

УДК 347.2/3

UDC 347.2/3

12.00.00 Юридические науки

Legal sciences

**СОДЕРЖАНИЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ  
ЗАСТРОЙКИ**

**THE CONTENTS OF BUILDING LEASEHOLD**

Камышанский Владимир Павлович  
доктор юридических наук, профессор  
SPIN-CODE 5962-1588

Kamyshanskii Vladimir Pavlovich  
Doctor of legal Sciences, professor  
RSCI SPIN-CODE 5962-1588

Попова Юлия Александровна  
доктор юридических наук, профессор

Popova Julia Alexandrovna  
Doctor of legal Sciences, professor

Попова Екатерина Ивановна  
аспирант  
*Кубанский государственный аграрный университет,  
Краснодар, Россия*

Popova Ekaterina Ivanovna  
postgraduate student  
*Kuban State Agrarian University,  
Krasnodar, Russia*

Статья посвящена одной из наиболее спорных категорий юридической науки – содержанию права застройки. В статье исследуется юридическая природа института права застройки (суперфиция). Прослеживаются особенности формирования римской правовой (классической) модели права застройки и восприятия данного института в зарубежном гражданском законодательстве. Отмечается, что одни страны используют классическую римскую модель права застройки, другие - модель "разделенной собственности" на земельный участок и на возведенный на нем объект недвижимости. Дается анализ германской модели наследственного права застройки, на основании которого делается вывод о ее самостоятельности и уникальности. Использование исторического и сравнительно-правового методов исследования позволяет выявить содержательные различия используемых моделей права застройки и специфику их реализации в странах романо-германской системы права и странах СНГ. Исследуются подходы отечественной цивилистической доктрины к построению права застройки и особенности его представления в проекте новой редакции Гражданского кодекса РФ. Констатируется, что проект новой редакции ГК РФ допускает существование двух моделей права застройки: проектной и классической. Критически анализируется проектная модель права застройки в сравнении с его римской и германской правовыми конструкциями, даются рекомендации по ее совершенствованию. Предлагается отказаться от временного права собственности на помещения в здании, построенном на основании договора о праве застройки. Предложено заменить его специфическим вещным правом – «право застройки». Его сущность заключается в праве владения и пользования помещениями здания, построенного в соответствии с договором о праве застройки

The article is devoted to one of the most disputable categories of jurisprudence – to the contents of Building leasehold. In the article there has been presented the research of the legal nature of the institution of building leasehold (superficies). There have been traced the particulars of formation of the Roman legal (classical) model of building leasehold and the interpretation of this institution in foreign civil legislation. It has been noted that certain countries apply the classical Roman model of building leasehold while others use the model of "the shared property" of the land plot and of the piece of the estate built on this plot. There was conducted the analysis of the German model inheritance law of building leasehold on the basis of which there was made the conclusion about its independent nature and uniqueness. The historical and the comparative legal methods of the research have enabled to identify the essential differences of the employed models of building leasehold and the specific features of their application in the countries of roman-germanic law and in the Commonwealth of Independent States. There have been studied the approaches of the domestic civilized doctrine in terms of building leasehold and the specific features of its implementation in the draft version of the Civil Code of the Russian Federation. There has been affirmed that the draft version of the Civil Code of the Russian Federation admits the existence of the two models of the building leasehold: the design one and the classical one. There has been applied critical approach to the analysis of the design model of building leasehold in comparison with its Roman and Germanic legal constructions; there have been presented recommendations for its improvement. It is proposed to abandon the temporary ownership of the premises in the building constructed based on the Treaty on the law of the land. We proposed to replace it with a specific property right – "right of superficies". Its essence consists in the right of possession and use of facilities of a building constructed in accordance with the Treaty on the law of the land

Ключевые слова: ПРАВО ЗАСТРОЙКИ, ИСТОРИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ, СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ, КЛАССИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ, ГЕРМАНСКАЯ МОДЕЛЬ, КОРРЕКЦИЯ КЛАССИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ, ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ РЕГУЛИРОВАНИЯ, ОБОРОТ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ, ПРАКТИЧЕСКОЕ ВНЕДРЕНИЕ

Keywords: BUILDING LEASEHOLD, THE HISTORY OF FORMATION, THE CONTENTS OF BUILDING LEASEHOLD, CLASSICAL MODEL, GERMANIC MODEL, CORRECTION OF CLASSICAL MODEL, DIFFERENTIATION OF REGULATION, TURNOVER OF BUILDING LEASEHOLD, PRACTICAL IMPLICATION

Содержание правоотношения является обязательным элементом структуры правоотношения. Юридическое содержание правоотношения – права и обязанности сторон признаются в качестве содержания правоотношения большинством авторов [1, с. 423]. Правоотношение следует рассматривать как вид общественных отношений, представляющий собой единство правовой формы и реального содержания. В этом случае неизбежно было бы реальное содержание – поведение, часть определенной общественной действительности, включить в структуру правоотношения [2, с. 257]. В настоящее время материальному содержанию правоотношения уделяется недостаточно внимания. Однако значительное внимание уделяется осуществлению прав и исполнению обязанностей. Осуществление гражданских прав понимается как реальное поведение обладателя субъективного права и как результат поведения [3, с. 42]. Осуществление прав всегда имеет место в сфере действительности.

Осуществление прав и исполнение обязанностей в правоотношении находится в тесной взаимосвязи с самими правами и обязанностями. Неразрывная связь прав и обязанностей представляет собой неразрывное единство материального содержания правоотношения с его юридическим содержанием, закрепленным в нормах права. Именно поэтому осуществление права застройки и содержание этого правоотношения следует рассматривать в неразрывном единстве. При этом следует отметить, что, используя термин «содержание», содержание правоотношения будет пониматься в юридическом смысле, то есть как совокупность прав и обязанностей участников. Применительно к

материальному содержанию, поведению участников, их фактической деятельности будет использоваться термин «осуществление права».

Применительно к праву застройки это означает, что нельзя «осуществлять право застройки», потому что «право застройки» является частью правового института, в который входит группа правовых норм, регулирующих однородные общественные отношения. Осуществлять можно только конкретные субъективные права или правомочия. Субъективные права, как правило, закрепляются отдельной правовой нормой. Но даже сами субъективные права имеют сложную структуру и состоят из двух видов правомочий. А.В. Власова разделяет правомочия на две группы: активные – правомочия на чужие действия, и пассивные – правомочия на свои действия. При этом отмечает, что правомочиям корреспондирует соответствующая обязанность. Такие возможности как владение, пользование, распоряжение входящие в состав правомочия на собственные действия А.В. Власова именуется субправомочиями [4, с. 20]. При этом вопрос о корреспонденции субправомочиям субъективных обязанностей остается открытым.

Специфика правового регулирования вещных отношений в том, что уровень императивности норм права значительно выше, чем в той же подотрасли обязательственного права. Тем самым нормы права оказывают несколько иное воздействие на поведение людей.

Для более полного анализа правоотношения застройки следует принять приемлемое для диссертационного исследования понятие субъективного права. В юридической науке существуют различные взгляды на понимание субъективного права. Наибольшей популярностью пользуется точка зрения С.Н. Братуся, который использовал определение субъективного права как меры возможного поведения [5, с. 18]. Более широкое определение среди современных работ предлагается А.Ю. Белоножкиным: субъективное гражданское право – обусловленная нормой

объективного права и отображенная в правовом статусе субъекта правовую модель (формулу) его поведения (действия или бездействия), реализуя которое по своей воле, субъект проявляет свою самостоятельность, свободу и независимость, не согласовывает свое поведение (действия или бездействие) с другими лицами или требует от них определенного поведения (действия или бездействия) [6, с. 16].

Субъективное право не всегда должно отождествляться с возможностью привести в действие аппарат государственного принуждения. Такая возможность предоставляется отдельным субъективным правом – правом на защиту. Право на защиту не охраняет в то же время все субъективные права, в частности, не может быть обеспечено правом на защиту право требования из обязательства за пределом срока действия исковой давности. Между тем становясь натуральным обязательством, право требования не становится от этого чем-то иным. Таким образом, притязание – это условие права на защиту, а не всякого субъективного права вообще. Субъективное право всегда связано с волеизъявлением, но волеизъявление не всегда сталкивается с затруднениями реализации в действительности, то есть воля обязанного лица может соответствовать волеизъявлению управомоченного, в этом случае никакого притязания не будет, не будет никакого воздействия аппарата государственного принуждения и не будет даже необходимости в приведении в действие аппарата государственного принуждения.

Вполне приемлемым выглядит определение субъективного права, предложенное С.Н. Братусем. Термин «мера» определяет границы возможного поведения лица, фактически исчерпывая вопрос о пределах осуществления права. Субъективное право определяет, какое поведение или требование поведения возможно, а какое находится за пределами права.

Субъективное право представляет собой лишь средство удовлетворения интересов лиц. Интересы могут быть достигнуты не только с помощью субъективных прав. Права, свободы и законные интересы являются средствами реализации интересов субъектов права. Затрагивая категорию интересов, следует отметить, что интерес здесь не может быть понят в качестве содержания субъективного права, как считают некоторые авторы [7, с. 52]. Интерес не входит в содержание правоотношения, однако является его предпосылкой. Следует отметить, что интерес является предпосылкой объективного права в целом и субъективных прав, в частности. Даже в римском праве, разделяя объективное право на публичное и на частное, говорили о том, чьим интересам право служит, чьи интересы охраняет [8, с. 2].

В отношении ограниченных вещных прав, таких право застройки, следует отметить, что вопрос об обязанных лицах разрешается значительно проще, так как первым обязанным лицом будет являться собственник вещи. В отношении определения субъективной обязанности следует полагать, что обязанность – это полная противоположность права. Обязанность обязательная для исполнения – осуществление права осуществляется по желанию.

О.М. Родионова определяет обязанность «как основанную на нормах гражданского права субъективную признанность чужого требования» [9, с. 241]. Скорее нужно добавить, что обязанность – это признанность не только чужого требования, но и чужого поведения. Если право это мера, объем, качество возможного поведения, то обязанность – мера, объем, качество необходимого (должного) поведения [10, с. 367].

Субъективным обязанностям в литературе отведено значительно меньше места, чем субъективным правам. Вся наука о праве ставит предметом своего изучения право – право в объективном смысле, право в субъективном смысле, правомочия. Обязанности же предполагаются. Это

однако не значит, что обязанности менее структурированы и детализированы. Подобно существованию простейших субправомочий можно выделить субобязанности. Терминология в отношении обязанностей не разработана и ко всему корреспондирующему и симметричному субъективному праву, правомочию или субправомочию применяется общий термин «обязанность».

Очевидно, что подобно субъективному праву, субъективная обязанность может состоять из двух противоположных элементов, исчерпывающих логический объем понятия обязанности: обязанности к определенному поведению и обязанности к воздержанию от определенного поведения. Каждый из этих элементов также еще более конкретизируется в правовых нормах.

Симметрия прав и обязанностей существует в любом правоотношении, причем крайне редко, когда в правоотношении субъекты выступают только как управомоченные – обладающие только субъективными правами, или как обязанные – обладающие только обязанностями. Зачастую на стороне обязанного имеются субъективные права, а у управомоченного – субъективные обязанности. Таким образом, большинство правоотношений являются сложными двусторонне обязывающими. Правоотношение застройки является сложным с точки зрения количества субъектов. Кроме того, даже в простом виде правоотношении застройки (где участвуют только два субъекта – застройщик и собственник) обязанности и права присутствуют на стороне каждого субъекта.

В простейшем виде право застройки – это право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и последующей его эксплуатации. В таком виде правоотношение возникает между собственником и застройщиком, а также между лицами, у которых имеется возможность нарушить право

застройщика. У застройщика имеется правомочия владения и пользования земельным участком. В свою очередь, собственник отстраняется от пользования и владения земельным участком, то есть с одной стороны, право застройки является ограничением права собственности, о чем будет сказано в другом месте, с другой стороны, у собственника создается пассивная обязанность воздержаться от владения и пользования земельным участком.

Конкретная цель использования земельного участка в любом случае уменьшает объем возможного поведения застройщика в отношении земельного участка. Это, однако, не означает, что собственник сохраняет право пользования земельным участком в том же объеме, на оставшейся части земельного участка которая не подпадает непосредственно под целевое пользование застройщика. Связано это с тем, что цель строительства является очень широким правомочием и в максимальном объеме покрывает возможные действия по отношению к земельному участку. Между тем собственник может сохранить субъективные правомочия в отношении другой части земельного участка при условии, что это не будет нарушать прав застройщика. Другая часть земельного участка, не задействованная застройщиком, будет считаться другим объектом, что приведет фактически к различию прав и обязанностей собственника по причине осуществления их в отношении разных объектов и может быть признано самостоятельным правоотношением. В этом смысле объект правоотношения может быть признан определяющим элементом правоотношения.

На первый взгляд можно делать вывод, что возведение здания или сооружения является субъективным правом, то есть осуществление зависит от волеизъявления застройщика. Но на самом деле возведение здания или сооружения является не правом, а обязанностью застройщика. Поводом к такому выводу служит п. 2 ст. 300.1 проекта Федерального

закона № 47538-6 от 27 апреля 2012 г. «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Законопроект), где говорится об обязанности возвести на земельном участке здания и сооружения. Формирование деятельности застройщика по возведению здания или сооружения как обязанности на первый взгляд наводит на мысль об особом характере возникающего правоотношения. Представляется, что у застройщика существует обязанность по возведению здания или сооружения, то есть возведение здания или сооружения является должным поведением застройщика. С другой стороны, у постоянно меняющегося круга неопределенных лиц, имеется пассивная обязанность – воздержаться от нарушения должного поведения застройщика, это касается, на первый взгляд, и собственника, то есть у него тоже есть обязанность не нарушать обязанность застройщика.

Если в науке гражданского права часто можно встретить ситуации, когда, например, вещные права характеризуют с определенным управомоченным субъектом и неопределенным кругом обязанных лиц, давая определения таким правоотношениям как абсолютными [11, с. 304]; смешанными, обладающими чертами как вещных, так и обязательственных прав [12, с. 277]; абсолютно-относительными [13, с. 425], то крайне редко можно встретить правоотношения, где существует определенный обязанный субъект и неопределенный (либо постоянно меняющийся определенный) круг управомоченных субъектов. Судя по содержанию Законопроекта, можно прийти к выводу о том, что право застройки является таким правоотношением.

Кроме того, ранее излагалось понимание обязанности как меры должного поведения, которая может заключаться в воздержании от поведения и в самостоятельном поведении. Из содержания Законопроекта



следует, что обязанности застройщика строить противостоит обязанность неопределенного круга лиц воздержаться от поведения, препятствующего деятельности застройщика. При таком подходе напрашивается довод о методологической ошибке законодателя в том, что сконструировано правоотношение, где есть только обязанности. Такой подход фактически означает возрождение в законодательстве теории социальных функций, предусматривающую отказ – полный отказ от категории субъективного права. Однако мы исходим из того, что одной обязанности не может корреспондировать вместо права другая обязанность.

Разрешение этого вопроса может быть найдено при анализе, направленном на различность отношения (не правоотношения, а именно фактического общественного отношения, взятом изолированно от права), складывающегося между собственником и застройщиком и отношения между застройщиком и неопределенным кругом лиц, противостоящих застройщику, а также на задачах (целях), которые ставит законодатель перед этим субинститутом. Право застройки призвано разрешать вопрос по развитию и застройки территорий, заселению незаселенных местностей и развитию городов. Оно обеспечивает интересы собственника в том, что собственник, не затрачивая своих сил, получает земельный участок с экономически ценным строением. Застройщик в свою очередь получает место для строительства, недорогой по сравнению с выкупом земельного участка, способ приобретения земли на относительно прочных условиях и на продолжительных срок, а также возможность отчуждать свои права на здания или помещения в здании третьим лицам с целью извлечения прибыли.

Материализация цели достигается благодаря, прежде всего, постановке этой цели. В достижении поставленной цели заинтересованы участники этого правоотношения. Собственник, поставив цель развить земельный участок путем постройки на нем здания или сооружения,

вступает в правоотношения с застройщиком. С этой стороны, возведение здания или сооружение не может быть обеспечено таким правовым средством как субъективное право, потому что поведение застройщика «должное», а не «возможное», от которого можно и отказаться. Должное поведение может быть обеспечено, как известно, субъективной обязанностью. Обязанность состоит не столько в пользовании земельным участком, сколько именно в строительной деятельности застройщика.

То есть в основе права застройки будет лежать не право строить, а обязанность. Такое правовое регулирование не типично для вещных прав, потому что обязанности, как правило, определяются в обязательственных правоотношениях, именно поэтому право застройки конструируется как право, а не как обязанность. Тем не менее, для собственника важна именно обязанность застройщика по возведению здания или сооружения, в связи с этим у собственника имеется корреспондирующее право требования о возведении здания или сооружения.

С другой стороны, поведение застройщика должно быть обеспечено нормами права и в случае нарушения нормального порядка вещей должно быть защищено. Поведение застройщика по возведению здания или сооружения подпадает в то же время под субправомочие (правомочие) пользования земельным участком. Поведение в этой связи может быть рассмотрено и опосредовано как осуществление правомочия пользования, тогда этому правомочию пользования будет противостоять неопределённый круг обязанных субъектов. Имеющаяся коллизия субъективного правомочия по возведению здания или сооружения (целевого пользования земельным участком) и субъективной обязанности по возведению здания или сооружения (целевому пользованию земельным участком) объясняется тем, что имеется не одна, а две пары право-обязанность. Первая пара между собственником и застройщиком, где собственник управомоченный субъект, а застройщик обязанный, и вторая

– где застройщик – управомоченный и неопределенный круг субъектов (в который в определенный момент времени может входит и собственник) – пассивно обязанный.

При этом следует отметить, что поведение застройщика (материальное содержание правоотношения) является одним и тем же. С одной стороны, поведение застройщика по возведению здания или сооружения является исполнением обязанности застройщика, с другой стороны, поведение застройщика является осуществление права застройки. Поведение застройщика тождественно само себе в обоих случаях. Поведение застройщика исчерпывающим образом покрывает действия по отношению к земельному участку. Собственник фактически лишается возможного активного поведения, которое является осуществлением правомочия пользования, и обязан не нарушать и не вмешиваться в поведение застройщика.

Аналогичная обязанность содержится в абзаце 2 ст. 300.1 Законопроекта: «Лицо, имеющее право застройки, обязано использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием для возведения зданий и сооружений и их эксплуатации». Эта обязанность по отношению к неопределенному кругу лиц должна рассматриваться как субъективное правомочие, по отношению же к собственнику это в чистом виде долженствование, потому что собственник заинтересован в пользовании застройщиком земельным участком.

Следующей парой обязательных прав и обязанностей является пара, опосредующая возмездность права застройки. Абзацем 3 п. 2 ст. 300.1 Законопроекта сказано, что застройщик обязан вносить обусловленную договором плату за право застройки. Установление платы обязательно в силу того, что считается существенным условием договора об установлении права застройки (ст. 300.2 Законопроекта). Порядок

внесения платы определен в статье 300.4 Законопроекта. Плата за право застройки устанавливается в договоре в виде: 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых ежегодно или единовременно; 2) предоставления собственнику земельного участка в собственность либо во владение и пользование помещений в возведенных зданиях.

Второй вариант в виде передачи собственнику помещений в возведенных зданиях мог бы не найти себе места в Законопроекте, если бы не было закреплено временное право собственности. В связи с этим предлагается отказаться от временной собственности и заменить ее специфическим вещным правом с наименованием «право застройки». Сущность предлагаемого ограниченного вещного права заключается в праве владения и пользования помещениями здания, построенного в соответствии с договором о праве застройки в соответствии с его целевым назначением. В этой связи предлагается изменить редакцию Законопроекта путем исключения из его содержания слов «в собственность либо», заменив словами «предоставления собственнику земельного участка во владение и пользование помещений в возведенном здании». С обязанностью по внесению платы все гораздо проще, поскольку она обращена только к собственнику. В ней нет ничего «вещно-правового». У собственника, таким образом, имеется корреспондирующее этой обязанности право требования внесения платы за право застройки.

Мы рассмотрели владельческие и пользовательские правомочия застройщика, а также требования к надлежащему поведению застройщика, соответствующее осуществлению этих правомочий и исполнению обязанностей. Эти правомочия раскрывают одновременно сущность права застройки и некоторых других ограниченных вещных прав.

Помимо правомочий по пользованию у застройщика имеются также и распоряженные правомочия. Правомочие распоряжения считается определяющим и самым важным для права собственности. Утеря этого

правомочия в полном объеме означает утерю права собственности. Правомочие распоряжение включает имущество в экономический оборот [15, с. 97]. Правильно отмечает А.Н. Лысенко, что правомочие распоряжения представляет собой, прежде всего, возможность совершения юридически значимых действий, которые в результате своем изменяют правоотношения [16, с. 173].

Правомочие распоряжения носит особый характер, который заключается в том, что его осуществление главным образом направлено на само субъективное право, нежели на объект правоотношения. Осуществление этого правомочия всегда приводит к возникновению, изменению или прекращению правоотношения. В этом смысле можно сказать, что правомочие распоряжения находится несколько выше правоотношения, однако при этом наличие этого правомочия связано с существованием правоотношения.

В отношении права застройки более уместно вначале говорить о правомочии распоряжения собственника, поскольку собственник не лишен этого правомочия и даже не ограничен в этом праве. Согласно п. 5 ст. 300 Законопроекта, собственник земельного участка сохраняет право распоряжения земельным участком, в отношении которого установлено право застройки. Фактически это правомочия покрывает все возможное активное поведение собственника. Ничего другого при установлении права застройки собственник делать не может. Он обязан воздерживаться от определенного поведения. Но он может своими действиями распорядиться правом собственности на земельный участок, что приведет либо к изменению субъектного состава правоотношения из-за замены собственника при продаже земельного участка, либо к осложнению правоотношения.

В любом случае распорядительские действия собственника не должны нарушать прав застройщика, предоставленных ему в силу правоотношения

по застройке. Это подтверждается также и тем, что застройщик может потребовать досрочного прекращения права застройки в случаях предусмотренных статьей 451 ГК РФ (существенные нарушения договора). Обратная ситуация (то есть в случае не нарушения прав застройщика) возникает тогда, когда собственник устанавливает несколько прав застройки в отношении земельного участка (абзац 3 п. 1 ст. 300 Законопроекта).

Распоряжение как правомочие присуще и застройщику. Принципиальным отличительным свойством правомочия распоряжения в праве застройки является характер его определения законодателем. Это касается и всех ограниченных вещных прав. Если в отношении права собственности правомочие распоряжение осуществляется по усмотрению собственника (чему будет уделено внимание в дальнейшем), то в отношении вещных прав законодатель определяет действия, которые будут подпадать под правомочия распоряжения. В силу п. 1 ст. 300.5 Законопроекта, застройщик может отчуждать право застройки, передавать его в залог или распоряжаться им иным образом, если иное не установлено законом. Этот пункт раскрывает правомочие распоряжения, которое направлено на само право, при этом сущность объекта права застройки не затрагивается.

Лица, пользующиеся помещениями, обладают этими помещениями на праве застройки. Они свободно могут распоряжаться своим правом. В то же время вышеуказанные лица не обладают никакими правами на земельный участок, за исключением права пользования в объеме, необходимом для использования помещений принадлежащими на праве застройки. Застройщик же обладает правом застройки на земельный участок и сохраняет его в случае продажи помещений в здании. Образуется трехсторонняя правовая связь между застройщиком,

собственником земельного участка и лицами, обладающими помещениями на праве застройки.

Для удобства можно рассмотреть содержание сложного правоотношения по застройке разделив их условно на несколько пар: собственник земельного участка – застройщик; застройщик – лицо, обладающее помещением на праве застройки; собственник земельного участка – лицо, обладающее помещением на праве застройки.

Начнем с пары собственник земельного участка – лицо, обладающее помещением на праве застройки. Собственник земельного участка обладает помимо всего прочего правом собственности на помещения по подходу, предлагаемому в диссертационном исследовании. В этом случае в качестве обязанности собственника выступала бы пассивная обязанность по воздержанию от действий, направленных на препятствие пользованию помещением лицом, обладающим правом застройки на указанное помещение. Собственник обязался бы перед этим лицом также воздержаться от действий, препятствующих пользованию земельным участком в пределах, необходимых для пользования помещением.

Правовой связи застройщик – лицо, обладающее помещением на праве застройки, следовало бы придать более подробное правовое регулирование, где устанавливались бы вопросы возмездности отношений застройщик – лицо, обладающее помещением на праве застройки. Застройщик обладает земельным участком на праве застройки, что предполагает возможность реконструкции здания в дальнейшем, возведения нового строения. Все эти вопросы могли бы быть урегулированы договором между застройщиком и лицом, которое приобрело помещение на праве застройки. В лучшем виде была бы ситуация, при которой между застройщиком и лицом, обладающим помещением на праве застройки была предоставлена большая свобода, в частности, возможность определения отношений договором, это могло бы

покрыть большое количество практических ситуаций, не затрагивающих существо самого вещного права – пользования жилым помещением, наиболее полного, соответствующего с правом собственности, но не правом собственности в силу временности этого права.

В результате сложившихся в современном праве тенденций всеобщей глобализации и интеграции источников гражданского права [17, с. 124], гармонизации и тотального обновления норм Гражданского Кодекса РФ [18, с. 10], право застройки чужого земельного участка должно найти свое логическое место в системе гражданского права.

Полагаем, что в отношении собственника существуют установленные позитивным правом обязанности – нести бремя содержания имущества и риск случайной гибели (повреждения) имущества. Все риски и бремя содержания должен нести застройщик, потому что право застройки должно предполагать максимальную свободу действий, опосредуемых этим правом [19, с. 212]. Цель собственника – развитие земельного участка и получение денежных средств за предоставление участка застройщику. Все остальные отношения, такие как правоотношения с лицами, пользующимися помещениями на этом праве, должны существовать между застройщиком и этими лицами. Это подчеркнет полноту права застройки, устранив собственника от нормальных собственнических забот и поможет в действительности реализовать на практике замысел законодателя по активному вовлечению свободных от застройки земельных участков в градостроительную деятельность по развитию городов и иных поселений.

#### **Литература:**

1. Бабаев В.К. Теория государства и права. М., 2003.
2. Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении. М., 1974.
3. Вавилин Е.В. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Волтерс Клувер, 2009.



4. Власова А.В. Структура субъективного гражданского права : Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 : Ярославль, 1998.
5. Братусь С.Н. Субъекты гражданского права. М., 1950.
6. Белоножкин А.Ю. К вопросу о понятии субъективного гражданского права // Российская юстиция. 2011. № 11.
7. Мотовиловкер Е.Я. Интерес как сущностный момент субъективного права (цивилистический аспект) // Правоведение. 2003. № 4.
8. Иоффе О.С., Мусин В.А. Основы римского гражданского права. Ленинград: Из-во Ленинградского ун-та. 1975.
9. Родионова О.М. Механизм гражданско-правового регулирования в контексте современного частного права. М., 2013.
10. Алексеев С.С. Общая теория права. М., 2008.
11. Райхер В.К. Абсолютные и относительные права // Известия экономического факультета Ленингр. политех. ин-та. Вып. 1. Л., 1928.
12. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. М., 2001.
13. Мартемьянов В.С. Хозяйственное право: В 2 т. М., 1994. Т. 1: Общие положения.
14. Винницкий А.В. Публичная собственность. М., 2013.
15. Ахметьянова З.А. Вещное право: учебник. М., 2011.
16. Вещные права: постановка проблемы и ее решение: Сборник статей / Н.Н. Аверченко, В.А. Белов, К.А. Блинковский и др.; под ред. М.А. Рожковой. М., 2011
17. Диденко А.А. К вопросу о развитии отечественной концепции источников гражданского права // Власть Закона. 2012. № 3. С. 124-131.
18. Камышанский В.П. Обновление гражданского кодекса Российской Федерации становится реальностью // Власть Закона. 2013. № 1 (13). С. 10-11.
19. Диденко А.А. К вопросу о страховании финансовых и предпринимательских рисков // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2014. № 96. С. 212.

## References

1. Babaev V.K. Teoriya gosudarstva i prava. M., 2003.
2. Halfina R.O. Obshchee uchenie o pravootnoshenii. M., 1974.
3. Vavilin E.V. Osushchestvlenie i zashchita grazhdanskih prav. M.: Volters Kluver, 2009.
4. Vlasova A.V. Struktura sub"ektivnogo grazhdanskogo prava : Dis. ... kand. yurid. nauk : 12.00.03 : YAroslavl', 1998.
5. Bratus' S.N. Sub"ekty grazhdanskogo prava. M., 1950.
6. Belonozhkin A.YU. K voprosu o ponyatii sub"ektivnogo grazhdanskogo prava // Rossijskaya yusticiya. 2011. № 11.
7. Motovilovker E.YA. Interes kak sushchnostnyj moment sub"ektivnogo prava (civilisticheskij aspekt) // Pravovedenie. 2003. № 4.
8. Ioffe O.S., Musin V.A. Osnovy rimskogo grazhdanskogo prava. Leningrad: Iz-vo Leningradskogo un-ta. 1975.
9. Rodionova O.M. Mekhanizm grazhdansko-pravovogo regulirovaniya v kontekste sovremennogo chastnogo prava. M., 2013.
10. Alekseev S.S. Obshchaya teoriya prava. M., 2008.
11. Rajher V.K. Absolyutnye i otnositel'nye prava // Izvestiya ehkonomicheskogo fakul'teta Leningr. politekh. in-ta. Vyp. 1. L., 1928.

12. Braginskij M.I., Vitryanskij V.V. Dogovornoe pravo. Kniga pervaya: Obshchie polozheniya. M., 2001.
13. Martem'yanov V.S. Hozyajstvennoe pravo: V 2 t. M., 1994. T. 1: Obshchie polozheniya.
14. Vinnickij A.V. Publichnaya sobstvennost'. M., 2013.
15. Ahmet'yanova Z.A. Veshchnoe pravo: uchebnik. M., 2011.
16. Veshchnye prava: postanovka problemy i ee reshenie: Sbornik statej / N.N. Averchenko, V.A. Belov, K.A. Blinkovskij i dr.; pod red. M.A. Rozhkovoj. M., 2011
17. Didenko A.A. K voprosu o razvitii otechestvennoj koncepcii istochnikov grazhdanskogo prava // Vlast' Zakona. 2012. № 3. S. 124-131.
18. Kamyshanskij V.P. Obnovlenie grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii stanovitsya real'nost'yu // Vlast' Zakona. 2013. № 1 (13). S. 10-11.
19. Didenko A.A. K Voprosu o strahovanii finansovyh i predprinimatel'skih riskov // Politematicheskij setevoy ehlektronnyj nauchnyj zhurnal Kubanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. 2014. № 96. S. 212.