

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРАВО



Юристъ
издательская группа

#1

2022

ISSN 2500-0292



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРАВО

Учредители: Издательская группа «Юрист»,
Институт международного права и экономики (ИМПЭ) им. А.С. Грибоедова

№ 1/2022

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Дементьев А.Н., Дементьева О.А.

Правовая неопределенность элементов статуса административно-территориальных единиц в нормативном правовом регулировании пространственного развития Российской Федерации. Часть 2 3

Габучева С.А. Правовые проблемы обеспечения полноты сведений о правообладателях земельных участков при проведении кадастровых работ 8

ГОРОДСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И ХОЗЯЙСТВО

Маркина М.В. Связь сроков выполнения работ с предоставлением технической документации в строительстве 13

Шереметьева Н.В. Право застройки чужого земельного участка: проблемы практического применения 16

ФИЛОСОФИЯ ГОРОДА

Касаткина С.С. Проблемы взаимодействия муниципальной власти и горожан по вопросам формирования комфортной городской среды 20

ЮРИДИЧЕСКАЯ УРБАНОЛОГИЯ

Латфуллин Г.Р., Иванов В.В., Иванова А.В. Проблемы развития коворкингов в городской среде 24

Чупрова Е.В. О некоторых актуальных проблемах оказания медицинской помощи в мегаполисе 28

Упоров И.В. Шлагбаум на въезде во двор многоквартирного дома: социально-правовой аспект 33

БЕЗОПАСНЫЙ ГОРОД

Грищенко Л.Л., Княжев В.Б., Синодов И.А. Современные проблемы защиты населения городов в условиях урбанизации (общетеоретические вопросы) 37

Капитонова Е.А. Между цензурой и нацбезопасностью: ограничение свободы творчества в городской среде 42

Трибуна молодого ученого

Базарова Н.В. Конституционно-правовое регулирование безопасности медицинской деятельности в городах 46

Зарегистрировано в Федеральной службе по надзору в сфере массовых коммуникаций, связи и охраны культурного наследия. ПИ № ФС77-54882 от 26 июля 2013 г.

Журнал выходит с 2016 г. Издается два раза в полугодие.

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР ЖУРНАЛА:

Таболин Владимир Викторович,
доктор юридических наук, профессор

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ РЕДАКЦИОННОГО СОВЕТА:

Сперанский Олег Вадимович,
кандидат юридических наук

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ:

Аббасов Ибад Мусаевич,
доктор экономических наук, профессор (Азербайджан);

Аминов Давид Исакович,
доктор юридических наук, профессор;

Анисимов Валерий Филиппович,
доктор юридических наук, доцент;

Астафичев Павел Александрович,
доктор юридических наук, профессор;

Волох Владимир Александрович,
доктор политических наук, доцент;

Глушков Александр Иванович,
доктор юридических наук, профессор;

Грищенко Леонид Леонидович,
доктор юридических наук, профессор;

Зубарев Сергей Михайлович,
доктор юридических наук, профессор;

Коваль Владимир Николаевич,
доктор юридических наук;

Ларичев Александр Алексеевич,
доктор юридических наук, доцент;

Латфуллин Габдельхат Рашидович,
доктор экономических наук, профессор;

Леена Лехтинен,
доктор экономических наук, кандидат юридических наук (Финляндия);

Мархгейм Марина Васильевна,
доктор юридических наук, профессор;

Мышко Федор Георгиевич,
доктор юридических наук, доцент;

Рагулина Юлия Вячеславовна,
доктор экономических наук, профессор;

Расихина Лариса Федоровна,
кандидат экономических наук, доцент;

Николя Руйе,
адвокат, профессор (Швейцария);

Упоров Иван Владимирович,
доктор исторических наук, кандидат юридических наук, профессор

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ:

Забелина Елена Павловна,
кандидат юридических наук;

Касаткина Светлана Сергеевна,
доктор философских наук, доцент;

Мартынова Светлана Эдуардовна,
кандидат филологических наук, доцент;

Милькина Ирина Владимировна,
кандидат экономических наук, доцент;

Некрасов Сергей Иванович,
кандидат юридических наук, профессор;

Снежко Олег Анатольевич,
кандидат юридических наук, доцент

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР ИГ «ЮРИСТ»:
Гриб В.В., д.ю.н., профессор, чл.-корр. РАО, заслуженный юрист РФ
ЗАМЕСТИТЕЛИ ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА ИГ «ЮРИСТ»:
Бабкин А.И.,
Бельх В.С.,
Ренов Э.Н.,
Платонова О.Ф.,
Трунцевский Ю.В.

РЕДАКЦИЯ:
Лаптева Е.А., Соловьева Д.В.

НАУЧНОЕ РЕДАКТИРОВАНИЕ И КОРРЕКТУРА:
Швечкова О.А., к.ю.н.

ЦЕНТР РЕДАКЦИОННОЙ ПОДПИСКИ:
Тел./ф.: (495) 617-18-88.
(многоканальный).
E-mail: podpiska@lawinfo.ru
Телефон редакции:
(495) 953-91-08.

АДРЕС ИЗДАТЕЛЬСТВА/ РЕДАКЦИИ:
115035, г. Москва,
Космодамианская наб.,
д. 26/55, стр. 7.
E-mail для авторов:
avtor@lawinfo.ru
Плата с авторов за публикацию статей не взимается.

ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ:
Почта России.
Электронный каталог – П1760.
Подписка на www.lawinfo.ru
Номер подписан в печать: 31.01.2022.
Номер вышел в свет: 10.02.2022.

Отпечатано в типографии «Национальная полиграфическая группа», 248031, г. Калуга, ул. Светлая, д. 2.
Тел.: (4842) 70-03-37.
ISSN 2500-0292
Формат 60x90/8. Печать офсетная.
Физ. печ. л. 5,0. Усл. печ. л. 5,0.
Общий тираж 1000 экз.
Цена свободная.

Журнал рекомендован Высшей аттестационной комиссией при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации для публикаций основных результатов диссертаций на соискание ученых степеней кандидата и доктора наук (12.00.02; 12.00.10)

DOI: 10.18572/2500-0292-2022-1-16-19

Право застройки чужого земельного участка: проблемы практического применения

Шереметьева Наталья Владимировна,
помощник судьи Арбитражного суда Приморского края,
старший преподаватель кафедры гражданско-правовых дисциплин
Владивостокского государственного университета экономики и сервиса,
соискатель Российского государственного университета правосудия

nata-sheremet@mail.ru

Актуальность исследования права застройки обусловлена тем, что юристы, занимающиеся подготовкой реформы гражданского законодательства, планируют ввести в гражданский оборот право застройки как ограниченное вещное право.

Используя ретроспективный метод и метод компаративистики, в статье рассматривается право застройки с точки зрения его исторического развития и в сравнении с договором строительной аренды. Для понимания права застройки рассматриваются мнения современных отечественных исследователей и позиция Конституционного Суда Российской Федерации.

Исследование завершается выводом о перспективности введения права застройки в перечень ограниченных вещных прав и о потенциале его использования субъектами гражданского оборота. Для этого выявляются преимущества и недостатки конструкции права застройки, выявленные в сравнении с договором строительной аренды.

Ключевые слова: право застройки, ограниченное вещное право, жилищное строительство, земельный участок, здание, сооружение, жилое помещение.

The Right of Development of Another Person's Land Plot: Practical Application Problems

Natalya V. Sheremetyeva
Assistant Judge of the Commercial Court of the Primorsk Territory
Senior Lecturer of the Department of Civil and Legal Disciplines of the Vladivostok State University of Economics and Service
Degree-Seeking Student of the Russian State University of Justice

The relevance of the study of the right to build is due to the fact that lawyers involved in the preparation of the reform of civil legislation plan to introduce the right to build as a limited property right into civil circulation.

Using the retrospective method and the comparative method, the article examines the right to build from the point of view of its historical development and in comparison with the construction lease agreement. To understand the development law, the opinions of modern domestic researchers and the position of the Constitutional Court of the Russian Federation are considered.

The study ends with the conclusion about the prospects of introducing the building right into the list of limited property rights and about the potential of its use by subjects of civil turnover. For this, the advantages and disadvantages of the design of the building right are identified, identified in comparison with the construction lease agreement.

Keywords: right to build, limited property right, housing construction, land plot, building, structure, dwelling.

Правовое регулирование ограниченных вещных прав является заслугой римских юристов. Наличие ограниченных вещных прав было необходимым для хозяйственной и экономической деятельности в связи с тем, что право собственности не удовлетворяло имущественных интересов римских граждан. В течение истории перечень ограниченных вещных прав расширялся или сокращался в зависимости от обстоятельств, складывавшихся в государстве, но актуальность ограниченных вещных прав всегда была бесспорной.

Законодательство России заимствовало институт ограниченных вещных прав у римлян, и, как показывает предыдущее исследование, перечень данной категории прав расширялся или сужался, чем выражалось отношение власти к собственности.

Действующим Земельным кодексом Российской Федерации (далее — ЗК РФ) урегулированы следующие права на пользование чужим участком:

- сервитут;
- публичный сервитут;
- аренда земли;
- безвозмездное пользование земельным участком¹.

В настоящее время можно возвести здание или сооружение на чужом земельном участке, только заключив договор аренды с собственником участка. В европейских странах эта проблема решается путем предоставления гражданам и юридическим лицам права

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. Федерального закона от 02.07.2021 № 302-ФЗ) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147 ; 4148.

застройки, которое существовало и в СССР до середины XX в.²

Члены рабочей группы, реализующие Концепцию развития гражданского законодательства и Концепцию развития законодательства о вещном праве, предлагают вернуть в гражданский оборот право застройки. Данное предложение было встречено неоднозначно юристами и представителями строительной сферы³.

Право застройки не было бы таким важным для хозяйственного оборота России, если бы в гражданском законодательстве был урегулирован институт строительной аренды. В настоящий момент отношения, возникающие на основании договора строительной аренды, регулируются ЗК РФ, Градостроительным кодексом Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации. По сравнению с правом застройки договор строительной аренды обладает большей диспозитивностью, но одной из сторон в этом договоре выступают государственные или муниципальные власти, которые априори являются сильной стороной и будут диктовать условия, которые более выгодны им, а не арендатору⁴.

В гражданском законодательстве нормированы разные виды аренды, но нет специального параграфа, в котором бы регламентировалось действие института строительной аренды. Это говорит о том, что к договору строительной аренды должны применяться общие нормы об аренде, но они не приспособлены для такого вида аренды. По общим правилам арендодатель имеет право на изменение величины арендной платы в одностороннем порядке, но когда речь идет о капитальном здании, это право неуместно, как и право арендодателя на односторонний отказ от договора. Капитальное сооружение не может быть перенесено на другой участок без нарушения его конструкции, а право отказа арендодателя ставит под угрозу цели лица, ради которых он заключал договор строительной аренды. Кроме того, в рамках договора строительной аренды запрещено арендные права передавать в залог, поэтому арендатор прибегает не

к помощи кредитных организаций, а к помощи так называемых дольщиков. Часто такое строительство заканчивается отрицательным результатом для граждан, ожидающих новое жилье⁵.

Арендатор, заключая договор строительной аренды, регистрирует свои арендные права на земельный участок в установленном законом порядке, а после построения здания он должен зарегистрировать свое право собственности на него, чтобы иметь право эксплуатации этого здания. Право застройки, как ограниченное вещное право, регистрируется один раз при его предоставлении.

Для хозяйственной деятельности более полезным является право застройки, потому что оно обладает большей стабильностью. Право застройки является срочным правом, что может принести градостроительную пользу. Если установить срок договора на право застройки от 49 до 100 лет, то правообладатель сможет извлечь из строения наибольшую экономическую пользу. Государственный или муниципальный орган власти может получить выгоду тем, что выкупит построенное здание, чтобы использовать для нужд населения, например, для предоставления жилья малообеспеченным семьям или детям-сиротам. В свою очередь, лицо, построившее здание и продавшее его в силу прекращения права застройки, может заключить с муниципалитетом новый договор о праве на застройку, и так облик города будет постоянно обновляться.

Введение бессрочного права застройки нецелесообразно, хотя такие предложения выносятся реформаторами гражданского законодательства. Во-первых, это противоречит юридической природе ограниченного вещного права. Во-вторых, деятельность строителей может быть приведена в соответствие с обновляющимися требованиями и нормами. В-третьих, права собственника земельного участка будут сильно ограничены, так как бессрочное право застройки может заменить право собственности.

Право застройки хорошо и тем, что оно имеет абсолютный характер защиты, так как правообладатель не нуждается в помощи собственника для разрешения в суде возникших разногласий или проблем. Также носитель права застройки может рассчитывать на получение кредитных денег, так как имеет право на передачу в залог права застройки, не обращаясь к собственнику земельного участка за разрешением.

² Колесова О.М. Право застройки в зарубежном законодательстве // Современные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации : материалы XVII Международной научно-практической конференции (г. Пенза, 5 марта 2021 г.) : сб. науч. ст. / отв. ред. Г.Ю. Гуляев. Пенза : Наука и Просвещение, 2021. С. 137.

³ Шалайкин Р.Н. К вопросу реализации Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации на современном этапе // Гражданское законодательство России: проблемы, перспективы и направления развития на современном этапе : материалы конференции (г. Белгород, 25 мая 2017 г.) : сб. науч. ст. Белгород : Издательство Белгородского юридического института Министерства внутренних дел Российской Федерации им. И.Д. Путилина, 2017. С. 106.

⁴ Ручкина Г.Ф. Правовое регулирование отношений по аренде земельных участков при осуществлении предпринимательской деятельности // Предпринимательское право. 2020. № 3. С. 14.

⁵ Иванова С.А. Социально-экономические проблемы в сфере жилищного строительства (долевое строительство жилья) // Социальные и правовые проблемы экономического развития. Вып. 1 : межфакультетский сб. науч. тр. / под общ. ред. А.П. Сысоева, М.С. Халикова, А.И. Усова. М. : Издательство Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова, 2011. С. 331.

В отечественную правовую систему может быть внедрена германская модель права застройки или французская модель.

Германская модель основана на понимании недвижимости, изложенном в законодательстве. Для германской модели, распространенной в Германии, Эстонии, Швейцарии, характерно то, что недвижимостью признается только земельный участок, а все строения, капитальные здания и другие объекты являются составной частью права на земельный участок⁶.

По французской модели носитель права застройки получает право собственности на построенное здание, но на срок действия права застройки. Во Франции и в других странах, в которых действует данная модель права застройки, здание именуется суперфициарной или временной собственностью⁷.

Германская модель намного больше соответствует доктрине отечественного гражданского права, так как не устанавливает срока для права собственности. Право собственности не может быть срочным, потому что собственник безгранично обладает вещью, и он не может считаться собственником вещи, если его право установлено только на определенный срок. Однако в проекте Закона с предложенными изменениями гражданского законодательства содержится глава 20–1, именуемая «Право застройки», в которой сформулирована французская модель права застройки⁸.

Введение в гражданское законодательство института права застройки было бы выгодно для собственников земельных участков, целевым назначением которых является постройка зданий и сооружений. В настоящее время собственники от таких земельных участков могут получить доход только по договору купли-продажи, но такой доход является разовым и приводит к прекращению права собственности. На основании права застройки собственник земельного участка мог бы законно и постоянно получать прибыль от носителя права застройки.

Для представителей строительного бизнеса выгода права застройки в том, что они становятся обладателями сильного и устойчивого права без нужды приобретать земельный участок в собственность.

В связи с тем, что право собственности на здание, построенное на праве застройки на чужом участке, име-

ет срочный характер, цена за жилые помещения в таких зданиях была бы значительно ниже, чем в зданиях, собственник которых имеет право собственности и на земельный участок.

При всех достоинствах права застройки оно воспринимается не всеми. Представителям строительного бизнеса выгоднее, если построенный многоквартирный дом будет находиться на земельном участке, взятом в аренду. В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее — Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации») и со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) земельный участок, на котором стоит многоквартирный дом, находится в долевой собственности собственников жилых помещений в этом доме. Это значит, что земельный участок переходит в долевую собственность без отдельного выкупа земли, а договор аренды прекращается.

Кроме того, при такой неурегулированности института строительной аренды стороны могут безнаказанно злоупотреблять своими правами, вести себя недобросовестно. Учитывая, что в гражданском обороте России действует презумпция добросовестного поведения его участников, все же надо признать, что большинство незаконных действий совершается застройщиками и собственниками земельных участков только благодаря отсутствию стройной системы правовых норм, призванных детально регламентировать все стороны правовых институтов.

Однако нужно заметить, что вышеописанная приватизация земельных участков, переданных по договору строительной аренды, не противоречит закону. Так, в мае 2010 г. Конституционным Судом Российской Федерации (далее — Конституционный Суд РФ) были рассмотрены жалобы трех граждан, с которых муниципальные органы власти потребовали и взыскали арендную плату за земельные участки, на которых построены многоквартирные дома. Конституционным Судом РФ п. 2, 3 и 5 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», ч. 1 и 2 ст. 36 ЖК РФ, п. 3 ст. 3 и п. 5 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации были признаны соответствующими Конституции Российской Федерации, а за гражданами, обратившимися в суд, было признано право долевой собственности и обязанность уплаты земельного налога пропорционально доле земельного участка, которым они владеют на праве собственности⁹.

⁹ Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 г. № 12-П «По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона „О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации“, частей 1 и 2

⁶ Калиниченко К.С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии : дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2016. С. 29.

⁷ Путья 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. 241.

⁸ Проект Федерального закона от 27 апреля 2012 г. № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации». URL: <https://docs.cntd.ru>. (дата обращения: 27.11.2021).

Однако такой переход земельного участка в собственность может быть только по договору аренды, а по договору строительной аренды такого перехода не происходит. Собственник здания получает только преимущественное право на выкуп земельного участка, цена за который должна соответствовать кадастровой стоимости участка. В данном случае строительная аренда является выгодной для строителя только тем, что он может первый приобрести участок, а цена его не будет завышена, как могла бы быть установлена в других случаях.

Таким образом, для возврата права застройки в перечень ограниченных вещных прав российской правовой системы существуют несколько негативных факторов. Во-первых, неурегулированные отношения

строительной аренды, дающие простор для недобросовестности их участников. Во-вторых, существование возможности безвозмездного перехода земельного участка в собственность жильцов многоквартирного дома. В-третьих, органам исполнительной власти, являющимся собственниками земли, выгоднее отношения строительной аренды, где они являются сильной стороной. Хотя отношения строительной аренды не урегулированы специальными нормами, в стране сложился некий правовой обычай, в соответствии с которым государственные и муниципальные земельные участки передаются во временное пользование.

Однако в целях соблюдения принципа диспозитивности, на котором базируется гражданское право России, право застройки должно быть введено в гражданский оборот в качестве альтернативы строительной аренде, чтобы участники хозяйственной деятельности сами определялись, какой вариант использования чужого земельного участка им выгоднее.

статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова» // СЗ РФ. 2010. № 24. Ст. 3069.

Литература

1. Иванова С.А. Социально-экономические проблемы в сфере жилищного строительства (долевое строительство жилья) / С.А. Иванова // Социальные и правовые проблемы экономического развития. Вып. 1 : межфакультетский сборник научных трудов / под общей редакцией А.П. Сысоева, М.С. Халикова, А.И. Усова. Москва : Издательство Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова, 2011. С. 322–342.
2. Калиниченко К.С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии : диссертация кандидата юридических наук / К.С. Калиниченко. Санкт-Петербург, 2016. 188 с.
3. Колесова О.М. Право застройки в зарубежном законодательстве / О.М. Колесова // Современные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации : материалы XVII Международной научно-практической конференции (г. Пенза, 5 марта 2021 г.) : сборник научных статей / ответственный редактор Г.Ю. Гуляев. Пенза : Наука и просвещение, 2021. С. 137–139.
4. Путья К.Е. Правовая природа права лица, имеющего право застройки, на возведенное им здание или сооружение в России и во Франции / К.Е. Путья // Власть Закона. 2016. № 2 (26). С. 238–247.
5. Ручкина Г.Ф. Правовое регулирование отношений по аренде земельных участков при осуществлении предпринимательской деятельности / Г.Ф. Ручкина // Предпринимательское право. 2020. № 3. С. 11–17.
6. Шалайкин Р.Н. К вопросу реализации Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации на современном этапе / Р.Н. Шалайкин // Гражданское законодательство России: проблемы, перспективы и направления развития на современном этапе : материалы конференции (г. Белгород, 25 мая 2017 г.) : сборник научных статей. Белгород : Издательство Белгородского юридического института Министерства внутренних дел Российской Федерации им. И.Д. Путилина, 2017. С. 104–109.

НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Установлены случаи дополнительного продления срока проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий для некоторых объектов капитального строительства

Изменения внесены в Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 № 145.

Срок может быть продлен еще не более чем на 30 дней в установленном порядке в отношении объектов капитального строительства, являющихся объектами федерального, регионального или местного значения, а также объектов капитального строительства, строительство или реконструкция которых планируется в рамках нацпроектов, федеральных проектов, не включенных в нацпроекты, госпрограмм РФ, федеральных адресных инвестиционных программ, госпрограмм субъектов РФ, муниципальных программ, в случае одобрения президиумом Правительственной комиссии по региональному развитию в РФ, высшим должностным лицом (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти) субъекта РФ или межведомственным коллегиальным органом, им создаваемым, — в зависимости от подведомственности учреждения, в котором проводится такая экспертиза.

См.: Постановление Правительства РФ от 30 ноября 2021 г. № 2110