

О.А. Круглова\*

## ПРАВО ЗАСТРОЙКИ В СОВРЕМЕННОМ РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ И НЕКОТОРЫХ ЗАРУБЕЖНЫХ ПРАВОПОРЯДКАХ, ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ В РОССИИ

**Ключевые слова:** проект изменений в ГК РФ, ограниченное вещное право, право застройки, сравнительный анализ, зарубежный правовой порядок.

**Kruglova O.A. The building right in modern Russian civil law and some foreign legal systems, the perspectives its development in Russia**

*The article presents comparative analysis of legal regulation of such law institute as building right in accordance with legislation of Germany, Austria, Switzerland, France, Italy, Ukraine, Estonia, which have been made by force of researching of appropriate normative acts (laws) on foreign languages. The goal of article is detection of specifics of building right (which hasn't been previously known for modern Russian civil law) in foreign legal systems, and comparison of rules of foreign legislation and provisions of the draft changes to the Civil Code of the Russian Federation, regulating the building right. In result of research the author has drawn a conclusion that the main difference between the building right established by the draft changes to the Civil Code of the Russian Federation and the similar law institute in legislation of Germany, Austria, Switzerland, Estonia, is granting of a right of property of building (which has been built under building right) to building right's holder during the building right's effective period.*

7 февраля 2012 года на сайте Российской газеты опубликован проект Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>1</sup>, в котором содержатся, в том числе изменения в часть первую Гражданского кодекса РФ (далее – проект изменений в ГК РФ). В проекте изменений в ГК РФ предлагается установить классическую систему вещных прав на землю, свойственную правовым порядкам с развитыми рыночными отношениями<sup>2</sup>, и, в частности, предусмотрено такое ограниченное вещное право, как право застройки земельного участка (п. 2 ст. 223 проекта изменений в ГК РФ, Глава 20<sup>1</sup> проекта изменений в ГК РФ).

---

© Круглова О.А., 2012.

\* Соискатель кафедры гражданского и семейного права Московской государственной юридической академии имени О.Е. Кутафина (kruglova@iniur5.ru).

<sup>1</sup> Российская газета. Документы <<http://www.rg.ru/2012/02/07/gk-site-dok.html>> (последнее посещение – 24 апреля 2012 г.).

<sup>2</sup> Емелькина И.А. Система вещных прав на землю в российском праве и некоторых зарубежных правовых порядках // Законодательство, 2010. № 12. Размещено в Справочно-правовой системе «Гарант».

Право застройки было известно как русскому дореволюционному праву, возникнув на основании Закона «О праве застройки» от 23 июня 1912 года, так и советскому гражданскому праву, просуществовав с даты принятия Гражданского кодекса РСФСР 1922 года до начала 1949 года<sup>3</sup>.

**В современном российском гражданском праве**, как отмечают исследователи вещных прав на землю, институт права застройки в качестве самостоятельного *ius in re aliena* (права на чужую вещь) нигде прямо не упоминается, однако, в действующей редакции ГК РФ содержатся отдельные правомочия на застройку чужого земельного участка, входящие в содержание других ограниченных вещных прав<sup>4</sup>. Так, п. 2 ст. 266 и п. 2 ст. 269 ГК РФ предусмотрено право владельцев и пользователей чужим земельным участком (на основании права пожизненного наследуемого владения и права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком) возводить на нем строения, приобретая на них право собственности.

Поскольку действующее российское гражданское законодательство не предусматривает такого самостоятельного вещного права на земельный участок, как право застройки, для целей выявления особенностей данного института особого внимания заслуживает регулирование права застройки в европейских правовых порядках.

Для сравнительного анализа было выбрано законодательство следующих стран:

- Германии, система вещных прав на земельные участки которой образована под влиянием пандектного права, действовавшего в Германии в XVI–XIX вв., Австрии и Швейцарии, законодательство которых в области регулирования вещных прав на землю сходно с германской системой вещных прав, а также более романизированное законодательство Франции и Италии; и
- законодательство бывших советских социалистических республик: Эстонии и Украины, представляющее самостоятельное направление в формировании вещно-правовых систем<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 01.02.1949 действие права застройки было прекращено (Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 01.02.1949 «О внесении изменений в законодательство РСФСР в связи с указом Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов»» // Ведомости ВС РСФСР, 1949. № 8).

<sup>4</sup> См.: *Копылов А.В.* Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М.: Статут, 2000. С. 159; *Василевская Л.Ю.* Вещные сделки по германскому праву (Методология гражданско-правового регулирования): дис. ... д-ра юрид. наук, 12.00.03. М., 2004. С. 378; *Емелькина И.А.* Вещные права в проекте изменений Гражданского кодекса РФ // *Гражданское право.* 2011. № 1. Размещено в Справочно-правовой системе «КонсультантПлюс».

<sup>5</sup> *Емелькина И.А.* Система вещных прав на землю в российском праве и некоторых зарубежных правовых порядках.

**Право застройки в Германии.** Нормативно-правовое регулирование института права застройки в Германии представляет наибольший интерес в связи с тем, что правовые традиции Германии особенно близки России<sup>6</sup>.

Право застройки в Германии (Erbbaurecht) именуется наследственным правом застройки и регулируется Положением о наследственном праве застройки от 15 января 1919 года, с последующими изменениями и дополнениями<sup>7</sup> (далее – ПНПЗ).

Содержание наследственного права застройки заключается в том, что земельный участок может быть обременен, так что тому, в чью пользу осуществлено обременение, принадлежит отчуждаемое и передаваемое по наследству право иметь строение над или под поверхностью земельного участка (§ 1 ПНПЗ).

В связи с тем, что наследственное право застройки является согласно § 96 Германского гражданского уложения (далее – ГГУ) составной частью земельного участка, то к такому праву, в результате допускаемой законодателем фикции, применяются те же нормы, что и к самому земельному участку. А поскольку на наследственное право застройки распространяется режим недвижимых вещей, то, как и земельный участок, оно регистрируется в поземельной книге (реестре прав).

Так же, как земельный участок, наследственное право застройки может быть обременено ипотекой, поземельным и рентными долгами, вещными обременениями, однако, для этого требуется получить согласие собственника земельного участка (§ 5 ПНПЗ).

Строение, возведенное на основании наследственного права застройки, по германскому праву не считается объектом недвижимости (не становится составной частью земельного участка), а согласно п. 2 § 12 ПНПЗ, является составной частью наследственного права застройки. В период действия наследственного права застройки строение не может быть продано – переуступить может лишь наследственное право застройки. При прекращении наследственного права застройки застройщик не имеет права демонтировать постройку или присвоить ее составные части (§ 34 ПНПЗ). С прекращением наследственного права застройки его составные части (строения) становятся составными частями земельного участка (п. 3 § 12 ПНПЗ) и следуют его судьбе. Таким образом, право собственности на земельный участок и право собственности на строение отделены до прекращения наследственного права застройки<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> Е.А. Суханов отмечает, что германское и российское гражданское право принадлежат не только к единой правовой семье европейского континентального права, но и относятся к его общей – германской – ветви. Как германская, так и российская цивилистика имеют в своей основе существенно переработанное германскими пандектистами римское частное право (см.: Суханов Е.А. О видах сделок в германском и в российском гражданском праве // Вестник гражданского права, 2006. № 2. Размещено в Справочно-правовой системе «КонсультантПлюс»).

<sup>7</sup> По состоянию на 08.12.2010: Startseite – Kostenfreie Inhalte – Erbbaurecht – Gesetz über das Erbbaurecht. <<https://connect.juris.de/purl/gesetze/Erbbaurecht>> (последнее посещение – 10 декабря 2011 г.).

<sup>8</sup> Василевская Л.Ю. Вещные сделки по германскому праву: методология гражданско-правового регулирования. С. 387.

По общему правилу, по окончании срока наследственного права застройки застройщику выплачивается компенсация за построенное здание, если стороны не исключили необходимость уплаты такой компенсации при установлении содержания наследственного права застройки (1 § 27 ПНПЗ).

За предоставление наследственного права застройки лицо, владеющее наследственным правом застройки, уплачивает собственнику земельного участка плату, в размере и порядке, установленном соглашением сторон.

Как следует из текста ПНПЗ, право застройки является срочным, однако, в нем не установлен предельный срок, на который может быть предоставлено наследственное право застройки.

Немецкие ученые отмечают, что институт наследственного права застройки в настоящее время недооценен государством, несмотря на то, что данный правовой институт может стать эффективным инструментом государства для управления муниципальным землепользованием<sup>9</sup> и для достижения с его помощью определенных политических целей<sup>10</sup>, в том числе удовлетворения жилищных потребностей малоимущих слоев населения с предоставлением определенных гарантий (т.к. наследственное право застройки имеет социальный характер). В отличие от государства, церковь в Германии является значимой фигурой на рынке наследственного права застройки<sup>11</sup>. Это вызвано тем, что у церкви много территорий, при этом существует запрет продажи церковной земли.

**Право застройки в Австрии.** Право застройки в Австрии (Baurecht) регулируется Законом о праве застройки от 26 апреля 1912 года, с последующими изменениями и дополнениями<sup>12</sup> (далее – ЗПЗ).

Согласно п. 1 § 1 ЗПЗ земельный участок может быть обременен таким образом, что лицо, в пользу которого обременен участок, будет иметь вещное, отчуждаемое и передающееся по наследству право иметь строение над или под поверхностью земельного участка (право застройки).

В отличие от законодательства Германии, австрийский ЗПЗ признает право застройки недвижимым имуществом (§ 6 ЗПЗ). Право застройки возникает на основании внесения записи о нем в поземельную книгу в качестве обременения земельного участка (§ 5 ЗПЗ). Право застройки может быть обременено только залогом (§ 7 ЗПЗ).

---

<sup>9</sup> Thiel, F. Das Erbbaurecht – ein verkanntes Instrument zur Steuerung der kommunalen Flächennutzung. UFZ-Diskussionspapiere 4/2004. UFZ Leipzig-Halle GmbH, Leipzig. <<http://www.ufz.de/data/ufz-disk4-20041361.pdf>>.

<sup>10</sup> Dirk Löhr. Ein Bodenfonds für die Ausgabe von Erbbaurechten als Instrument der Bodenpolitik. Kurzbeschreibung 6 des Zentrums für Bodenschutz und Flächenhaushaltspolitik am Umwelt-Campus Birkenfeld (ZBF-UCB). S. 28.

<sup>11</sup> Bonner Städtebauinstitut, Tagung zum Thema „Wohneigentum in Ballungsräumen. Königsteiner. Gespräch, 1998. S. 34.

<sup>12</sup> По состоянию на 01.12.2010: Baurechtsgesetz (BauRG). <[http://www.jusline.at/Baurechtsgesetz\\_\(BauRG\).html](http://www.jusline.at/Baurechtsgesetz_(BauRG).html)> (последнее посещение – 10 декабря 2011 г.).

Так же, как и в Германии, в период действия права застройки строение является существенной частью права застройки, а не земельного участка, и только при прекращении права застройки строение становится составной частью земельного участка (п. 1 § 9 ЗПЗ).

При прекращении права застройки собственник земельного участка выплачивает лицу, владевшему правом застройки, компенсацию за строение.

За предоставление права застройки собственник земельного участка берет с лица, которому принадлежит право застройки, плату, размер и сроки которой устанавливаются соглашением сторон (п. 2 § 3 ЗПЗ).

Установленный ЗПЗ максимальный срок права застройки составляет 100 лет, при этом право застройки не может быть предоставлено менее чем на 10 лет (п. 1 § 3 ЗПЗ).

**Право застройки в Швейцарии.** В отличие от Германии и Австрии, в Швейцарии право застройки (Baurecht) регулируется не специальным законом, а Швейцарским гражданским уложением 1907 года<sup>13</sup> (далее – ШГУ). При этом право застройки рассматривается законодательством Швейцарии как разновидность сервитута.

Согласно п. 1 ст. 779 ШГУ земельный участок может быть обременен правом третьего лица, позволяющим ему возводить и эксплуатировать здание над или под поверхностью земельного участка (правом застройки). Если договором не установлено иного, то право застройки является отчуждаемым и наследуемым (п. 2 ст. 779 ШГУ).

Если право застройки носит характер самостоятельного и постоянного права, то оно может быть внесено в поземельную книгу как недвижимое имущество (п. 3 ст. 779 ШГУ), а зарегистрированные самостоятельные и постоянные права на недвижимость признаются недвижимостью (ст. 655 ШГУ). Таким образом, по законодательству Швейцарии право застройки, зарегистрированное в поземельной книге, как и право застройки в Австрии, является недвижимым имуществом.

В соответствии со ст. 675 ШГУ капитальные строения могут быть составной частью «самостоятельных и постоянных прав на недвижимость». Следовательно, как в Германии и в Австрии, в период действия права застройки строение является существенной частью права застройки, а не земельного участка, и только при прекращении права застройки строение становится составной частью земельного участка (ст. 779с ШГУ).

Собственник земельного участка должен оплатить компенсацию за строение при прекращении права застройки (ст. 779d ШГУ).

Статьи ШГУ (ст. 779–779l), посвященные праву застройки, не содержат положений о плате за предоставление права застройки. Из указанного, на наш взгляд, следует, что условие о плате не является существенным для договора об установлении права застройки.

Право застройки может быть установлено на срок не более 100 лет.

---

<sup>13</sup> Швейцарское гражданское уложение на немецком языке. <<http://www.admin.ch/ch/d/sg/2/210.de.pdf>> (последнее посещение – 2 января 2012 г.); Швейцарское гражданское уложение на английском языке: Homepage – Legislation – Swiss Legislation – SR 210 Swiss Civil Code <<http://www.admin.ch/ch/e/rs/210/index.html>> (последнее посещение – 2 января 2012 г.).

**Право застройки во Франции.** Право застройки во Франции (*bail à construction*) является самостоятельным видом права (а не разновидностью иных ограниченных вещных прав на недвижимость, как право застройки в Швейцарии) и регулируется Жилищно-коммунальным кодексом Франции<sup>14</sup> (далее – ЖКК).

Под правом застройки понимается предоставленное собственником земельного участка третьему лицу право на строительство на его земле здания. При этом у субъекта права застройки возникает обязанность содержать возведенное им здание в хорошем состоянии в течение всего срока действия права застройки (ст. L251–1 ЖКК).

Застройщик имеет право обременять построенное им здание ипотекой или сервитутом, передать здание в аренду, снести здание, с целью строительства нового здания, уступить свое право застройки третьим лицам (ст.ст. L251–3, L251–6 ЖКК).

В отличие от права Германии, Австрии и Швейцарии, строение, возведенное на основании права застройки, по французскому праву является самостоятельным объектом права, при этом лицо, обладающее правом застройки, приобретает на возведенное им строение право собственности в течение срока действия права застройки<sup>15</sup>.

При прекращении права застройки, если иное не предусмотрено заключенным сторонами соглашением, собственник земельного участка становится собственником построенных на основании права застройки строений (ст. L251–2 ЖКК).

Право застройки предоставляется на возмездной основе (ст. L251–5 ЖКК). Срок права застройки устанавливается от 18 до 99 лет.

В связи с запретом обременять вещными правами общественные земли, собственником земли, предоставляющим право застройки, может быть только частное лицо<sup>16</sup>.

**Право застройки в Италии.** В Италии право застройки (*diritto di superficie*) именуется правом суперфиция и регулируется Гражданским кодексом Италии<sup>17</sup> (далее – ГК Италии).

Право суперфиция по законодательству Италии относится к числу самостоятельных ограниченных вещных прав на земельный участок. Согласно ст. 952 ГК Италии собственник земельного участка может учредить право возведения и содержания строения на поверхности земли в пользу третьего лица, кто приобретает право собственности на такое строение<sup>18</sup>.

---

<sup>14</sup> Codes Pour Droit.org – Code de la construction et de l’habitation <[http://perlpot.net/cod/construction\\_habitation.pdf](http://perlpot.net/cod/construction_habitation.pdf)> (последнее посещение – 11 декабря 2011 г.).

<sup>15</sup> Mlle Carine Fabre. La vente du terrain au preneur en fin de bail a construction (aspects juridiques, administratifs et fiscaux) S. 8. <[http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2011/theses\\_et\\_memoires/carine\\_fabre.pdf](http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2011/theses_et_memoires/carine_fabre.pdf)> (последнее посещение – 2 января 2012 г.).

<sup>16</sup> L’adil Communiqué. Agence Départementale d’Information sur le Logement. Information Logement une question d’adresse... 2006, № 4. <[http://www.adil83.org/doc/com/adil\\_com\\_4.pdf](http://www.adil83.org/doc/com/adil_com_4.pdf)> (последнее посещение – 10 декабря 2011 г.).

<sup>17</sup> The Cardozo Electronic Law Bulletin <[http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter\\_dictum/home.html](http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter_dictum/home.html)> (последнее посещение – 3 января 2012 г.).

<sup>18</sup> Jeffrey S. Lena, Esq., and Prof. Ugo Mattei (eds.) Introduction to Italian Law. Hague: New York: Kluwer Law International, 2002. S. 303.

Право суперфиция «предоставляет по законодательству Италии настоящее право собственности на здания, отделенное от права собственности на землю, которая принадлежит другому собственнику»<sup>19</sup>.

По окончании срока действия права суперфиция построенные застройщиком строения переходят в собственность землевладельца (ст. 953 ГК Италии).

Вопросы выплаты собственником земельного участка компенсации за строение, при прекращении права суперфиция и переходе права собственности на строение от застройщика к землевладельцу, не урегулированы ГК Италии.

Статьи ГК Италии (ст. 952–956), посвященные праву суперфиция, также не содержат норм, касающихся платы за предоставление права суперфиция. Указанное не исключает, что право суперфиция может быть предоставлено на безвозмездной основе.

ГК Италии не установлены предельные сроки права суперфиция, более того, согласно ст. 953 ГК Италии, по общему правилу, договор об установлении права суперфиция считается заключенным на неопределенный срок, если договором не предусмотрено иное.

**Право застройки в Эстонии.** Право застройки в Эстонии (*hoonestusõigus*) регулируется Законом о вещном праве (от 9 июня 1993 года)<sup>20</sup> (далее – ЗВП).

В соответствии с п. 1 ст. 241 ЗВП право застройки является одним из ограниченных вещных прав на земельный участок, в соответствии с которым земельный участок может быть обременен таким образом, что лицо, в пользу которого установлено право застройки, получает срочное, отчуждаемое и наследственное право иметь на земельном участке прочно связанное с последним строение.

Подобно наследственному праву застройки Германии, на право застройки Эстонии распространяется режим недвижимого имущества. В частности, согласно ст. 123–126, п. 4 ст. 241 ЗВП к праву застройки применяются положения о недвижимом имуществе, а также рассматриваемое право вносится в крепостную книгу наряду с земельными участками, правом квартирной застройки и правом квартирной собственности (прим. 1 к ст. 5 Закона о крепостной книге).

Право застройки может быть отчуждено или обременено любыми вещными правами за исключением права застройки.

Согласно п. 2 ст. 54 Закона об Общей части Гражданского кодекса Эстонии строение, возведенное на основании вещного права (т.е. в том числе на основании права застройки) и прочно связанное с земельным участком, не является частью земельного участка, а так же, как в правовом порядке Германии, Австрии и Швейцарии, является существенной частью права застройки (п. 5 ст. 241 Закона о вещном праве), а следовательно, на него не распространяется право собственности лица, которому принадлежит земельный участок.

---

<sup>19</sup> Герасин С.И. Проблема формирования единого объекта недвижимости в Российской Федерации // Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: сб. статей / отв. ред. И.А. Иконникова. М.: Волтерс Клувер, 2009. С. 203.

<sup>20</sup> Действующие законы Эстонской Республики – Частное право – Вещное право – Закон о вещном праве <<http://www.rup.ee/rus/zakony#a33>> (последнее посещение – 11 декабря 2011 г.).

По окончании срока действия права застройки на основании решения собственника земельного участка строение либо передается собственнику земельного участка за соответствующую компенсацию, либо подлежит демонтажу и вывозу.

Договор об установлении права застройки может быть как возмездным, так и безвозмездным (п. 1 ст. 254 ЗВП). Срок права застройки, по общему правилу, не может превышать 99 лет (п. 2 ст. 251 ЗВП).

А.В. Мелихова, исследуя право застройки Эстонии, пришла к выводу, что институт права застройки за годы его существования в современном законодательстве Эстонии стал одним из наиболее востребованных институтов гражданского права, составляя определенную конкуренцию праву собственности<sup>21</sup>, что подтверждается данными статистики Центра регистров и информационных систем Эстонии.

**Право застройки на Украине.** На Украине право собственности и иные вещные права регулируются в книге третьей Гражданского кодекса Украины (от 16 января 2003 года)<sup>22</sup> (далее – ГК Украины).

В п. 4 ст. 395 ГК Украины установлено, что право застройки земельного участка (суперфіцій) является вещным правом на чужое имущество.

Согласно п. 1 ст. 413 ГК Украины владелец земельного участка имеет право предоставить его в пользование другому лицу для строительства промышленных, бытовых, социально-культурных, жилых и других сооружений и зданий (т.е. предоставить право застройки). Право застройки является отчуждаемым и наследуемым (п. 2 ст. 413 ГК Украины).

Аналогично положениям законодательства Франции и Италии, землепользователь имеет право собственности на здания (сооружения), построенные на земельном участке, переданном ему для застройки (п. 2 ст. 415 ГК Украины).

Необходимо отметить, что вопросы о правовых последствиях прекращения права застройки, в том числе о судьбе строения, возведенного на основании права застройки, законодатель оставил на усмотрение сторон.

В соответствии с п. 1 ст. 414 ГК Украины собственник земельного участка, предоставленного для застройки, имеет право на получение платы за пользование таким земельным участком. При этом в случае, если на основании права застройки построены промышленные объекты, договором может быть предусмотрено право собственника земельного участка на получение части от дохода застройщика.

Право застройки возникает на основании договора или завещания и может быть установлено на определенный или на неопределенный срок (п. 1 ст. 413 ГК Украины), при этом предельных сроков права застройки ГК Украины не установлено.

**Право застройки в проекте изменений в ГК РФ.** В проекте изменений в ГК РФ праву застройки посвящена отдельная Глава 20<sup>1</sup> (ст. 300–300<sup>7</sup>).

Согласно п. 1 ст. 300 проекта изменений в ГК РФ правом застройки является право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения

<sup>21</sup> Мелихова А.В. Право застройки по законодательству Эстонской республики. С. 105.

<sup>22</sup> Верховная Рада Украины – Кодекс Украины. <<http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15>> (последнее посещение – 21 декабря 2011 г.).



на нем здания и сооружения и его последующей эксплуатации. Право застройки является отчуждаемым и наследуемым.

Основанием для возникновения права застройки является срочный договор об установлении права застройки, носящий возмездный характер, при этом право застройки подлежит государственной регистрации (п. 4 ст. 300, п. 1 ст. 300<sup>2</sup>, ст. 300<sup>4</sup> проекта изменений в ГК РФ). Срок права застройки не может быть менее 50 и более 100 лет (ст. 300<sup>3</sup> проекта изменений в ГК РФ).

Наиболее существенной, по мнению автора, отличительной чертой права застройки, предусмотренного в проекте изменений в ГК РФ, от аналогичного правового института в Германии, Австрии, Швейцарии, Эстонии, является то, что право собственности на здания и сооружения, возведенные на основании права застройки, будет принадлежать лицу, имеющему право застройки, на праве собственности в течение срока действия права застройки (п. 2 ст. 300 проекта изменений в ГК РФ). При прекращении права застройки здания и сооружения, принадлежавшие лицу, имевшему право застройки, поступают в собственность собственника земельного участка (п. 1 ст. 300<sup>7</sup> проекта изменений в ГК РФ). При этом в проекте изменений в ГК РФ не урегулированы вопросы выплаты компенсации за строение при его поступлении в собственность землевладельца, как это сделано, например, в ПНПЗ Германии и ЗПЗ Австрии.

Несмотря на то, что в некоторых зарубежных правовых порядках (Франция, Италия, Украина) так же, как и в проекте изменений в ГК РФ, установлено, что на период действия права застройки здание, возведенное на основании права застройки, принадлежит застройщику, данное положение вызывает критику в российских научных кругах. В частности, И.А. Емелькина отмечает, что не ясна правовая природа права собственности субъекта застройки на возведенные им здания и сооружения, поскольку речь идет о собственности лишь на период действия договора о застройке, т.е. некой временной собственности<sup>23</sup>. Также в российской правовой литературе встречается мнение о том, что «срочность права собственности несовместима с понятием права собственности, ибо несовместима с основным элементом этого права: с наличием у собственника своей власти над вещью, так как вещь не может считаться своей для собственника, если осуществлению его власти над нею ставится определенный срок»<sup>24</sup>.

И.А. Емелькина, в рамках анализа нововведений проекта изменений в Раздел II ГК РФ, высказала следующее предположение, которое разделяет автор. По ее мнению, в проекте изменений в ГК РФ ряд классических вещных прав содержит правила, несвойственные подобным категориям, по-видимому, вследствие компромиссов и уступок существующим отечественным гражданско-правовым институтам, сформированным в переходный для нашей страны период. Однако время покажет жизнеспособность таких положений и потребует их корректировки согласно классическим, апробированным зарубежными правовыми порядками правилам<sup>25</sup>.

---

<sup>23</sup> Емелькина И.А. Вещные права в проекте изменений Гражданского кодекса РФ.

<sup>24</sup> Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность // Избранные труды по гражданскому праву. Т. II. М.: Статут, 2004. С. 308.

<sup>25</sup> Емелькина И.А. Вещные права в проекте изменений Гражданского кодекса РФ.