ограничены, потребность в формировании слоя собственников отсутствует. Поскольку главным способом использования земельных участков является возведение на таковых зданий и сооружений, ответом на такую потребность и стало установление права застройки как особого права на чужую для строителя и пользователя объекта недвижимости, в российской версии, вещь с обязанностью внесения платы за такое вещное право¹⁰.

Есть ли такая потребность в России? Однозначно нет: число частных собственников земельных участков, которые имеют сопоставимые интересы, является минимальным. Одновременно у публичного собственника такой потребности нет и быть не может по двум причинам: во-первых, способ получения ренты за землю для государства является фискальным, и для того, чтобы получать плату с пользователя земельного участка, независимо от титула, с ним нет потребности договариваться; во-вторых, суверен во всех случаях, а в России, к сожалению, слишком часто и по сомнительным причинам, имеет возможность своим произволом прекратить право собственности на земельный участок. Вместе с тем указанные обстоятельства не представляются столь значимыми в контексте рассматриваемой проблематики. Целесообразно предположить, что главным и непреодолимым препятствием к имплементации права застройки в немецкой версии является несоответствие российской системы недвижимости немецкой. В отличие от Германии в России земельные участки не являются единственными недвижимыми вещами — самостоятельными недвижимыми вещами является то, что создано на земельных участках. То, что в Германии — составная часть земельного участка, в России — самостоятельная вещь. До того момента, который вряд ли возможен в обозримой перспективе, да и вряд ли нужен, пока не будет скорректирована система недвижимости, применение «немецкого рецепта» решения

¹⁰ Подробнее см.: *Василевская Л. Ю.* Вещные сделки по германскому праву: методология гражданско-правового регулирования : дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2004. С. 292—387 ; *Емелькина И. А.* Система ограниченных вещных прав на земельные участки : дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2010. С. 218.

проблемы невозможно. Думается, что такое решение будет для России, вероятнее всего, вредным, поскольку право застройки в германской версии не способно решить те задачи, которые стоят перед российским законодателем сегодня.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Василевская Л. Ю. Вещные сделки по германскому праву: методология гражданско-правового регулирования : дис. ... д-ра юрид. наук. — М., 2004.
2. Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельные участки : дис. ... д-ра юрид. наук. — М., 2010.
3. Петражицкий Л. О старой школе и новых течениях в науке права. По поводу книги профессора А. Пиленко «Очерки по систематике частного международного права». — М., 1911.
4. Суханов Е. А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. — 2006. — № 12.

Материал поступил в редакцию 25 августа 2017 г.

THE BASIS FOR THE RIGHT TO A LAND PARCEL GRANTED FOR CONSTRUCTION PURPOSES: THE PROBLEM OF CONSCIOUS CHOICE

KOSTAREVA Maria Valerievna — Lawyer at “SU-6” OOO
maria.svistunova@list.ru
620092, Russia, Ekaterinburg, ul. Vysotskogo, d. 2, kv. 337

Abstract. *The civil law reform provides for modification of the system of proprietary rights, including the establishment of a number of rights to things belonging to other people, the vivid example of which is the right to build. In the opinion of the the RF Civil Code drafters, the lease for construction purposes is not able to meet the current needs of participants of relations regulated under civil law. Therefore, it is proposed to replace this legal concept. A limited proprietary right — the right to build — is proposed as an alternative to the contractual agreement. The article analyzes the problems that prevent the construction market from development, namely: the inadequacy of the terms of lease agreements to construct a facility, considerable administrative discretion concerning contract prolongation, the ease of termination of tenant rights and their extremely low “collateralability.” It is concluded that the existing legal model for establishing the rights to a land plot for construction purposes needs substantial revision. At the same time, the author draws attention to the need to take into accounts the national peculiarities and inadmissibility of blind copying of the foreign legal concept of superficies. The author sees possible solution to the problems existing within the framework of the existing model of relations in the field of construction in the assignment to the tenant such a right to a land plot that meets the requirements of longtermness, durability and “collateralability.” Providing the tenant with a sound and comprehensible content, that, in comparison with the existing lease right, will be economically more efficient and stable, is possible within the framework of the construction lease concept, and within the framework of the right of development. In the first case, it is suggested that the property law nature of the lease be strengthened, in the second case, it is suggested that such a limited proprietary right be created that will take into account peculiarities of the national legal system.*

Keywords: *proprietary right, property rights, right to build, superficies, limited property rights, the right to things belonging to other people, civil law reform, property rights reform, construction rent, rent for construction.*

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. *Vasilevskaya L. Yu.* Veshchnye sdelki po germanskomu pravu: metodologiya grazhdansko-pravovogo regulirovaniyu : dis. ... d-ra jurid. nauk. — M., 2004.
2. *Emel'kina I. A.* Sistema ogranichennykh veshchnykh prav na zemel'nye uchastki : dis. ... d-ra jurid. nauk. — M., 2010.
3. *Petrazhitskiy L.* O staroy shkole i novykh techeniyakh v nauke prava. Po povodu knigi professora A. Pilenko «Ocherki po sistematike chastnogo mezhdunarodnogo prava». — M., 1911.
4. *Sukhanov E. A.* O ponyatii i vidakh veshchnykh prav v rossiyskom grazhdanskom prave // Zhurnal rossiyskogo prava. — 2006. — № 12.