



**ЕВДОКИМОВА  
ЕВГЕНИЯ АЛЕКСАНДРОВНА**

адвокат, юрист Адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», LL.M.

## ПРАВО ЗАСТРОЙКИ ВМЕСТО ПРАВА АРЕНДЫ

В статье проанализированы практические аспекты аренды земельных участков в целях строительства после вступления в силу Гражданского кодекса РФ в новой редакции. Освещается правовое положение лиц, арендующих земельные участки в целях строительства, и его перспективные изменения при замене аренды земельных участков в целях строительства правом застройки.

*Ключевые слова: право аренды, право застройки, суперфиций, строительство, земельный участок, проект изменений ГК РФ*

Одним из наиболее значительных изменений в рамках реформирования гражданского законодательства должно стать преобразование системы вещных прав. В ГК РФ появятся положения о значительном числе новых для российского гражданского законодательства ограниченных вещных прав, к ним относятся и право застройки.

Проект изменений ГК РФ<sup>1</sup> определяет право застройки как право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации (п. 1

ст. 300 ГК РФ в редакции проекта). Данное право возникает на основании договора и подлежит государственной регистрации. При этом лицо, которому принадлежит право застройки, обязано вносить собственнику земельного участка установленную договором плату. По замыслу разработчиков проекта, право застройки должно заменить собой аренду земельных участков в целях строительства.

Аналізу права застройки в связи с предполагаемыми изменениями гражданского законодательства уже посвящен ряд работ<sup>2</sup>, однако данные работы носят прежде всего сравнительно-правовой характер: предлагаемые разработчиками новой редакции ГК РФ по-

<sup>1</sup> В настоящей статье анализируется проект изменений ГК РФ в редакции, подготовленной Комитетом Государственной Думы РФ по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству для рассмотрения Госдумой во втором чтении. Проект в данной редакции размещен на официальном сайте указанного Комитета (см.: <http://komitet2-10.km.duma.gov.ru>).

<sup>2</sup> См., напр.: Емелькина И.А. Вещное право застройки чужого земельного участка // Вестник ВАС РФ. 2010. № 11. С. 43—61; Рыбалов А.О. Краткий обзор положений о праве застройки // Вестник ВАС РФ. 2012. № 10. С. 6—21.



ложения в отношении права застройки сравниваются авторами с регулированием в российском дореволюционном законодательстве, а также в современных законодательствах зарубежных стран. Целью же настоящей статьи является рассмотрение двух основных практических вопросов, возникающих в связи с введением права застройки: что изменится для лица, осуществляющего строительство на чужом земельном участке, если земельный участок будет предоставлен ему не на праве аренды, а на праве застройки? Можно ли будет и в дальнейшем осуществлять строительство на арендованном земельном участке?

## Изменение правового положения лица, осуществляющего строительство на чужом земельном участке, при приобретении земельного участка на праве застройки

### Право застройки — ограниченное вещное право

Как уже было сказано выше, проект изменений ГК РФ определяет право застройки как ограниченное вещное право, что влечет за собой наделение данного права свойством следования (право не прекращается в случае перехода права собственности на вещь к другому лицу), а также предоставление возможности защиты от его нарушений против любого третьего лица (п. 1 ст. 221 ГК РФ в редакции проекта).

Вопрос о правовой природе права аренды является дискуссионным, однако в любом случае положения действующего законодательства позволяют говорить о наличии у права аренды определенных вещно-правовых черт.

Во-первых, согласно п. 1 ст. 617 ГК РФ в действующей редакции переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Соответственно, право аренды на настоящий момент так же следует за вещью, как и предлагаемое разработчиками проекта право застройки. Во-вторых, арендатор с момента передачи ему вещи вправе защищать свое право против любого третьего лица, в том числе и против собственника (ст. 305 ГК РФ в действующей редакции, п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66

«Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (далее — Информационное письмо ВАС РФ № 66)). Таким образом, придание праву застройки статуса ограниченного вещного права само по себе ничего не изменит в правовом положении лица, осуществляющего строительство на чужом земельном участке.

### Права лица, осуществившего строительство, на возведенные объекты недвижимости, а также на земельный участок после возведения таких объектов

При рассмотрении правового положения лица, осуществляющего строительство на чужом земельном участке, крайне важным является вопрос о праве данного лица на объекты недвижимости, возводимые на таком земельном участке, в том числе в случае прекращения прав в отношении чужого земельного участка, а также о правах на земельный участок после возведения на нем объектов недвижимости.

Действующее законодательство напрямую не разрешает вопрос о праве на объект недвижимости, возводимый на арендованном земельном участке. Тем не менее нет препятствий для того, чтобы у арендатора, осуществляющего строительство, в отношении возводимого объекта недвижимости возникало право собственности.

В соответствии с п. 1 ст. 218 ГК РФ в действующей редакции право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. При этом ГК в действующей редакции исходит из принципиальной возможности разделения права собственности на земельный участок и объект недвижимости, расположенный на нем. Так, п. 1 ст. 271 ГК РФ в действующей редакции предусматривает, что собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.