Юридические исследования
Правильная ссылка на статью:
Вронская М.В., Маслюк П.М. — Перспективы регламентации суперфиция в современном гражданском законодательстве РФ // Юридические исследования. – 2021. – № 12. DOI: 10.25136/2409-7136.2021.12.37062
URL: https://nbpublish.com/library_read_article.php?id=37062

Перспективы регламентации суперфиция в современном гражданском законодательстве РФ

Вронская Мария Владимировна

кандидат юридических наук

доцент, ФГБОУ ВО "Владивостокский государственный университет экономики и сервиса"

690014, Россия, г. Владивосток, Приморский Край, ул. Баляева, 42, кв. 119

m.vronskaya@mail.ru

Маслюк Павел Максимович

бакалавр, кафедра гражданско-правовых дисциплин, ФГБОУ ВО "ВГУЭС"

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

maslyuk.2000@bk.ru

Статья из рубрики "Договор и обязательства "

DOI:

10.25136/2409-7136.2021.12.37062

Дата направления статьи в редакцию:

08-12-2021

Аннотация: Необходимость реформирования гражданского законодательства и, в частности, вещного права является многократно обсуждаемой и обоснованной проблемой российского гражданского права, пути решения которой ведутся уже на протяжении более чем одного десятилетия, в связи с чем была разработана Концепция развития законодательства о вещном праве, которая определяет кардинально новую систему ограниченных вещных прав, одним из которых является суперфиций. Предметом настоящей статьи выступает институт застройки (супрерфиций), установление вещно-правовой сущности которого составляет гипотезу научного исследования. Авторы подробно рассматривают доктринальные положения, регламентирующие правовую природу и сущность данного правового явления, определяют достоинства вещного права застройки в соотношении с практикой применения арендных обязательств под условием застройки, анализируют опыт зарубежного правоприменения вещного права застройки на предмет имплементации его достижений российским законодателем в рамках доработки Концепции развития вещных прав. Основными выводами авторов

выступают заключение о наличии перспектив регламентации суперфиция как вещного права ввиду существования обоснованных преимуществ в соотношении с правом аренды, а также установлении авторами возможностей злоупотребления правом застройщиками (арендаторами) в применении положений ст. 39.20 ЗК РФ – преимущества в приобретении права собственности на публичный земельный участок; целесообразность закрепления вещно-правовой природы права застройки в части использования вещно-правовых способов защиты (в том числе и от притязаний собственника), что позволит обеспечить и гарантировать обладателю права суперфиция защиту от притязаний третьих лиц, в том числе и землевладельца; применение компромиссного решения в части закрепления гарантии выплаты компенсации суперфициару за возведенный объект недвижимости в случае прекращения права застройки, что позволит сохранить принцип superficies solo cedit и укрепить вещно-правовой характер права застройки (суперфиция).

Ключевые слова: вещное право, Концепция, право застройки, суперфиций, арендные обязательства, земельный участок, реформа, доктрина, зарубежный опыт, правовые гарантии

Необходимость реформирования гражданского законодательства в части формализации вещных прав, путем определения их сущностных признаков и видового расширения составляет предмет научных дискуссий уже на протяжении десятилетий. Особого внимания всегда затрагивала проблема квалификации правомерности использования субъектами земли, как особого объекта обеспечения не только частных, но и публичных интересов и задач.

Действующая система вещных прав, основу которой составляют положения Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)[1], наряду с центральным вещным правом – правом собственности, устанавливает также и иные – ограниченные вещные права на земельные участки, которыми выступают право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, сервитуты. Вопрос незакрытости перечня вещных прав также носит дискуссионный характер, истоки которому породил законотворец. Так, по совокупности анализа положений ст.ст. 216, 305 ГК РФ наряду с поименованными в качестве таковых ст. 216 ГК РФ, устанавливаемся возможность применения вещно-правовых положений к иным законным, и (или) договорным основаниям возникновения прав на имущество. Исходя из этого, в доктрине актуализируют вопрос конкретизации и расширения формально закрепленного перечня ограниченных вещных прав на земельные участки, который соответствовал бы современному имущественному обороту земли, на что, например, прямо указывает заслуженный отечественный цивилист, профессор Е.А. Суханов [2, с. 34-35]. Отметим, что законодательные проектные меры в этом направлении определены на основании Указа Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 года № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» [3], в целях исполнения которого и была разработана Концепция развития законодательства о вещном праве (далее – Концепция), существенно расширяющая перечень вещных прав [4], одним из которых выступает предмет настоящего научного исследования – право застройки (суперфиций).

Истоки зарождения вещно-правовых основ права застройки традиционно усматриваются в римском частном праве, которым определялось законное правомочие лица на обладание земельным участком для последующего возведения на нем недвижимого

имущества, будь то какие-либо строения, здания, сооружения, а также владение и пользование им в течение определенного срока, если таковой был установлен. При этом важно отметить, подобное использование земельного участка не влекло возникновения права собственности у суперфициара по известному правилу superficies solo cedit, что в переводе с латыни означает «строение следует за землей», следовательно, последний, не являясь собственником возведенной недвижимости, сохраняет лишь право пользования ею на определенный срок. Полагаем, подобная конструкция представляется устаревшей применительно к современным реалиям имущественного оборота, в которой инвестор (застройщик) не будет иметь имущественный интерес при условии риска изъятия земель публичным собственником для государственных нужд, прекращения срока действия договора аренды (досрочного расторжения), невозможности завершения строительства в определенный срок (финансовые, экономические риски и т.п.). В этой связи необходим качественно иной подход к формализации в российском имущественном обороте права застройки (суперфиция) и установления его правовой регламентации с учетом современной практики зарубежного правопорядка, но с сохранением российской традиционной идентичности.

Далее в настоящем исследовании последовательно проанализируем перспективы трансформации права застройки в российском гражданском законодательстве с учетом проектных новелл и ныне действующей практикой реализации права застройки.

Согласно тексту Концепции, право застройки является срочным – предоставляется на срок от 50-и до 199-и лет, платным – суперфициар обязан вносить определенную денежную сумму за пользование земельным участком, а также может переходить от одного лица к другому в порядке сингулярного или универсального правопреемства. Формально такая дефиниция и необходимость закрепления вещно-правовой природы суперфиция в ГК РФ не вызывает сомнений, однако требует смысловой доработки в контексте соотношения со сложившимся порядком заключения договора аренды под застройку недвижимости. Сложившаяся практика, при которой аренда имеет всеобъемлющий характер, является пережитком советского прошлого по той причине, что данный институт являлся средством «разгосударствления» и приватизации государственного и муниципального имущества, – отмечают профессора Брагинский М.И. и Витрянский В.В. [5, с. 418-437]. Более того, по своей природе и юридическому существу договор аренды в силу положений ст. 606 ГК РФ с точки зрения направленности и правовой цели заключения связан с имущественным интересом во владении и пользовании объектом аренды. Фактически, в случае аренды публичного земельного участка под застройку арендатор, который возвел объект недвижимости на предоставленном ему участке, становится собственником такого объекта, и в силу положений ст. 39.20 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), приобретает исключительное право на приобретение земельного участка в собственность [6]. В этой связи верной представляется позиция профессора Суханова Е.А.: «…суть такого «арендного» договора сводится к приобретению застройщиком в собственность земельного участка при условии осуществления на нем соответствующего строительства» [2, с. 36]. Разделяя данный тезис профессора Суханова Е.А., авторы настоящей статьи полагают, что действующие положения ст. 39.20 ЗК РФ порождает злоупотребление правом арендаторов в форме обхода закона с противоправной целью – преимущества в приобретении права собственности на публичный земельный участок.

В дополнение к вышеизложенному, отметим ряд иных преимуществ регламентации вещно-правовой природы института суперфиция в соотношении с действующим порядком заключения договора аренды земельного участка:

1. Императивный характер предписаний вещных правоотношений, обеспечивающий баланс частно-публичных интересов, гарантии соблюдения законности требований всеми субъектами, что в свою очередь, обеспечивает прозрачность данных правоотношений.

2. Применение вещно-правовых способов защиты.

3. Суперфиций имеет более длительный характер (от 50-и до 199-и лет), что обусловлено сроком службы зданий и сооружений, а договор аренды земельного участка для дальнейшего строительства, согласно действующей редакции ст. 39.8 ЗК РФ, не может превышать 49 лет.

4. Экономическая полезность и обеспечение публичных интересов в решении национальных экономических задач страны, обеспечение реализации жилищных прав граждан, поощрении и развитии предпринимательства.

Так, исторический опыт показывает, что суперфиций в отечественном законодательстве появился по причине наличия большого количества земли, ограниченной в гражданском обороте, что наиболее ярко выражено, как отмечают исследователи, в ГК РСФСР 1922 года [7, с. 208]. В настоящий момент, согласно данным федерального статистического наблюдения, по состоянию на 1 января 2020 года [8], установлено, что в государственной и муниципальной собственности находятся 92,2% всех земельных ресурсов РФ, на основании чего можно сделать вывод о положительном опыте применения права застройки в контексте освоения публичных земель, развития городов, разрешения потребностей населения в жилье, и в других социально значимых вопросах.

5. Не отрицая положительный эффект правовой регламентации вещно-правовой природы права застройки в перспективе, стоит продолжить редактирование положений предложенной Концепции, обращая внимание на опыт зарубежных стран, которые имеют ряд существенных отличий и разновидностей.

Так, в законодательстве Германии и Австрии объект недвижимости, построенный суперфициаром, принадлежит ему на праве собственности в течение всего срока действия такого права, а после, являясь составной частью земельного участка, переходит в собственность его собственника. При этом, обладая свойственным собственнику правомочием распоряжения, последний, отчуждая построенное им здание или сооружение, отчуждает его вместе с правом застройки. Таким образом, компромиссным выглядит данная модель суперфиция, при котором, не нарушая принцип superficies solo cedit, появляется возможность установления юридической самостоятельности построенного сооружения от земельного участка. Также следует отметить то, что после истечения срока действия суперфиция, собственник земельного участка выплачивает обладателю вещного права компенсацию [9, с. 255-261]. Схожие модели данного вещного права также можно найти в законодательстве других государств континентальной Европы – Швейцарии, Франции, Италии.

Применяя положительный зарубежный опыт, возможно предложить дополнить положения Концепции выплатой компенсации суперфициару. В проектной редакции Концепции, как следует из п. 6.3, возведенное строение с момента его постройки принадлежит собственнику земельного участка, выплата какой-либо компенсации не предусмотрена. В этой ситуации представляется верным мнение кандидата юридических наук Е.А. Грызыхиной о том, что указанные правила являются существенным аргументом «против приживаемости данного права в условиях российского менталитета» [7, с. 208].

Если же обратить внимание на практику применения права суперфициарного типа в государствах постсоветского пространства, то также обнаруживается ряд интересных аспектов. Так, гражданское законодательство Украины и Республики Молдавии содержит суперфиций в качестве самостоятельного ограниченного вещного права, однако практика его применения является единичной. В Эстонии же право застройки применяется гораздо чаще, но как альтернатива праву собственности по причине большой стоимости земельных участков для приобретения их в собственность [7, с. 208-209].

Таким образом, совершенствование системы вещных прав является объективной потребностью гражданского оборота, которая на данном этапе развития отечественного гражданского законодательства, совершенно не удовлетворяется. И.А. Покровский отмечает, что право собственности может обеспечить интересы только самого примитивного общества. Указанное утверждение подтверждает многовековая история становления и развития вещных прав, одним из которых является суперфиций (право застройки) [2, с. 35].

Проведенное исследование позволяет сформулировать ряд выводов:

1. Несмотря на то, что право суперфициарного типа возникло из арендных обязательств, оно имеет специфическую юридическую конструкцию, имеющую ряд преимуществ в соотношении с правом аренды. Так, арендные обязательства имеют, как правило, краткосрочный характер по сравнению со сроком службы здания/сооружения, на который предоставляется суперфициару земельный участок.

2. Закрепление вещно-правовой природы права застройки позволит применять вещно-правовые способы защиты (в том числе и от притязаний собственника), что позволит обеспечить и гарантировать обладателю права суперфиция защиту от притязаний третьих лиц, в том числе и землевладельца.

2. Экономическая целесообразность вещного права застройки очевидна как для собственника земли, так и для суперфициара. Так, публичный субъект, являющийся монополистом на рынке земли, путем предоставления участков для права застройки сможет увеличить стоимость такого земельного надела за счет приращения к нему недвижимых объектов после истечения срока действия права застройки, обеспечить развитие городской инфраструктуры путем строительства новых объектов и реализовать жилищный вопрос путем строительства многоквартирных домов. Суперфициар же, в лице частного субъекта, сможет получить участок под застройку жилого дома, что повлечет удешевление и доступность такого строительства по причине отсутствия необходимости покупки дорогостоящего земельного участка [10, с. 80].

3. Исторический опыт показывает, что право застройки использовалось преимущественно во времена плановой экономики и социалистической собственности. В настоящее время земля может находиться как в государственной, так и в частной собственности, однако статистика свидетельствует, что землевладельцев граждан и юридических лиц всего лишь 7,8% [8]. По этой причине существенное количество земли, а также необходимость ее использования являются экономическими предпосылками, свидетельствующими о том, что право застройки может стать эффективным инструментом для развития имущественного оборота.

4. Анализ зарубежного правопорядка в части использования права застройки позволил сделать вывод, что римская модель суперфиция, в котором сохранен принцип superficies

solo cedit, не находит своего отражения в нормативных актах государств континентальной Европы, а германская модель суперфиция, которая, как отмечает Л.А. Кассо [11, с. 147], «обходит» указанное правило, используется, наоборот, большим количеством государств (Германия, Австрия, Швейцария, Грузия, Хорватия, Эстония и др.). Объект недвижимости здесь является составной частью права застройки, а его обладатель имеет право собственности на данный объект. Несколько иная модель, но все же построенная на основе германского права, используется Францией и Италией – недвижимое имущество, построенное суперфициаром на участке землевладельца, является самостоятельным объектом относительно права застройки, но все равно принадлежит первому на праве собственности [9, с. 265]. Также гражданское законодательство этих стран содержит норму о выплате компенсации суперфициару денежных средств в размере определенной доли от стоимости здания/сооружения после прекращения права застройки.

Представляется, что российская регламентация суперфиция в действующей редакции Концепции не способна удовлетворить частный имущественный интерес субъекта по той причине, что фактическая выгода не так очевидна в соотношении с арендой или правом собственности, что в совокупности с новизной практики применения может служить аргументом против существования и перспектив развития вещно-правового института застройки российском имущественном обороте. Тем не менее, указанные обстоятельства не свидетельствуют о том, что германская модель, широко применимая в государствах континентальной Европы, не могла бы быть применима в российском земельном обороте, идейные начала германской модели могут быть взяты за основу и конкретизированы с учетом российских правовых традиций. Важным выводом будет сохранить основополагающий принцип земельного права, закрепляющего единство земельного участка и недвижимого имущества, расположенного на нем, так как отказ от него приведет к необходимости пересмотра всего российского законодательства, регулирующего имущественные вопросы связанные с землей. В этой связи обоснована возможность законодательного закрепления в системе перечня вещных прав - права застройки (суперфиция), при условии сохранения принципа superficies solo cedit, путем закрепления гарантии выплаты компенсации суперфициару за возведенный объект недвижимости в случае прекращения права застройки.

Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 N 51-ФЗ (посл. ред. от 28.06.2021 N 225-ФЗ) // СПС «Консультант Плюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 23.07.2021).
2. Суханов Е.А. Проблемы вещного права в современном российском праве / Е.А. Суханов // Журнал российского права. – 2016. – №4 (232). – С. 33-38.
3. О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации: Указ Президента РФ от 18.07.2008 N 1108 (посл. ред. от 29.07.2014 N 539) // СПС «Консультант Плюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_118202/ (дата обращения: 23.07.2021).
4. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // СПС «Консультант Плюс». – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95075/ (дата обращения: 23.07.2021).

5. Брагинский М.И. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / Брагинский М.И., Витрянский В.В. – Москва: «Статут», 2000. – 800 с.
6. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ (посл. ред. от 02.07.2021 N 302-ФЗ) // СПС «Консультант Плюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 23.07.2021).
7. Грызыхина Е.А. О праве суперфициарного типа в Концепции развития гражданского законодательства / Е.А. Грызыхина // Вестник ОмГУ. – 2010. – №3. – С. 207-209.
8. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2019 году. – Текст электронный // Росреестр: [сайт]. – Москва, 2020. – URL: https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Доклад%20%20для%20диска%2011.12.pdf (дата обращения: 23.07.2021).
9. Бутерус Н.В. Право застройки в законодательстве стран континентальной Европы / Н.В. Бутерус // Актуальные вопросы современной науки. – 2014. – №38. – С. 255-269.
10. Саитов Л.И. Право застройки (суперфиций) как перспективный инструмент застройщика / Л.И. Саитов // ВЭПС. – 2020. – №1. – С. 79-83.
11. Пронина Н.А. Суперфиций и право застройки: судьба юридических конструкций в историко-правовом контексте / Н.А. Пронина // Известия АлтГУ. – 2016. – №3 (91). – С. 145-149.

Результаты процедуры рецензирования статьи

В связи с политикой двойного слепого рецензирования личность рецензента не раскрывается.
Со списком рецензентов издательства можно ознакомиться здесь.

Предметом исследования в представленной на рецензирование статье являются, как это следует из ее наименования, «Перспективы регламентации суперфиция в современном гражданском законодательстве РФ». Заявленные границы исследования полностью соблюдены авторами.
Методология исследования в тексте статьи не определена. Очевидно, что авторами использовались всеобщий диалектический, логический, статистический, историко-правовой, формально-юридический, сравнительно-правовой методы исследования.
Актуальность избранной авторами темы исследования определена достаточно подробно: «… в доктрине актуализируют вопрос конкретизации и расширения формально закрепленного перечня ограниченных вещных прав на земельные участки, который соответствовал бы современному имущественному обороту земли»; кроме того, существует «Концепция развития законодательства о вещном праве … , существенно расширяющая перечень вещных прав [4], одним из которых выступает предмет настоящего научного исследования – право застройки (суперфиций)». Дополнительно ученым необходимо раскрыть степень изученности затрагиваемых в статье проблем, а также перечислить фамилии ведущих специалистов, которые занимаются их изучением.
В чем состоит научная новизна исследования, авторы прямо не говорят. Исходя из анализа содержания статьи, она проявляется в выявлении перспектив «… трансформации права застройки в российском гражданском законодательстве с учетом проектных новелл и ныне действующей практикой реализации права застройки».
Научный стиль статьи выдержан авторами в полной мере.

Структура работы вполне логична. Во вводной части исследования авторы обосновывают актуальность избранной темы статьи. В основной части работы ученые кратко затрагивают вопрос о сущности древнеримского суперфиция, после чего на основании анализа действующего российского гражданского законодательства, его проектов и существующей правоприменительной практики определяют перспективы трансформации права застройки. В заключительной части статьи содержатся выводы по результатам проведенного исследования.

Содержание работы соответствует ее наименованию, но не лишено некоторых недостатков преимущественно общего характера.

Прежде всего, авторам необходимо доработать вводную часть исследования.

Ученым следует избегать сплошного цитирования.

Основная часть статьи не может завершаться сноской.

Авторы не формулируют своей оригинальной дефиниции понятия «суперфиций».

В основной части статьи ученые не определяют все факторы, которые могут помешать суперфицию «прижиться» на российской почве (как это произошло в Украине и Молдавии).

Положения работы, посвященные краткому анализу германской и иных моделей суперфиция, помещенные в заключительной части исследования, необходимо переместить в основную часть работы (во избежание нарушения логики изложения материалов). В целом вопрос о моделях суперфиция подлежит более подробному исследованию с указанием всех достоинств и недостатков данных моделей.

Библиография исследования представлена 11 источниками (нормативными правовыми актами, монографией, научными статьями, аналитическими данными). С формальной точки зрения этого достаточно. С фактической - ученым необходимо расширить теоретическую базу исследования за счет обращения к научным трудам Р. Ф. Гонгало, Е. А. Евдокимовой, Е. А. Манько, А. Д. Петрова, Р. В. Пономаренко, С. А. Синицына, Р. Э Туркина, И. В. Тюрина, Л. В. Щербачевой и др. Особую помощь авторам при доработке статьи окажет обращение к диссертациям О. А. Кругловой (Право застройки чужого земельного участка: гражданско-правовые проблемы: автореф. дис. …канд. юрид. наук. М., 2014), А. В. Мелиховой (Право застройки по законодательству Эстонской Республики: автореф. дис. …канд. юрид. наук. М., 2007), Е. И. Поповой (Право застройки в современном гражданском праве: автореф. дис. …канд. юрид. наук. Краснодар, 2016), К. Е. Путря (Право застройки в гражданском праве России и Франции: автореф. дис. …канд. юрид. наук. М., 2018). Это поможет углубить содержание исследования, высказать новые научные идеи, усилить аргументацию авторов по спорным вопросам и проч.

Апелляция к оппонентам имеется, но носит общий характер. В основном авторы ссылаются на те или иные научные труды в подтверждение своих суждений (И. А. Покровский, Е. А. Суханов и др.). Научная дискуссия ведется учеными корректно.

Выводы в заключительной части работы имеются и заслуживают внимания читательской аудитории, но их необходимо уточнить и сократить.

Статья нуждается в дополнительном вычитывании автором. В ней встречаются опечатки.

Интерес читательской аудитории к представленной статье может быть проявлен, прежде всего, со стороны специалистов в сфере гражданского права при условии ее существенной доработки: раскрытии методологии исследования, дополнительном обосновании актуальности темы статьи, уточнении отдельных положений работы, расширении теоретической базы исследования, введении дополнительных элементов научной новизны и дискуссионности, формулировании четких и конкретных выводов по результатам проведенного исследования, устранении недостатков в оформлении статьи.