НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ АДВОКАТУРЫ И НОТАРИАТА»

Творческое задание

на тему: «**ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ПРАВОВОЙ СИСТЕМЫ РОССИИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ В СФЕРЕ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ**»

Выполнил:
Магистрант 1 курса
Никитин Михаил Александрович

Проверил:
Шагиева Р.В.

Москва, 2018

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ПРАВОВОЙ СИСТЕМЫ РОССИИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ В СФЕРЕ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ

К числу прав на чужие вещи принадлежали также вещные, отчуждаемые, передаваемые по наследству права долгосрочного пользования чужой землей: сельскохозяйственной — для ее обработки (эмфитезис), городской — для возведения на ней строения (суперфиций). Эти права отличаются широтой содержания и долгосрочностью их действия. Установление одного из этих прав на земельный участок дает право собственности на эту землю почти номинальным.

Суперфиций (от лат. Superficies solo cedit - Строение следует за землей) — право застройки. Одно из ограниченных вещных прав пользования чужой недвижимой вещью (земельным участком). Суперфиций можно передавать по наследству, обременять залогом, отчуждать в пользу третьих лиц. Устанавливается на определенный или неопределенный срок.

Понятие суперфиция было впервые сформировано в римском праве. Здесь суперфиций рассматривался как разновидность права на чужие вещи (лат. jus in re aliena). Суперфиций отличался от простого договора аренды тем, что он имел вещный и наследственный характер и мог отчуждаться вне зависимости от согласия владельца земли. Суперфициарий – лицо, обладающее правом суперфиция.

В Гражданском кодексе России суперфицию соответствует право пользования чужим земельным участком собственником недвижимости, которая находится на этом участке (статья 271 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Реформа гражданского законодательства Российской Федерации актуализировала проблему совершенствования законодательства в сфере правового регулирования прав на земельные участки в сфере жилищного строительства. Известно, что сегодня в нашей стране строительство жилого дома (в том числе и многоквартирного) возможно как на земельном участке,

принадлежащем застройщику на праве собственности, так и на земельном участке, принадлежащем другому лицу (т.е. на чужом земельном участке). Последнее возможно исключительно на обязательственном праве аренды. В качестве альтернативы обязательственному праву аренды предлагается введение вещного права застройки, известного русскому дореволюционному праву и Гражданскому кодексу 1922 г., а также действующего в настоящее время в преобладающем большинстве стран континентальной Европы. Любопытно заметить тот факт, что введение вещного права застройки вводилось государственной властью того или иного государства для разрешения жилищного вопроса, как правило, с целью быстрого и наиболее максимального удовлетворения жилищных потребностей среднего класса. Причем подобным нововведением данная государственная задача разрешалась, что, в свою очередь, положительно сказывалось не только на благосостоянии граждан, но и, в конечном счете, на улучшении экономической ситуации в стране.

Анализируя современные темпы многоквартирного жилищного строительства в нашей стране, можно говорить о некоторых положительных тенденциях в устремлении удовлетворения потребностей граждан в жилье. Но при этом очевидны и негативные моменты: с одной стороны, наблюдается высокое предложение на рынке жилья, с другой стороны, для многих людейналицо недоступность покупки квартиры в связи с большими "накрутками" на себестоимость квартир со стороны застройщиков.

Индексы цен на рынке жилья, процент, первичный рынок жилья, квартиры среднего качества (типовые), в Российской Федерации период с начала отчетного года в % к соответствующему периоду предыдущего года										
	2009	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
I квартал	105,22	95,85	104,32	109,83	109,6	105,68	103,32	99,64	99,81	102,94
II квартал	101,03	96,08	104,88	110,74	108,57	106,13	102,91	99,51	100,01	103,09
III квартал	97,71	97,36	105,41	111,5	107,63	105,99	102,57	99,47	100,56	103,33
IV квартал	96,18	97,81	105,52	112	106,72	106,04	101,97	99,69	101,1	

Указанная таблица показывает устойчивый рост цен на жилье, в первую очередь указанные показатели можно связать с понижение ставки рефинансирования установленной центральным банком РФ[1] в связи с чем проценты по ипотечным кредитам снижаются и становятся более привлекательными для граждан и в соответствии с этим увеличение спроса на жилые помещения. С другой стороны рост стоимости связан с внесением изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" которые направленны на ликвидацию института «долевого строительства», В числе изменений, ужесточение требований к организации застройщику срок работы организации в сфере строительства не менее 3 лет. Особенности привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства и размещения таких средств на счетах эскроу, и необходимость для застройщика получение кредита для финансирования строительства, что создает дополнительные расходы для организации застройщика и как следствие они перекладываются на потребителей.

Сегодня у граждан есть желание строить на собственные или заемные средства недорогие дома, но имеет место недоступность безвозмездного приобретения земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Кроме того, строительство жилого дома может сопровождаться доступными кредитными средствами, однако высокие ипотечные проценты российских банков (в среднем от 12% и выше) могут привести заемщиков к финансовой "кабале".

Стоит отметить, что в отсутствии нормативного регулирования права застройки в Российском законодательстве (предпочтение застройки

---

[1]Банк России 14 декабря 2018 года второй раз в году повысил ключевую ставку в результате на сегодняшний день она составляет 7,75%. Сайт:http://www.cbr.ru/(последнее обращение 16 декабря 2018 года).

земельных участков находящихся в собственности и передаваемых по договору аренды для строительства), подталкивает застройщика к увеличению площади возводимых помещений (увеличение этажности домов) и более плотной застройкой с целью извлечения наибольшей прибыли, что не лучшим образом отражается на комфорте проживания для граждан, т.к. придомовые территории невелики, возможности организации автомобильной парковки, детские площадки, элементы озеленения и обустройствакрайне ограничены.В настоящее время

Представляется, что в современных условиях увеличивается и число граждан, которые желающих проживать не в многоэтажных домах, а небольших 2-х 4-х этажных с целью повышения комфортности проживания. В таких условиях институт права застройки будет способствовать удовлетворению потребностей, в том числе и увеличению доходов организации застройщика, которая после сдачи жилого дома будет заниматься и его обслуживанием (гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет[2]) и получением доходов как от сдачи в аренду жилых помещений, так и функциями управляющей компании. Таким образом для лица застройщика в данной ситуации на первое место выходит и контроль за качеством строительства, в виду последующего содержания и эксплуатацией возведенного объекта. Для крупных застройщиков это не совсем приемлемый вариант, т.к. их деятельность связаны с большими объемами сдаваемых помещений и быстрым получением прибыли.

Хочется отметить, что в современной России практически не развит институт коммерческого найма (Наемные дома). Развитие коммерческого найма может послужить толчком в том числе и к изменению сложившихся

---

[2]П. 5 ст. 7 Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

отношений в области социального найма в том числе и снижение расходов государства на строительство социального жилья. Исключить его полностью нельзя, т.к. уровни доходов граждан очень разнятся и не все могут позволить приобрести в собственность жилое помещение. Однако граждане смогут получит возможность заключать договора аренды жилых помещений по приемлемой цене, что в свою очередь будет способствовать удовлетворению их потребностей, а с другой стороны способствовать трудовой миграции для граждан РФ. В свою очередь будет уменьшен «серей» сектор экономики, т.е. отношения по аренде жилых помещений при отсутствии соответствующей уплаты налогов за оказанные услуги, что так же плодотворно отразится на поступлениях в бюджеты, в первую очередь муниципальные.

Введение института «Права застройки» в современное Российское законодательство, столкнулось с рядом проблем в первую очередь не желанием крупного бизнеса. В ведение права застройки будет способствовать увеличению конкуренции на строительном рынке.

Для застройщика институт интересен открывающимися возможностями: а) строительство недвижимости при недостаточности денежных средств на покупку земельного участка под застройку; б) получение целевых кредитных ресурсов под строительство в связи с появлением привлекательного для кредитных организаций объекта залогового обеспечения - увеличивающего свою стоимость вещного права застройки; в) возмещение (в незначительном объеме) стоимости затрат на возведение/приобретение права на постройку при переходе постройки к собственнику земельного участка после прекращения договора застройки.Кроме того указанное регулирование может способствовать увеличению доходов бюджетов разного уровня в связи с поступлением платежей за пользование застраиваемыми земельными участками. Следует признать конструкцию застройки удачным инвестиционным решением при недостатке финансовых средств для застройки своего участка, но при намерении сохранить его в собственности.Но к сожалению до настоящего времени дополнения регламентирующие отношения по застройке не введены Российское

законодательство. Попыткой ввести новый для Российского законодательства институт было размещение 7 февраля 2012 года на сайте Российской газеты проекта Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российско Федерации»[3]

Отдельное внимание следует уделить праву застройки земельного участка в условиях старта программы «Реновации» в городе Москве и перспективе распространения программы на территорию всей Российской Федерации. Кроме того развитие и законодательное закрепление права застройки земельного участка станет толчком к замене сложившихся отношений предоставления жилых помещений по договору социального найма и распространение строительства наемных домов в которых жилые помещения будут предоставляться гражданам по договорам найма жилых помещений, что также окажет плодотворное влияние напополнение бюджетов в первую очередь муниципальных.

Не смотря на предпочтительность предоставления земельных участков под застройку, современный Российский законодательидет по другому пути и отчасти действует в интересах крупного бизнеса создавая препоны для развития конкуренции путем ограничения возможности для участия некрупных организаций застройщиков, в том числе и строительстве жилья, так необходимого гражданам. Следует заметить, что в случае введения института права застройки в Российское законодательства следует принять превентивные меры направленные на предотвращение трансформации права застройки в аренду земельного участка в целях строительства и в тих целях предусмотреть возможность по ограничению передачи возведенного объекта в собственность других лиц до истечения определенного срока.

---

[3]Российская газета. Документ https://rg.ru/2012/02/07/gk-site-dok.html (последнее обращение 16 декабря 2018 года).

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Официальный интернет-портал правовой информации https://www.pravo.gov.ru.

2. Российская газета. Официальный интернет-портал правовой информации Документ https://rg.ru/2012/02/07/gk-site-dok.html.

3. Федеральная служба государственной статистической службы. Официальный интернет-порталhttp://www.gks.ru/(последнее обращение 16 декабря 2018 года).

4. Емелькина И.А. Природа права на строение, возведенное на чужом земельном участке, в свете изменений гражданского законодательства о вещном праве // Вестник гражданского права. 2012, № 6, с.124-144.

5. Статья «Право застройки в современном российском гражданском праве и некоторых зарубежных правопорядках, перспективы его развития в России». Круглова О.А. Изд. МГЮА. Москва. 2012.