

Ситникова А.А., Елизарова О.Ю. Проблемы замены первичной земельной аренды на право застройки земельного участка: положительные и отрицательные черты // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2018. – №6 (июнь). – АРТ 367-эл. – 0,2 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>

РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 347

Ситникова Анастасия Сергеевна
студентка 4 курса юридического института г. Киров, РФ
ФБГОУ ВО «Вятский государственный университет»
E – mail: sitnikova_nana@ail.ru
Елизарова Ольга Юрьевна
студентка 4 курса юридического института г. Киров, РФ
ФБГОУ ВО «Вятский государственный университет»
г. Киров, Российская Федерация
E – mail: olgaelizarova@outlook.com

**ПРОБЛЕМЫ ЗАМЕНЫ ПЕРВИЧНОЙ ЗЕМЕЛЬНОЙ АРЕНДЫ НА
ПРАВО ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:
ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ И ОТРИЦАТЕЛЬНЫЕ ЧЕРТЫ**

Аннотация: в данной статье рассмотрены положения о праве аренды и праве застройки. Проведен анализ возможной замены права аренды на право застройки: положительные и отрицательные черты. Предлагаем пути решения данной проблемы.

Ключевые слова: земля, аренда, право застройки, договор, вещные права.

Sitnikova Anastasia Sergeevna
student 4 year of the law institute of Kirov, Russia
«Vyatka State University»
E - mail: sitnikova_nana@ail.ru

Elizarova Olga Yurievna
student 4 year of the law institute of Kirov, Russia
ФБГОУ В В «Vyatka State University»
Kirov, Russian Federation
E - mail: olgaelizarova@outlook.com

**PROBLEMS OF REPLACEMENT OF PRIMARY LAND LEASE FOR
RIGHT OF LAND PLOT DEVELOPMENT:
POSITIVE AND NEGATIVE FEATURES**

Annotation: in this article, the provisions on the right of lease and the right of development are examined. The analysis of a possible replacement of the right of lease for the right of development is carried out: positive and negative features. We propose ways of solving this problem.

Keywords: land, lease, right of building, contract, real rights.

Право застройки – это особое вещное право, положения о котором впервые появились в российском законодательстве (Закон «О праве застройки») в 1912 году. Оно так же было закреплено и в Гражданском кодексе РСФСР 1922 года (утратил силу в 1949 году), однако, в случае, когда любой земельный участок был государственной собственностью, а частной собственности вообще не существовало. Право застройки получило свое отражение уже в действующем Гражданском кодексе Российской Федерации и согласно статье 263 право застройки – это правомочие пользования земельным участком собственником и другими лицами во

время осуществления строительства, а так же владения, пользования, распоряжения возведенным на данном участке строением [1]. Необходимость введения самого института права застройки и замена на него права аренды состоит в том, что существенно требуется изменить подход (который сложился в практике применения норм об аренде), при существовании которого арендатор земельного участка, наделенный правом возведения строения, приобретает право собственности на такое строение.

В Концепции развития гражданского законодательства России так же содержатся сведения о том, что арендатор земельных участков наделен обязанностью только в приобретении права аренды на строение, возведенные им (следовательно, именно это является продолжением фразы «единой судьбы земельного участка и того, что с ним прочно связано») [2]. Иначе как указывает Ершов О.Г. «арендатор будет иметь более сильное право в отношении возведенных на земельном участке строений, чем у обладателя вещного права на него» [3, с. 1]. В этой связи необходимо проанализировать оба института для того, что бы выяснить: нужно ли закреплять право застройки в ГК РФ и есть ли прерогатива в замене одного института другим.

В первую очередь, отметим, что нельзя не согласиться с мнением Кичигина М.Ю., утверждающий, что «замена одного института другим, как и другие нововведения, имеют положительные и отрицательные черты» [4, с. 9]. Во – первых, при замене права аренды на право застройки произойдут осложнения в осуществлении предпринимательской деятельности по созданию нового объекта недвижимости (девелопмент). Проблема состоит в том, что объекты строительства будут считаться собственностью девелопера (специалиста по разработке, продвижению и дальнейшей реализации объектов недвижимости). Но когда истечет срок договора

застройки, постройка будет переходить в собственность владельца земли. Однако, как утверждает Полежаев О.А. «для того, чтобы данной ситуации не произошло, застройщикам нужно будет выкупать земельные участки, что является для них недостижимым по причине высокой стоимости земли». Так, необходимо сделать вывод о том, что, если данные положения осуществляться, то права застройщиков окажутся ущемленными, либо оформление на себя постройки они смогут произвести только в случае полного выкупа земельного участка, на котором находится строение. Несмотря на то, что в законопроекте 2012 года указываются сроки действия договора застройки, например, 100 лет, но проблема состоит в том, что застройщик не сможет оформить свою же постройку на самого себя.

Еще одним положительным случаем договора аренды является защита населения от длительных, затянувшихся или вовсе заброшенных строений, потому что срок договора аренды – это гарантия исполнения обязательств по застройке в срок, а это является преимуществом для городской власти. В случае, когда застройщик не успевает в срок выполнить работу, то земельный участок выставляется на торги, а когда успевает, то получает право аренды на данную землю, то есть производит официальное оформление постройки на себя. По мнению таких ученых, как Кичигин М.Ю., Чечулин В.А., «сложности могут возникнуть не только у застройщиков, но и у обычных обывателей, то есть владельцев квартир. В случае неоформленной земли собственниками в общедолевую собственность, на которой находится строение, то после различных разбирательств владельцы имеют риск остаться ни с чем. А является ли обоснованным вкладывать деньги в приобретение права застройки, во время застройки отдавать арендную плату, при том не являясь собственником?» Кроме того существует неопределенное мнение по поводу

ответственности за совершение правонарушений при использовании земельного участка, а – это является негативным явлением данного нововведения в гражданское законодательство.

Следовательно, из вышесказанного можно выявить проблему отсутствия земельных участков, которые пригодны для строительства, что приводит к лишению лиц, которые не обладают правами на земельные участки, доступа к ним. Данную проблему могла бы решить система ограниченных вещных прав, что способствовало бы владению, пользованию чужим земельным участком на правовой основе. Однако при наличии прав, установленных в статье 216 ГК РФ, определяет, что в законодательстве России ограниченные вещные права не удовлетворяют потребности субъектов гражданского оборота по использованию чужой земли для того, что бы осуществить постройку [5, с. 3]. По этой причине в нашей стране достаточно большое количество времени существуют арендные правоотношения. Однако в связи с тем, что такие отношения имеют обязательственный характер, то Сухарев А.Я. выделяет еще одну проблему «когда, субъект гражданского оборота обладает земельным участком в силу обязательственного права и при этом получает по своей юридической силе обширные права собственности на объект недвижимости, который построен на данном земельном участке».

Так же необходимо отметить, что право застройки как институт гражданского права может получить признание, которое будет способствовать обеспечению доступным жильем людей. А так же, ГК РФ, содержащий публично – правовые нормы о застройке и высокую цивилистическую конструкцию, способствует частноправовыми методами к выполнению публичных задач. Именно это определяет важное значение института застройки.

Институт застройки предоставляет возможность не только возводить жилые дома, но и офисные, торговые и промышленные здания и площадки. Как утверждает Кичигин М.Ю. «в случае возникновения возможности получить права использовать землю на долго время под застройку без единовременной компенсации его рыночной стоимости, то это обеспечит высокую потребность данного института у индивидуального предпринимателя на первых шагах к развитию бизнеса, как малого, так и среднего». Таким образом, право застройки появилось еще в 1912 году. Тогда он имел прообраз суперфиция. В настоящее время данный институт имеет по мнению многих ученых самостоятельным институтом, который должен быть более обширно и четко закреплен в ГК РФ. На сегодняшний день он имеет достаточно много минусов и плюсов. С исторической точки зрения право собственности на застройку принадлежало собственнику земельного участка. Концепцией, положения которой не были в данной сфере осуществлены было указано, что застройщик является полноправным владельцем постройки. Мы согласны с данным предложением по причине сохранения принципа единства объекта, стирая границы разделения прав на землю и недвижимость, воздвигнутую на ней. Однако мы считаем, что право застройщика должно быть срочным, так как логичным было бы законченную работу (строение) передать собственнику земельного участка. Чем более обширным будет законодательство о праве застройки, тем больше земельные участки будут вовлекаться в гражданский оборот, а так же ликвидируют сложные проблемы в сфере строительства. Данное право должно стать самым эффективным средством в отношениях по строительству на чужих землях и использованию построек, находящихся на них. Что касается замены права аренды на право застройки, то мы полагаем, что это найдет свое отражение в законодательстве по причине, которая

состоит в том, что в силу реальной экономической стоимости право застройки сможет предоставить застройщику возможность получить кредит для реализации строительства.

Список использованной литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 года № 14 – ФЗ (ред. от 01.12.2017 года), [Дата обращения: 19.02.2017 года] // СПС «Консультант Плюс»
2. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // Вестник ВАС Российской Федерации. – 2009 года. № 11.
3. Ершов О.Г. Полежаев О.А. Право застройки земельного участка? М.: 2013 года. – 5 с.
4. Кичигин М.Ю., Чечулин В.А. Замена права земельной аренды на право застройки: проблемы и последствия. М.: 2015 года. – 5 с.
5. Татаринова Е.П. Инновационный договор: содержание дефиниции // Гарантии прав в Российской Федерации и Международном праве: Сборник статей Международной научно – практической конференции (26 октября 2017 года) Уфа. АЭТЕРНА: 2017 года. – 9 с.

Дата поступления в редакцию: 16.06.2018 г.

Опубликовано: 21.06.2018 г.

© Академия педагогических идей «Новация». Серия «Студенческий научный вестник», электронный журнал, 2018

© Ситникова А.С., Елизарова О.Ю., 2018