

Юридическое разделение недвижимости: исследование институтов Франции и России

Аннотация. В данной статье анализируется вопрос юридического разделения недвижимости в рамках арендного правоотношения применительно к правовым порядкам России и Франции. В частности, особое внимание уделяется французскому институту «*superficie*», теориям его правовой природы. Автор приходит к выводу, что данный институт, вопреки господствующему во французской юриспруденции мнению, представляет собой ограниченное вещное право на земельный участок. На основании данных компаративистики, в том числе исследования *superficie*, дается попытка разграничения вещного и обязательственного в аренде в целом и аренде для цели строительства в российской системе права.

Автор приходит к выводу, что такие вещные элементы, как «право следования», абсолютная защита, сами по себе не дают оснований для квалификации аренды в качестве вещного права. Тем не менее особым случаем является аренда для цели строительства, в рамках которой целесообразно признавать существование ограниченного вещного права на земельный участок. Данное вещное право должно включать и право собственности на строение, которое возведено на основании аренды для цели строительства, и в целом иметь режим, близкий к праву собственности, в первую очередь в вопросах защиты. Кроме того, концептуализация данного института может преобразовать практику по самовольной постройке, внести ясность в другие вопросы теории и практики.

Ключевые слова: аренда, собственность, суперфиций, *superficie*, право застройки, недвижимость, здание, сооружение, строительство, юридическое разделение недвижимости.

DOI: 10.17803/1994-1471.2018.88.3.182-190

Строения часто представляют гораздо больший интерес для участников оборота, чем земельные участки, в связи с чем их раздельное бытие в вещно-правовом смысле объективно необходимо. Поэтому современные правовые системы неизбежно сталкиваются с проблемой концептуализации института, который оформлял бы *юридическое разделение недвижимости*, когда ценность

(полезность) земельного участка поступает в имущественную массу одного лица, а ценность (полезность) строения — в имущественную массу другого.

В отечественной науке трудно найти серьезные работы, которые были бы целиком посвящены данной проблематике. Одним из немногих исключений является труд Л. А. Кассо «Здания на чужой земле». Изучив его, можно

© Ким С. Г., 2018

* Ким Сергей Геннадиевич, студент 3 курса Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова (МГУ)

mgu2014kim@gmail.com

119234, Россия, г. Москва, ул. Ленинские Горы, 1, к. 13-14

прийти к некоторой исходной точке: адекватное оформление юридического разделения недвижимости осуществляется на основе специального вещного права застройки, как это имеет место в праве Германии или Австрии^{1,2}. Данная модель является классической и уходит корнями к римскому суперфицию.

Однако существует ряд правопорядков, где право застройки (суперфиций) отрицается на уровне гражданского кодекса, и на его место встает обязательство из аренды. Данное регулирование характерно, например, для Франции, а также и для России. Такое положение могло бы свидетельствовать о том, что в мировой практике существуют две модели юридического разделения недвижимости — в форме вещного права и в форме обязательственного права.

Тем не менее ведомая доктриной практика Франции переосмыслила аренду, на основании которой пользователь земельным участком (арендатор) может получить собственность на возведенное им строение, и со временем начала предоставлять арендатору статус обладателя особого вещного права — *superficie*. Появился данный институт после вынесения Кассационным судом Франции революционного постановления *Saquelard* (1834 г.), которое изменило толкование положений Французского гражданского кодекса (далее — ФГК) о вещных правах. В данном решении Кассационный суд отходит от принципа «*numerus clausus*» и провозглашает соответствующие нормы ФГК диспозитивными³, тем самым санкционируя существующие в практике вещные права, не укладывающиеся в букву закона.

Superficie выводится в силу диспозитивного характера правила *superficies colo cedit*⁴, согласно которому любые сооружения, насаждения и другие улучшения земельного участка преэмуируются произведенными собственником и ему принадлежащими, если не доказано иное⁵. Так, формулировка правила позволила сделать вывод, что существует ситуация, когда сделанная над землей вещь не следует судьбе земельного участка сразу, а принадлежит другому лицу на основе *superficie*.

После концептуализации данного института французская юриспруденция была вынуждена заниматься вопросом определения его правовой природы, в связи с чем было выдвинуто несколько теорий. Первую из них можно условно назвать **теорией «трансформации»**, согласно которой до возведения сооружения *superficie* представляет собой обязательственное право, которое как бы стирается, замещается с появлением права собственности на сооружение. Наоборот, в случае, когда сооружение гибнет, право собственности трансформируется в обязательственное право. Представителями данной теории являются: *Mazeaud, Chambelland, Gingras, Haloche*⁶.

Согласно другой теории, *superficie* является **ограниченным вещным правом** на земельный участок, как это имеет место, например, в Швейцарии и Италии, и поэтому до возведения сооружения данное право не является безобъектным. В свою очередь, факт возведения сооружения добавляет к ограниченному вещному праву на земельный участок еще и право собственности на сооружение. Следовательно,

¹ *Kasso L. A.* Здания на чужой земле. М., 1905. С. 22, 25.

² На данный момент право застройки, или суперфиций, содержится в законодательстве большинства стран континентальной семьи права. Подробнее см.: *Рыбалов А. О.* Краткий обзор положений о праве застройки // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2012. № 10.

³ *Atias C.* Droit civil: Les biens. 4 ed. Paris : Litec, 1999. P. 56.

⁴ Право застройки : Опыт цивилистического исследования института. Киев, 1914. С. 32—33 ; *Ballif A.* Le droit de superficie: Eléments réels, obligations propter rem et droits personnels annotés. Zurich : Schulthess, 2004. P. 49.

⁵ Статья 553 ФГК: toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé.

⁶ *Marty J.-P.* La dissociation juridique de l'immeuble: Contribution a l'étude du droit de superficie. Toulouse, 1976. T. 1. P. 216, 218.

superficie является составным правом, суммой двух других. Данной теории придерживаются Laurent, Goyet⁷, Fabre⁸.

Представленные две теории критикуются, в частности, за их несоответствие позитивному праву Франции, согласно которому superficie является правом собственности⁹, а не обязательственным правом или правом в чужой вещи.

Наиболее популярная теория, как представляется, является развитием идей Proudhon'a¹⁰, который считал superficie современным вариантом подчиненной собственности. Так, большинство французских исследователей¹¹ придерживаются **теории «иммобилиарных объемов»** (théorie des volumes immobiliers), разработанной Savatier¹², согласно которой superficie представляет собой право собственности на пустой объем, отдельный от земельного участка, дублирующий его в смысле права возводить сооружения. Именно за этим «двойником» земельного участка, а не за самим земельным участком следует вновь возведенное сооружение (ст. 553 ФГК), посредством чего реализуется юридическое разделение недвижимости. Таким образом, установление вещного права superficie является также и актом учреждения его объекта — «иммобилиарного объема».

Выбирая верную теорию из рассмотренных вариантов, первой следует отбросить теорию «трансформации» обязательственного права в вещное. В связи с возведением сооружения застройщик не ощутит какого-либо явного изменения своей правовой позиции относительно земельного участка. Поэтому совершенно нецелесообразно регулирование, при котором с момента возведения сооружения у пользо-

вателя изменятся, например, средства защиты своих прав.

Как уже было указано, между теорией ограниченного вещного права и теорией права собственности на immobiliарный объем французские юристы выбирают более сложную вторую теорию. Мы считаем, что такое умножение сущностей в лице конструкции immobiliарного объема обусловлено сугубо практическими потребностями. Так, в силу того, что французская практика вывела институт superficie из положений ст. 553 ФГК, в которой ни слова не говорится о данном вещном праве, а сам ФГК изначально наполнен антифеодальной и, как следствие, антисуперфициарной идеологией, в законодательстве Франции в принципе отсутствует какое-либо позитивное регулирование superficie. В свою очередь, теория immobiliарных объемов позволяет практике применять к данному институту режим права собственности и заполнять тем самым значительный пробел.

Однако с теоретической точки зрения все равно следует говорить о квалификации superficie как единого ограниченного вещного права, которое включает в себя как ограниченное вещное право на земельный участок, так и право собственности на сооружение. Immobiliарный объем представляет собой не что иное, как овеществление строительной функции земельного участка — без земельного участка нет и immobiliарного объема, поэтому здесь не может быть двух вещей и двух прав собственности¹³. По крайней мере к такому выводу обязывает унитарная парадигма права собственности, единственно возможная в капиталистическом обществе.

⁷ Ballif A. Op. cit. P. 94.

⁸ Fabre M. C. La vente du terrain au preneur en fin de bail à construction (aspects juridiques, administratifs et fiscaux). Mémoire pour le D.E.S.S. «Droit de l'urbanisme, de la construction et de l'aménagement». Aix-Marseille, 1997. P. 9.

⁹ Marty J.-P. Op. cit. P. 216, 223.

¹⁰ Ballif A. Op. cit. P. 94.

¹¹ Ballif A. Op. cit. P. 94.

¹² Marty J.-P. Op. cit. P. 219.

¹³ Интересно решение Германии в данном вопросе. По своему правовому режиму право застройки также приравнивается к земельному участку: оно, как и земельный участок, может обременяться ограниченными вещными правами (например, залогом) и подлежит защите как право собственности на

В связи со сказанным мы считаем, что *superficie* во Франции, как и во всех других развитых правовых системах, является ограниченным вещным правом на чужой земельный участок.

Как было отмечено выше, Гражданский кодекс РФ (далее — ГК РФ), как и ФГК, предусматривает достаточно скудную систему вещных прав, в которой не имеется ни права застройки, ни *superficie*, в связи с чем юридическое разделение недвижимости в отечественном правовом порядке реализуется обязательством из аренды для цели строительства.

Вместе с тем вопрос правовой природы аренды, целевой или нецелевой, представляет в России поле для дискуссии среди теоретиков и практиков. Согласно классическому учению, права арендатора состоят в требовании к арендодателю обеспечить пользование арендованным имуществом¹⁴. Можно выделить как минимум три самостоятельных требования¹⁵: предоставление доступа к вещи (*obligation de délivrance*, ст. 606 ГК РФ, ст. 305 ГК РФ¹⁶); гарантия от скрытых пороков вещи и эвикции (*obligation de garantie*, ст. 612, 613 ГК РФ); содержание вещи в надлежащем состоянии, которое получает практическое выражение в виде обязанности оплачивать капитальный ремонт (*obligation d'entretien*, п. 1 ст. 616 ГК РФ). Также

иногда выделяется в качестве самостоятельного требования «поддерживать пользование» (*obligation de maintien en jouissance*), которое, впрочем, является обобщающим для всех остальных требований арендатора и поэтому многими авторами не обособляется в качестве самостоятельного права¹⁷. Не выражено отдельно это требование арендатора и в общих положениях об аренде в ГК РФ.

Тем не менее в последнее время среди подавляющего большинства юристов укоренилось мнение о вещной природе прав арендатора¹⁸, что связано в первую очередь с двумя «вещными элементами», присущими аренде, — следованием за правом собственности (п. 1 ст. 617 ГК РФ) и абсолютной защитой посредством вещных исков (ст. 305 ГК РФ). К этому можно добавить государственную регистрацию некоторых видов аренды (п. 1 и 2 ст. 609 ГК РФ), преимущественное право на перезаключение договора аренды (п. 1 ст. 621 ГК РФ) и некоторые другие.

Такому — господствующему — пониманию прав арендатора можно противопоставить следующие рассуждения. Во-первых, совершенно неверно мнение, согласно которому в определенный момент арендатор получает вещное право (чаще всего это связывают с передачей владения), которое как будто заменяет собой

земельный участок (в том числе § 985 ff., 1004 ff. BGB). В силу этого наследственное право застройки фактически приравнено к собственности (см.: *Леонтьева Е. А., Эм М.* Наследственное право застройки: опыт Германии // Вестник гражданского права. 2011. № 6. С. 45).

Из данного примера видно, как немецкое право выходит из указанного затруднения. Сохраняя в отношении права застройки природу ограниченного вещного права, законодатель Германии для потребностей практики *приравнял* режим права застройки к режиму права собственности.

¹⁴ Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М. : Статут, 2011. Т. 2 : Обязательственное право. С. 315.

¹⁵ *Antonmattei P.-H., Raynard J.* Droit civil: Contrats spéciaux. Paris : Litec, 1997. P. 238—239.

¹⁶ Стоит согласиться с К. И. Скловским, что в ситуации, когда арендатор предъявляет требование к собственнику по ст. 305 ГК РФ, оно должно пониматься как личное, основанное на договоре аренды (*Скловский К. И.* Некоторые проблемы владения в судебной практике // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2002. № 4. С. 96).

¹⁷ *Antonmattei P.-H., Raynard J.* Op. cit. P. 242.

¹⁸ См.: *Белов В. А.* Права пользования чужой вещью // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2010. № 1. С. 23 ; *Рыбалов А. О.* Владение арендатора и хранителя // Арбитражные споры. 2005. № 2. С. 161 ; *Зинченко С. А., Галов В. В.* Взаимодействие вещных обязательственных правоотношений в договоре аренды // Вещные права: постановка проблемы и ее решение. М. : Статут, 2011. С. 379 ; *Ахметьянова З. А.* Вещное право : учебник. М. : Статут, 2011. С. 282—283.

его обязательственные права¹⁹. Эта так называемая теория «трансформации», которая выше уже была нами подвергнута критике, являясь в принципе не очень удачной, приводит к совершенно неудовлетворительным последствиям: после получения владения вещью у арендатора пропадают его обязательственные права, в том числе требование гарантии от скрытых пороков вещи и эвкции и требование оплачивать капитальный ремонт. Кроме того, сама аренда при таком понимании почти полностью выводится из-под режима общих положений об обязательстве, что стало бы настоящей катастрофой, поскольку на данный момент сколько-нибудь удовлетворительный режим вещных прав, и особенно ограниченных вещных прав, не создан.

В связи с этим позиция о вещной природе прав арендатора достойна внимания только в предположении параллельного существования обязательственных прав арендатора к арендодателю и вещного права на земельный участок²⁰. Вместе с тем и такая идея может быть развеяна рядом несложных рассуждений. Очевидно, что если арендатор приобретает вещное право на земельный участок, то данное право должно в равной мере обладать как следованием, так и абсолютной защитой, чтобы можно было сказать, что арендатор — субъект ограниченного вещного права непосредственно господствует над вещью. Вместе с тем эти вещные элементы возникают из разных юридических фактов: следование, как и преимущественное право заключить новый договор аренды, — из факта государственной регистрации аренды²¹, а абсолютная защита — из факта передачи владения²². Соответственно, при отсутствии хотя бы

одного из данных фактов, например в ситуации пользовательской аренды или когда аренда не зарегистрирована, права арендатора теряют абсолютный характер: в первом случае он не сможет защититься от вора, во втором — от нового собственника. Разве могут различные последствия, части вещного права возникать из разных юридических фактов? Очевидно, что ответ должен быть отрицательным — арендатор приобретает не вещное право, а набор отдельных вещных правомочий. Они вместе создают вещный эффект для аренды, но не являются единым субъективным правом.

Дискуссия о правовой природе прав арендатора имела место также среди ученых других континентальных правовых порядков, где в итоге также возобладала позиция об их обязательственной в целом природе прав арендатора, но с рядом элементов, не вписывающихся в принцип относительности²³.

Аренда для цели строительства тем не менее подчиняется не только режиму общих положений об аренде, но и правилам, регулирующим возведение недвижимости — здания или сооружения (в первую очередь, ст. 271, 272 ГК РФ). В силу этого возникает потребность проанализировать природу прав арендатора в рамках данного специального вида отдельно.

Согласно практике, сложившейся в России, здание или сооружение, возведенное на основании договора аренды, право на которое зарегистрировано за арендатором в надлежащем порядке, является собственностью арендатора, причем в режиме недвижимой вещи²⁴. Но, будучи только обязательственным правом, т.е. обращенной к имущественной массе должника, арендодателя, а не к самому земельному

¹⁹ Зинченко С. А., Галов В. В. Указ. соч. С. 379, 387.

²⁰ Белов В. А. Указ. соч. С. 21.

²¹ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (ред. от 25.12.2013) // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2012. № 1.

²² Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2002. № 3.

²³ Antonmattei P.-H., Raynard J. Op. cit. P. 252—253.

²⁴ См., например: определение Верховного Суда РФ от 01.02.2016 № 310-КГ16-46 по делу № А35-2090/2014.

участку, могла бы аренда создать юридическое разделение недвижимости? Как представляется, только вещное право, обладая высокой степенью родства с самой вещью, т.е. со своим объектом, может отделить присвоение строения от присвоения земельного участка.

Концептуализация института *superficie* во Франции подтверждает данный вывод: правопорядки романо-германской семьи, где традиционно соблюдается деление на вещное и обязательственное, для целей создания юридического разделения недвижимости предусматривают особое вещное право. Строение, возведенное на основании только обязательственного права либо признается движимой вещью²⁵, либо поступает в собственность собственника земельного участка (ст. 553 ФГК) в зависимости от того, какой концепции недвижимости придерживается тот или иной правопорядок.

Это значит, что аренда для цели строительства в российском праве, как и во Франции, заключает в себе ограниченное вещное право на земельный участок. Такое право — условно назовем его суперфицием — возникает у арендатора в момент заключения договора на основании волеизъявления собственника, который соглашается, что арендатор после возведения здания или сооружения и государственной регистрации приобретет право собственности²⁶.

Как уже отмечалось выше применительно к *superficie* (Франция), право собственности на строение в таком случае является не чем иным,

как элементом ограниченного вещного права на земельный участок. Здесь применимы все рассуждения, посвященные конструкции имущественного объема. Обратное немыслимо для современного вещного права. Установление на здание самостоятельного права собственности со всеми его атрибутами — полнотой, исключительностью, бессрочностью, признание его самостоятельной вещью, в которой могла бы в наибольшей степени самоутверждаться личность собственника, привело бы к неизбежному конфликту с собственником земельного участка. Поэтому с победой капитализма западные правопорядки, которые уже 200 лет как отказались от расщепленной собственности в пользу ее унитарной модели, *ослабляют* право собственности на строение, либо делая его временным, как это предусмотрено во Франции применительно к регулированию *superficie*, либо отказывая в принципе строению в статусе вещи, как это решается в правопорядке Германии²⁷.

Признаки такого ослабления собственности на строение, которое находится на чужом земельном участке, обнаруживаются и в праве России. Согласно абз. 2 п. 2 ст. 272 ГК РФ собственник земельного участка вправе требовать по суду, чтобы собственник недвижимости после прекращения права пользования участком освободил его от недвижимости и привел участок в первоначальное состояние. Данное требование является основанием принудительного изъятия собственности у бывшего аренда-

²⁵ Кассо Л. А. Указ. соч. С. 22, 25.

²⁶ Несогласование с собственником земельного участка цели аренды может повлечь признание возведенного здания или сооружения самовольной постройкой (см.: Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 6.), что говорит о невозможности использования под строительство простой, нецелевой аренды.

²⁷ В праве Германии для определения правового положения застройщика относительно строения используется фикция: последнее признается составной частью права застройки (см.: Леонтьева Е. А., Эм М. Указ. соч. С. 44). Вместе с тем данный юридический прием значит ровно то же, что было в римском праве, а также имеет место во всех современных правопорядках континентальной семьи: хотя застройщик имеет все полномочия собственника в отношении строения, последнее все равно не признается вещью, а значит, все права застройщика сводятся к ограниченному вещному праву на земельный участок. Однако особые полномочия застройщика в отношении строения свидетельствуют тем не менее о юридическом разделении земельного участка — присвоение разных его частей идет в пользу различных уполномоченных.

тора²⁸, следовательно, в конфликте двух прав собственности по общему правилу победит собственность на земельный участок, которая консолидируется, поглотив право собственности на строение.

Отмеченные положения теории и законодательства позволяют говорить, что право собственности на строение в рамках современной концепции вещных прав есть овеществленная строительная функция земельного участка, поэтому суперфиций внутри аренды и право собственности на строение должны мыслиться как единое вещное право, имеющее содержанием юридическое разделение недвижимости. Подтверждением этого является принцип единства судьбы строения недвижимости (п. 5 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ), согласно которому сделка, направленная на распоряжение правом собственности на здание или сооружение отдельно от титула на земельный участок, ничтожна²⁹.

Данные выводы имеют значение не только для теории, но и для практики. Так, становится ясным решение вопроса, чем является строение, возведенное арендатором, до момента государственной регистрации права собственности на него. Очевидно, оно пребывает в своем естественном юридическом состоянии, будучи составной частью суперфиция³⁰; наоборот, государственная регистрация разрывает это естественное состояние, учреждая ослабленное право собственности на данное строение.

Кроме того, признание существования в отечественном праве института суперфиция может дать толчок к сужению сферы распространения режима самовольной постройки. На данный момент, как было отмечено выше, возведение строения на земельном участке на основании простой, нецелевой аренды влечет признание

его самовольной постройкой, т.е. юридическим нулем. Вместе с тем нецелевой характер аренды означает отсутствие у арендатора суперфиция, т.е. права на юридическое разделение недвижимости, а значит, последствие такого возведения должно быть другим и состоять в признании строения составной частью земельного участка, т.е. включении его в имущественную массу собственника земли. Это согласуется со сложившейся практикой признания права собственности на самовольную постройку: в рамках аренды для цели строительства оно может быть признано за арендатором, в рамках нецелевой аренды — нет³¹.

В целом концептуализация в рамках отечественной аренды для цели строительства суперфиция является только началом изучения соответствующего института. Дальнейшим, безусловно, более трудоемким этапом исследования в данном направлении будет осмысление режима указанного вещного права, его соотношение с режимом обязательственной аренды. Сравнительно-правовая часть настоящей работы приводит к выводу, что он должен быть максимально близок к режиму права собственности на земельный участок, в связи с чем последний и должен стать источником норм, распространяющихся на суперфиций внутри аренды для цели строительства.

Таким образом, главным выводом настоящего исследования является идея о невозможности для обязательственного права аренды создать юридическое разделение недвижимости, когда ценность строения присваивается одним субъектом, а ценность земельного участка — другим. Правопорядки — наследники римского права — вырабатывают для данной цели специальное ограниченное вещное право, имеющее содержанием такое разделение.

²⁸ Определение Верховного Суда РФ от 18.12.2007 № 18-В07-88.

²⁹ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2012. № 5.

³⁰ Ким С. Г. Принцип *superficiis solo cedit* в российском праве // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 11. С. 96.

³¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014).

В связи с этим представляется необходимым и в России признать за пользователем земельного участка в рамках аренды для цели строительства ограниченное вещное право на земельный участок, элементом которого является в том числе ослабленное право собственности на строение.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Ахметьянова З. А. Вещное право : учебник. — М. : Статут, 2011. — 360 с.
2. Белов В. А. Права пользования чужой вещью // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. — 2010. — № 1. — С. 6—57.
3. Зинченко С. А., Галов В. В. Взаимодействие вещных обязательственных правоотношений в договоре аренды // Вещные права: постановка проблемы и ее решение. — М. : Статут, 2011. — С. 369—388.
4. Кассо Л. А. Здания на чужой земле. — М., 1905. — 48 с.
5. Леонтьева Е. А., Эм М. Наследственное право застройки: опыт Германии // Вестник гражданского права. — 2011. — № 6. — С. 30—75.
6. Митилино М. И. Право застройки: Опыт цивилистического исследования института. — Киев, 1914. — 268 с.
7. Рыбалов А. О. Владение арендатора и хранителя // Арбитражный споры. — 2005. — № 2. — С. 160—170.
8. Рыбалов А. О. Краткий обзор положений о праве застройки // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. — 2012. — № 10. — С. 6—21.
9. Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. — 2-е изд. — М. : Статут, 2011. — Т. 2 : Обязательственное право. — 1208 с.
10. Скловский К. И. Некоторые проблемы владения в судебной практике // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. — 2002. — № 4. — С. 95—106.
11. Antonmattei P.-H., Raynard J. Droit civil: Contrats speciaux. — Paris : Litec, 1997. — 480 p.
12. Atias C. Droit civil: Les biens. — 4 ed. — Paris : Litec, 1999. — 422 p.
13. Ballif A. Le droit de superficie: Eléments réels, obligations propter rem et droits personnels annotés. — Zurich : Schulthess, 2004. — 214 p.
14. Fabre M. C. La vente du terrain au preneur en fin de bail à construction (aspects juridiques, administratifs et fiscaux). Mémoire pour le D.E.S.S. «Droit de l'urbanisme, de la construction et de l'aménagement». — Aix-Marseille, 1997. — 65 p.
15. Marty J.-P. La dissociation juridique de l'immeuble: Contribution a l'étude du droit de superficie. — Toulouse, 1976. — Т. 1. — 272 p.

Материал поступил в редакцию 2 июня 2017 г.

LEGAL SEPARATION OF PROPERTY: STUDY OF THE FRENCH AND RUSSIAN INSTITUTIONS

KIM Sergey Gennadievich — 3-year student of Lomonosov Moscow State University (MSU)
mgu2014kim@gmail.com
119234, Russia, Moscow, ul. Leninskie Gory, 1, building 13-14

Abstract. *This article examines legal separation within the real estate rental legal relationship in relation to the laws of Russia and France. In particular, special attention is given to the French institution of 'superficie' and theories of its legal nature. The author concludes that the institution, contrary to prevailing in French jurisprudence opinion, constitutes a limited proprietary right to the land plot. Based on the data of comparative*

studies, including 'superficie', the author separates the right in rem and right in personam in leasing in general and for the purpose of construction in the Russian system of law.

The author concludes that such proprietary elements as "Droit de Suite" and absolute protection do not themselves give rise to classification of the lease as right in rem. However, the lease for the construction purposes is a specific case within which it is advisable to recognize the existence of limited property rights on land. This right in rem should include the ownership of the building, which was erected based on the lease for the construction and, in general, be related to property law, primarily in the field of protection. In addition, the conceptualization of this institution can convert practice on unauthorized construction and to clarify other issues of theory and practice.

Keywords: lease, ownership, superficie, building lease, real estate, building, structure, construction, legal separation of property.

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Axmet'yanova Z. A. Veshhnoe pravo : uchebnik. — M. : Statut, 2011. — 360 s.
2. Belov V. A. Prava pol'zovaniya chuzhoj veshh'yu // Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF. — 2010. — № 1. — S. 6—57.
3. Zinchenko S. A., Galov V. V. Vzaimodejstvie veshhnyx obyazatel'stvennyx pravootnoshenij v dogovore arendy // Veshhnye prava: postanovka problemy i ee reshenie. — M. : Statut, 2011. — S. 369—388.
4. Kasso L. A. Zdaniya na chuzhoj zemle. — M., 1905. — 48 s.
5. Leont'eva E. A., E'm M. Nasledstvennoe pravo zastrojki: opyt Germanii // Vestnik grazhdanskogo prava. — 2011. — № 6. — S. 30—75.
6. Mitilino M. I. Pravo zastrojki: Opyt civilisticheskogo issledovaniya instituta. — Kiev, 1914. — 268 s.
7. Rybalov A. O. Vladenie arendatora i xranitelya // Arbitrazhnyj spory. — 2005. — № 2. — S. 160—170.
8. Rybalov A. O. Kratkij obzor polozhenij o prave zastrojki // Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF. — 2012. — № 10. — S. 6—21.
9. Rossijskoe grazhdanskoe pravo : uchebnik : v 2 t. / otv. red. E. A. Suxanov. — 2-e izd. — M. : Statut, 2011. — T. 2 : Obyazatel'stvennoe pravo. — 1208 s.
10. Sklovskij K. I. Nekotorye problemy vladeniya v sudebnoj praktike // Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF. — 2002. — № 4. — С. 95—106.