

Право и политика

Правильная ссылка на статью:

Секретарёв Р.В. — Суперфиций в зарубежных странах: история и современность // Право и политика. – 2023. – № 10. DOI: 10.7256/2454-0706.2023.10.44162 EDN: OWMXJM URL: https://nbpublish.com/library_read_article.php?id=44162

Суперфиций в зарубежных странах: история и современность

Секретарёв Роман Викторович

кандидат философских наук

Доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин, Владивостокский государственный университет

690014, Россия, Приморский край, г. Владивосток, ул. Гоголя, 41, каб. 5502

✉ rsvldv@mail.ru



[Статья из рубрики "Трансформация правовых и политических систем"](#)

DOI:

10.7256/2454-0706.2023.10.44162

EDN:

OWMXJM

Дата направления статьи в редакцию:

28-09-2023

Аннотация: Институт суперфиция зародился в Древнем Риме и в различных моделях существует и сегодня в правовых системах многих стран, что доказывает высокую ценность и универсализм указанной правовой конструкции. Его анализировали как классики права прошедших веков, там и современные ведущие цивилисты. Однако, как показало наше исследование, далеко не все достижения иностранных специалистов в области гражданского права оказываются доступными отечественным теоретикам. Это объясняется, как собственно значительным объемом накопленной информации, так и трудностью её выбора при подготовке конкретных научных публикаций. Автор понимает монументальность поднятой проблемы и стремился сосредоточиться на тех её аспектах, на которые иные российские учёные не всегда обращают внимание в своих публикациях. Новизной предпринятого исследования является введение в отечественный научный оборот современных англоязычных публикаций, посвященных правовому регулированию суперфиция в странах Восточной и Центральной Европы и Японии. Актуальность статьи видится в попытке на примерах зарубежного законодательства оценить перспективы использования названного концепта для

совершенствования российского законодательства. Помимо формально-юридического метода, традиционно являющегося для автора основным инструментом, при подготовке статьи использовались сравнительно-правовой метод, типология и классификация. Объектом исследования являются правовые отношения, опосредуемые институтом суперфиция. Предмет исследования - законодательные акты современных зарубежных государств и нормы права, регулирующие суперфициальные отношения в более ранние исторические периоды.

Ключевые слова:

право застройки, право собственности, сооружение, земля, земельный участок, владелец, разделенная собственность, частное право, арендные обязательства, вещное право

Введение.

В интервью, данном 08.05.2020 portalу zakon.ru, профессор К. И. Скловский отметил абсурдность предоставления земли под застройку. Коренной недостаток существующей практики, по мнению профессора, заключается в том, что по своей правовой природе отношения по предоставлению земли под застройку не соответствуют существу обязательств сторон. Действительно, после застройки соответствующего участка недвижимостью у арендодателя не останется иных вариантов извлечения дохода, кроме как предоставить его в долгосрочную аренду собственнику недвижимости (а по факту это есть ничто иное, как суперфиций) либо продать землю, причём с учётом интересов собственника имеющейся на участке недвижимости! Нельзя не согласиться с утверждением профессора о том, что существующий порядок предоставления земли в аренду под застройку несёт значительные коррупциогенные факторы и провоцирует злоупотребления.

Полагаем, что для целей дальнейшего совершенствования применимого законодательства необходимо изучить мировой опыт цивилистической мысли в динамике, её региональные особенности и специфику правоприменения на современном этапе.

Один из наиболее авторитетных юристов Древнего Рима, Гай, в своих «Институциях» указывал: «*id quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit*», т.е. то, что кем-либо построено на нашей земле, хотя бы он построил это для себя, по естественному праву становится нашим, так как поверхность уступает почве [\[1\]](#).

Так в римском праве появился институт суперфиция, весьма подробно изученный как в учебной, так и научной литературе. Чезаре Санфилиппо обоснованно резюмировал, что возведённое на чужой земле принадлежит собственнику земли по праву приращения [\[2\]](#). Но начиная с эпохи Республики Рим позволял частным лицам возводить строения на общественных землях. Это право предоставлялось на возмездной основе. Такая схема оказалась востребованной и частными лицами, при этом указанные отношения могли быть опосредованы как договором аренды (в том случае, если платежи носили периодический характер), так и договором купли-продажи (в случае единовременной оплаты).

В случае использования модели аренды, суперфиций представлял собой вещное,

отчуждаемое, передаваемое по наследству право возведения строения на чужом участке и право пользования данным строением [3]. Достаточно подробно генезис института суперфиция изложили Е. А. Леонтьева [4] и А. И. Бибилов [5].

Конструкция суперфиция оказалась весьма перспективной, в той или иной мере была востребована в каждом историческом периоде и, наряду с иными институтами римского права, остаётся актуальной на современном этапе в разных странах. Поэтому полагаем целесообразным перейти к анализу названного правового института по территориальному признаку.

Германия. Изучение научной литературы по проблематике суперфиция показывает, что большинство исследователей считают целесообразным в первую очередь включить в свои исследования обзор немецкого законодательства, ввиду его очевидного влияния на законодательство стран континентальной Европы. В частности, таким путём пошли Е. Ю. Иванова [6] и О. А. Круглова [7], Н. А. Пронина [8], М. В. Вронская и П. М. Маслюк [9].

А такие учёные, как В. Е. Хазова [10], Н. В. Бутерус [11] и А. С. Захаров [12] сосредоточились исключительно на германском законодательстве. Хотя утверждать что германское законодательство о праве застройки повлияло только на право континентальной Европы мы не можем. Оно повлияло даже на законодательство Японии и Китая, что убедительно доказано в одной из работ китайского исследователя [13].

В науке утвердилось точка зрения на рецепцию института суперфиция в германское законодательство из римского права. Законы экономики требовали вовлечение в хозяйственный оборот максимально возможного количества земли, при этом отсутствие права собственности на земельный участок у заинтересованных субъектов не являлось преградой. На помощь приходил институт суперфиция.

Восприятие германским законодательством конструкции суперфиция прошло через известные трудности. Так, в начале XX века видный российский цивилист М. И. Митилино отмечал его следующие недостатки: не закреплена обязанность застройщика возвести строения на земельном участке; отсутствует обязанность надлежащим образом содержать уже имеющиеся строения; не урегулирован срок застройки; не определена юридическая судьба построек после окончания срока договора; не конкретизированы основания прекращения договора; нет ясности в форме оплаты. И самое важное — не определен объём прав собственника земли на возведённые на ней строения. (<https://viewer.rsl.ru/ru/rsl01004192127?page=1&rotate=0&theme=white>, дата обращения 28.09.2023) [14].

Однако спустя несколько лет после исследования М. И. Митилино германское законодательство о наследственном праве застройки было кодифицировано путём принятия Положения о наследственном праве застройки (см.: <https://www.gesetze-im-internet.de/erbbauv/BJNR000720919.html#BJNR000720919BJNG000100314>, дата обращения 28.09.2023).

Наследственное право застройки означало, что субъект, не являющийся собственником земельного участка, наделяется правом строительства на земельном участке либо под его поверхностью, причём данное право может быть передано по наследству. Н. А. Пронина указывает, что в Германии законодатель посредством фикции «суперфиций = юридический земельный участок», применяет к праву застройки те же самые правила,

которые относятся непосредственно к земельному участку.

В настоящее время содержание наследственного права застройки дополнительно может быть опосредовано соглашениями собственника земли и наследственным застройщиком:

1. порядке возведения, содержания и использования сооружения;
2. необходимости застраховать сооружение, а в случае его разрушения - восстановить его;
3. затратах на осуществление обязательных платежей, связанных с содержанием недвижимости;
4. закреплении обязанности наследственного застройщика передать наследственное право на застройку владельцу земли при наступлении определенных условий;
5. обязанности наследственного застройщика оплачивать штрафные санкции, в случае ненадлежащего содержания объекта недвижимости;
6. предоставлении наследственному застройщику преимущественного права на заключение аналогичного договора в том случае, если срок первоначального договора истечёт;
7. обязанности собственника земли продать землю лицу, имеющему право на застройку.

Таким образом, в германской модели наследственного права застройки на современном этапе можно выделить следующие преимущества:

1. цена покупки земельного участка будет сохранена;
2. весьма длительный срок - от 50 до 99 лет;
3. низкие дополнительные расходы на покупку;
4. часто низкая цена покупки при покупке недвижимости на участке с правом наследственной застройки.

При этом указанная модель не лишена следующих недостатков:

1. при необходимости внести в договор изменения требуется согласие собственника земли;
2. ставка наследственной застройки может увеличиваться каждые 3 года;
3. потеря имущества в случае истечения срока действия договора или банкротства;
4. особые условия финансирования строительства;
5. как правило, низкая цена продажи недвижимости на земельном участке, находящемся в наследственной застройке;
6. выплаты процентов по наследственной застройке могут с годами превышать общую стоимость земли.

Италия. В Италии в настоящее время институт суперфиция урегулирован статьями 952-956 Гражданского кодекса, согласно которым собственник земельного участка имеет право предоставить иным лицам право возвести на своём участке здания и содержать

их. В данном случае статье 952 ГК Италии корреспондируют статьи 934, 1350, 2643 того же кодекса.

Кроме того, право собственности на здание может быть отчуждено отдельно от права собственности на земельный участок. Если право застройки ограничено конкретным сроком, то по его окончании право собственности на здание переходит к собственнику земельного участка по правилам статьи 2816 ГК Италии. В случае неиспользования земли, полученной под застройку, в течение 20 лет по общему правилу (из которого есть исключения, сокращающие указанный срок до 10 лет), суперфиций считается прекращённым в силу статей 2816, 2934 ГК Италии. Изложенные правила применяются и в том случае, если суперфиций был представлен на подземные сооружения (например, подземный гараж). Суперфиций не применим, если предметом договора выступают плоды. В данном случае необходимо руководствоваться правилами об установлении узуфрукта.

Итальянские земельные юристы отмечают, что хотя с точки зрения теории регулирование суперфиция чётко отграничено от арендной модели, на практике не всегда легко понять, идет ли речь об установлении вещного права (суперфиций) или, наоборот, об обязательственных правоотношениях, таких как лизинг или кредит. При толковании конкретного договора необходимо учитывать, что установление суперфиция возможно лишь в письменной форме, при этом в реестре недвижимости должны быть указаны соответствующие обременения. При несоблюдении названных требований договор можно оспаривать - считать фактические правоотношения не вещными, а обязательственными (применять правила об аренде либо о безвозмездном пользовании имуществом в зависимости от того, предусмотрена ли по спорному договору оплата). Подобные проблемы квалификации могут возникать, если предметом договора выступает не слишком большое строение, например киоск, торговый павильон или АЗС.

Частным случаем применения суперфиция в Италии является договор на установку солнечных батарей. Солнечные батареи могут быть установлены на как на плоских крышах многоквартирных домов, различных складов и коммерческих помещений, так и на пригодных для этого земельных участках. Срок действия подобных договоров обычно составляет 20-25 лет, по истечении которых собственник здания либо земли может выкупить установленное оборудование. Хотя солнечные батареи в конце договора могут требовать существенной модернизации, для собственника недвижимости это всё ещё может быть экономически привлекательным.

Франция. В законодательстве Франции институт суперфиция прямо не закреплён, однако догматическое толкование статей L.251-1 - L.251-9 Жилищно-коммунального кодекса (Code de la construction et de l'habitation, далее — ЖКК Франции), позволяет сделать вывод, что предусмотренная указанными статьями модель аренды земельного участка с правом его застройки является разновидностью суперфиция. Самым обстоятельным исследованием французского суперфиция в отечественной цивилистике по состоянию на 2023 год является, на наш взгляд, кандидатская диссертация К. Е. Путри «Право застройки в гражданском праве России и Франции» (2018) [<https://search.rsl.ru/ru/record/01008715070>, дата обращения 28.09.2023]. В первом параграфе третьей главы названной работы автор подробно исследует правовые проблемы, связанные с правами лица, имеющего право застройки, на возведенное на праве застройки здание или сооружение во Франции.

В процессе подготовки диссертации К. Е. Пуtria подготовил и опубликовал ряд научных статей по рассматриваемой проблематике [\[15\]](#), [\[16\]](#), [\[17\]](#). Полагаем необходимым обратить

внимание на важное методологическое уточнение К. Е. Путри применительно к используемым дефинициям во французском законодательстве. Он отмечает, что из общих правил французскими судебными правоприменителями допускались неоднократные исключения, вследствие чего под суперфицием «стали понимать право собственности на все, что находится на поверхности земельного участка» [18]. Поэтому в тех странах, на законодательство которых значительное влияние оказала французская доктрина, понятие «право застройки» является более широким, чем «суперфиций».

На проблему изучения правовой природы суперфиция во Франции обратил внимание также С. Г. Ким [19], реферативно упоминая о теориях «трансформации», «ограниченного вещного права» и «подчинённой собственности» применительно к суперфицию во французских реалиях. Учёный обоснованно отмечает, что французские практики склоняются именно в сторону последней ввиду удобства её применения.

Описание финансовой модели взаимоотношений сторон иногда сводится к формуле «Арендатор-собственник здания обычно платит ежемесячную или годовую арендную плату арендодателю-собственнику земли в течение срока аренды», что, на наш взгляд, подтверждает теорию «подчинённой собственности» в отношении современного правового регулирования суперфиция французским законодателем.

Переходя непосредственно к характеристике положений статей L.251-1 — L.251-9 ЖК Франции отметим, что собственник земельного участка вправе предоставить иным лицам право возвести на своем участке здания, при этом застройщик обязуется содержать возведённую недвижимость в надлежащем состоянии в период действия договора. Срок договора застройки варьируется от 18 до 99 лет, причём указанный договор автоматической пролонгации не подлежит. В том случае, если договором предусмотрена возможность выкупа земли и данная опция фактически реализована, первоначальное правоотношение по предоставлению земли под застройку считается прекращённым. В том случае, если при заключении договора стороны не определили судьбу возведённых на земельном участке объектов недвижимости, по окончании срока действия договора указанные объекты переходят в собственность владельца земельного участка. Бремя несения обязательных платежей ложится на арендатора земельного участка, причём он должен оплачивать платежи, связанные как со строительством, так и непосредственно с землей.

О широте предоставленных арендатору полномочий свидетельствует закреплённое за ним по общему правилу право сноса существующих зданий и строительства на их месте новых. Но в договоре стороны могут предусмотреть обратное, если собственник земельного участка дорожит именно существующим на его земле зданием. В случае гибели здания в результате форс-мажора в период действия договора, любая из его сторон вправе обратиться в суд за определением размера соответствующих компенсаций.

Законодательство **Бельгии**, устанавливающее институт суперфиция, имеет давнюю историю. Долгое время в Бельгии действовал закон от 10.01.1824, в соответствии с которым под суперфицием (*le droit de superficie*) понималось вещное право, которое позволяло заинтересованным субъектам иметь здания, сооружения или насаждения на территории земельного фонда, принадлежащего другим лицам. Владелец суперфиция мог его отчуждать, закладывать либо обременять его сервитутами. Установление сервитута отражалось в соответствующих реестрах недвижимости. Первоначальный срок действия суперфиция ограничивался пятьюдесятью годами, однако названный срок мог быть продлён. В период действия сервитута собственник земли не имел права

препятствовать в сносе зданий, иных сооружений, а также насаждений. При этом стоимость уничтожаемого имущества должна быть возмещена собственнику земли, на котором оно было расположено, причём в предварительном порядке. Если на момент заключения договора о суперфиции на земельном участке уже имелось недвижимое имущество, то по окончании суперфиция оно возвращалось собственнику земли безвозмездно. Правовое регулирование суперфиция первоначально носило диспозитивный характер, стороны могли согласовать отличные от закона условия договора, за исключением предельного срока установления суперфиция (50 лет).

В феврале 2020 года в Бельгии был принят и с 01.09.2021 вступил в силу закон, внесший значительные изменения в правила установления суперфиция. По новому закону срок действия суперфиция не ограничен 50 годами, соответствующий договор может быть заключён на 99 лет.

Возможность установления суперфиция предусмотрена в следующих случаях: для возведения публичных объектов (например, подземной общественной автостоянки под многоквартирным домом); в случае необходимости разделения единого строительного комплекса на несколько долей с различным целевым назначением (например, строительство подземной автостоянки под многоквартирным домом или торговым центром).

Целью указанных новелл является обеспечение права сособственников недвижимости (в которой места совместного использования либо отсутствуют вовсе, либо их доля минимальна) больше не были обязаны искусственно подчиняться системе принудительной совместной собственности на недвижимость, а хотят более четко структурировать свою собственность, более наглядно обособить её для целей хозяйственного оборота.

При этом бельгийские практики указывают на следующие гипотетические проблемы в данных правоотношениях: при объединении нескольких долей в недвижимости через сервитуты необходимо учитывать императивные правовые нормы, регулирующие невозможность изменения режима совместной собственности; если в договоре не указано иное, то суперфиций будет установлен на 99 лет; суперфиций аннулируется в том случае, если в течение 30 лет с его предоставления на земельном участке не было построено здание и цель суперфиция, соответственно, не достигнута.

Поскольку изменения в бельгийское законодательство были приняты относительно недавно, по состоянию на сентябрь 2023 года количество публикаций в европейской научной юридической литературе по названной тематике крайне мало. Однако некоторые исследования уже проводятся, в качестве примера можно привести магистерскую работу, выполненную в льежском университете под руководством проф. Паскаля Лекока Мари Фрайпонт [<https://matheo.uliege.be/handle/2268.2/14614>, дата обращения 28.09.2023]. Данное исследование представляет интерес и в силу того, что проф. Паскаль Лекок является одним из соавторов упомянутого ранее закона 2020 года.

Также необходимо упомянуть обстоятельную работу Сирио Золя, посвящённую сравнительно-правовому исследованию суперфиция в правовых порядках Франции, Бельгии и Италии (тезисный вариант - <https://romatrepress.uniroma3.it/wp-content/uploads/2021/09/03.-ZOLEA-RTLR-1-2021-epub.pdf>, полная версия — <https://docassas.u-paris2.fr/nuxeo/site/esupversions/6c0c351e-97c5-4e15-9f96-479e9712c94b?inline>, дата обращения к обеим версиям 28.09.2023). Материалы данного исследователя были частично использованы автором для верификации информации,

содержащейся в иных источниках.

Актуален суперфиций и для стран Восточной и Центральной Европы, в чём убеждают нас соответствующие исследования, посвящённые правовому регулированию суперфиция в Румынии [\[20\]](#) и Чехии [\[21\]](#).

В румынском законодательстве суперфиций получил закрепление в 2009 году, хотя и ранее румынские цивилисты не обходили его молчанием. Румынские учёные отмечали, что в случае разделения невспомогательных вещных прав собственника (владение, пользование, распоряжение) между разными субъектами возникает феномен «расчленённой собственности». Особенностью указанного концепта является лишение собственника некоторых правомочий, что, впрочем, не отменяет права собственности как такового.

Румынская доктрина выделяет основную и вспомогательную формы суперфиция. При основной (полной) форме суперфиция застройщик приобретает право собственности на сооружение, возведённое на чужом земельном участке. При конструировании суперфиция по вспомогательной модели, застройщик имеет право застраивать чужой земельный участок, не приобретая при этом права собственности на возведённое сооружение.

Чешский же исследователь отмечает, что до настоящего времени законодательство восточноевропейских государств не до конца избавилось от идеологического наследия XX века. Он полагает, что ситуацию можно исправить как точечными правками имеющихся законов, так и более радикальным способом, т.е. принятием новых законов. Принятый в 2012 году Гражданский Кодекс Чехии реципировал многие правовые институты, известных с давних времён, но которые не были актуальны более ста лет. Одним из указанных институтов является суперфиций. Всячески поддерживая дальнейшую актуализацию применения суперфиция, автор приводит в пример Амстердам, где, по его данным, за весь XX век ни один муниципальный земельный участок не был продан. Он указывает, что использование суперфиция позволяет как решать текущие задачи хозяйственного оборота, так и заботиться о следующих поколениях, сохраняя контроль общества над общим ресурсом — землёй.

Завершая исследование, отметим его практическую значимость для российских реалий. В научной литературе неоднократно отмечалась проблема, связанная с не оптимальным регулированием оборота долей в праве общей собственности на земельные участки применительно к землям, предназначенным для выращивания сельхозпродукции [\[22\]](#), [\[23\]](#). Но как быть, если для более эффективного целевого использования земли сельхозназначения необходимо построить на части такого земельного участка баню для рабочих, стационарную столовую или небольшое административное сооружение? Здесь прогнозируются проблемы двоякого рода. Во-первых, использование части земельного участка сельхозназначения в сопутствующих целях может быть затруднено по формальным основаниям, исходя из логики — раз участок предназначен для выращивания сельхозпродукции, что-либо строить на нём запрещено в принципе. Во-вторых, если заинтересованным лицам всё-таки удастся получить искомые разрешения, они могут быть оспорены в суде надзорными органами впоследствии, опять же по формальным основаниям. Полагаем, что использование мирового опыта использования суперфиция может быть актуальным в указанных общественных отношениях. Конструирование в приведённых выше ситуациях обязанностей сторон по модели суперфиция, позволит, на наш взгляд, более гибко использовать земельные участки, при

этом правовой режим земельных участков (предназначенных для выращивания сельхозпродукции) можно не менять. Выдвигая такую гипотезу, признаём, что предложенные размышления являются предварительными и нуждаются в дальнейшей детальной проработке на теоретическом уровне.

По результатам выполненного исследования мы пришли к следующим **выводам**.

- 1.** Институт суперфиция оказался весьма жизнеспособным и пригодным для регулирования имущественных отношений в разных странах и на разных стадиях исторического развития. Возникнув в Древнем Риме, суперфиций продолжает активно применяться и в современных государствах, что свидетельствует о его универсальности.
- 2.** Существуют различные модели конструирования суперфициальных отношений. По нашему мнению, однозначно говорить о плюсах или минусах той или иной модели оснований нет, т.к. если суперфиций встроен в правовую систему какого-либо государства на протяжении десятков и даже сотен лет, это свидетельствует о его востребованности для конкретного общества именно в существующей форме. Кроме того, при попытке выявить плюсы и минусы конкретной модели суперфиция необходимо учитывать комплексное правовое регулирование имущественных отношений и его соотношение с близкими по духу правовыми институтами, например узуфруктом.
- 3.** При подготовке статьи автор обнаружил ряд современных (прежде всего — англоязычных) исследований, которые не всегда учитывались российскими исследователями. Это касается регулирования суперфиция в таких странах, как Бельгия, Румыния, Чехия, Япония. Полученные данные убеждают нас в актуальности предпринятого исследования и могут оказаться полезными для тех российских учёных, которые продолжают научное осмысление феномена суперфиция в будущем.
- 4.** На основании полученных современных актуальных данных полагаем перспективной дальнейшую разработку озвученной проблемы применительно к российским реалиям. Исследование зарубежного опыта заставляет нас актуализировать попытки найти ответ на вопрос «нужен ли в России XXI века суперфиций».

Библиография

1. Институции Гая = Gai Institutionum commentarii quattuor : текст, пер. с лат., коммент. Под общ. ред. проф. Д. В. Дождева. М.: Статут, 2020. URL: https://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/gai_institutionum_commentarii_quattuor
2. Санфилиппо Ч. Курс римского частного права : учебник [пер. с итал. И. И. Маханькова]; под общ. ред. Д. В. Дождева. М.: Норма, 2007.
3. Новицкий И. Б. Основы римского гражданского права: учеб. М.: Проспект, 2022.
4. Леонтьева Е. А., Эм М. Наследственное право застройки: опыт Германии // Вестник гражданского права. 2011. № 6. С. 30-61.
5. Бибиков А. И. Римская правовая модель права застройки и ее восприятие в отечественной доктрине и законодательстве // Lex russica (Русский закон). 2015. Т. 98. № 1. С. 41-50.
6. Иванова Е. Ю. Проблемы строительной аренды в судебной практике и проект введения права застройки в отечественное законодательство // Вестник гражданского права. 2021. Т. 21. № 2. С. 149-174. DOI: 10.24031/1992-2043-2021-21-2-149-174.
7. Круглова О. А. Право застройки в современном российском гражданском праве и

- некоторых зарубежных правовых порядков, перспективы его развития в России // Актуальные проблемы российского права. 2012. № 3(24). С. 145-153.
8. Пронина Н. А. Суперфиций и право застройки: судьба юридических конструкций в историко-правовом контексте // Известия Алтайского государственного университета. 2016. № 3(91). С. 145-149. DOI: 10.14258/izvasu(2016)3-27 URL: http://izvestia.asu.ru/media/files/issue/23/articles/ru/Izvestia_N3_06.09.2016_p145-149.pdf
9. Вронская М. В., Маслюк П. М. Перспективы регламентации суперфиция в современном гражданском законодательстве РФ // Юридические исследования. 2021. № 12. С. 33 - 41. DOI: 10.25136/2409-7136.2021.12.37062 URL: https://e-notabene.ru/lr/article_37062.html
10. Хазова В. Е. Особенности становления и развитие наследственного права на застройки земельных участков в Германии // Вестник Московского университета МВД России. 2011. № 2. С. 207-209.
11. Бутерус Н. В. Концепция единого объекта недвижимости и наследственное право застройки в германском гражданском праве // Актуальные вопросы современной науки. 2016. № 45. С. 220-234.
12. Захаров А. С. Право застройки земельного участка в Германии: становление и развитие института ограниченного вещного права // Аграрное и земельное право. 2022. № 7(211). С. 53-57. DOI: 10.47643/1815-1329_2022_7_53.
13. Ye, Cp. (2013). Study of Superficies System of Germany and Japan. In: Zhong, Z. (eds) Proceedings of the International Conference on Information Engineering and Applications (IEA) 2012. Lecture Notes in Electrical Engineering, vol 220. Springer, London. URL: https://doi.org/10.1007/978-1-4471-4844-9_2.
14. Митилино М. И. Право застройки : Опыт цивилистического исследования института. Киев : тип. насл. Т.Г. Мейнандера, 1914.
15. Путря К. Е. О необходимости совершенствования некоторых положений о праве застройки в проекте ГК РФ // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2016. № 12(79). С. 83-86.
16. Путря К. Е. Правовая природа права лица, имеющего право застройки, на возведенное им здание или сооружение в России и во Франции // Власть Закона. 2016. № 2(26). С. 238-247.
17. Путря К. Е. Регистрационная система вещных прав во Франции (опыт анализа) // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. 2017. № 5(66). С. 75-80. DOI: 10.12737/article_59bbac1d4a9ee7.41234515.
18. Путря К. Е. Суперфициарная собственность в праве застройки // Закон. 2019. № 2. С. 38-44.
19. Ким С. Г. Юридическое разделение недвижимости: исследование институтов Франции и России // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 3. С. 182-190. DOI: 10.17803/1994-1471.2018.88.3.182-190 URL: https://aprp.msul.ru/jour/article/view/791?locale=en_US.
20. Ciprian, Raul Romițan. (2019) Legal Regime of the Right of Superficies in Romania. *Research association for interdisciplinary studies. April, 2019.* DOI: 10.5281/zenodo.2651293. URL: <https://rais.education/wp-content/uploads/2019/04/44RP.pdf>
21. Petr, Pavel. (2016). Superficiary right of building: Origin and development in Central Europe. *DANUBE: Law, Economics and Social Issues Review, De Gruyter, Warsaw, Vol. 7, Iss. 2, pp. 131-140* URL: <https://doi.org/10.1515/danb-2016-0008>

22. Кожокаръ И. П. К вопросу об актуальности совершенствования правового регулирования вовлечения в оборот долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения // Юридические исследования. 2021. № 8. С. 28-37. DOI: 10.25136/2409-7136.2021.8.36231. URL: https://nbpublish.com/library_read_article.php?id=36231
23. Секретарёв Р. В. К вопросу о совершенствовании земельного законодательства // Юридические исследования. 2023. № 1. С. 74-85. DOI: 10.25136/2409-7136.2023.1.38910 URL: https://nbpublish.com/library_read_article.php?id=38910

Результаты процедуры рецензирования статьи

В связи с политикой двойного слепого рецензирования личность рецензента не раскрывается.

Со списком рецензентов издательства можно ознакомиться [здесь](#).

Предмет исследования. Предметом рецензируемой статьи "Суперфиций в зарубежных странах: история и современность" являются нормы права, регулирующие особые отношения по предоставлению земельного участка под застройку - "институт суперфиция". Автор анализирует нормы зарубежного права, составляющие данный правовой институт, не только действующие, но и обращается к историческому опыту правового регулирования таких общественных отношений.

Методология исследования. Методологический аппарат исследования составили общие и частные современные методы научного познания. Основным методом исследования является сравнительно-правовой анализ.

Актуальность исследования. Институт суперфиция не утратил своей актуальности, поскольку права на земельный участок и права на объекты недвижимости, построенные на нем, могут принадлежать разным лицам и достичь справедливости при признании абсолютных прав на постройку сложно, так как в таком случае ущемляются права владельца земельного участка. Человечество со времен Древнего Рима пытается достичь баланса интересов при установлении суперфиция, но, к сожалению, пока не удается (чьи то права однозначно ущемляются, хотя и на законных основаниях). По этой причине, любое исследование института суперфиция актуально. "Конструкция суперфиция оказалась весьма перспективной, в той или иной мере была востребована в каждом историческом периоде и, наряду с иными институтами римского права, остаётся актуальной на современном этапе в разных странах".

Научная новизна. Суперфиций - это правовой институт со своей историей. Однако проведенное исследование отличается элементами научной новизны, о чем указывает автор этой статьи: "При подготовке исследования автор обнаружил ряд современных (прежде всего — англоязычных) исследований, которые не всегда учитывались российскими исследователями. Это касается регулирования суперфиция в таких странах, как Бельгия, Румыния, Чехия, Япония. Полученные данные убеждают нас в актуальности предпринятого исследования и могут оказаться полезными для тех российских исследователей, которые продолжают научное осмысление феномена суперфиция в будущем".

Стиль, структура, содержание. Статья написана научным стилем, с применением специальной юридической терминологии. Статья структурирована. Хотя введение следовало бы написать в соответствии с требованиями к этой части научной статьи. По содержанию заявленная тема раскрыта. Материал изложен последовательно, грамотно и ясно. Встречаются в тексте статьи опечатки (например, современных), повторы однокоренных слов в предложениях (например, исследований... исследователей), что

на взгляд рецензента, несущественно и устранимо.

Библиография. Автором изучено достаточное количество библиографических источников, включая труды отечественных и зарубежных авторов. Все библиографические источники оформлены правильно, в соответствии с требованиями ГОСТ.

Апелляция к оппонентам. В статье представлены разные точки зрения на институт суперфиция. Автор тщательно анализирует представленные им мнения и выражает собственную позицию, которая заслуживает внимания. Все обращения к оппонентам корректные.

Выводы, интерес читательской аудитории. Рецензируемая статья "Суперфиций в зарубежных странах: история и современность" рекомендуется к опубликованию, так как отвечает всем требованиям, предъявляемым к научным публикациям, является актуальной, практически значимой и содержит элементы научной новизны. Представляется, что данная статья может представлять большой интерес для специалистов в области римского частного права, компаративистики, гражданского права, предпринимательского права, а также преподавателей и студентов юридических вузов и факультетов.