

Суперфиций и право застройки: судьба юридических конструкций в историко-правовом контексте

Н.А. Пронина

Алтайский государственный университет (Барнаул, Россия)

Superficies and Building Tenancy: the Fate of Legal Edifice in the Historical and Legal Context

N.A. Pronina

Altai State University (Barnaul, Russia)

Рассматриваются история появления и развития суперфиция как ограниченного вещного права, его регулирование в римском праве, в Германском гражданском уложении (ГГУ), дореволюционном российском гражданском праве, в частности проводится системный анализ Закона о праве застройки 1912 г. В формате историко-правового исследования анализируются перспективы включения права застройки в систему ограниченных вещных прав по ГК РФ. Рассматривается предлагаемая Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации модель права застройки как однократно предоставляемого на длительный срок ограниченного вещного права, в соответствии с которым правообладатель вправе за плату пользоваться земельным участком, возводить на нем здания, строения, сооружения и эксплуатировать земельный участок и объект недвижимости на нем в своих интересах в период действия права застройки. Делается вывод, что исторически выверенное и последовательное введение института права застройки в системе российских прав, с одной стороны, позволит добиться определенности в установлении прав на объект недвижимости в соответствии с принципом *superficies solo cedit*, а с другой — повлечет серьезные глубинные изменения российского вещного права в связи с потенциальной оборотоспособностью права застройки.

Ключевые слова: исторический анализ, право застройки, суперфиций, *superficies solo cedit*, ограниченное вещное право, римское право.

DOI 10.14258/izvasu(2016)3-27

Одной из острейших проблем современной экономической жизни России стало правовое оформление земельных отношений. Как отмечает Е.А. Суханов, вся история цивилизации, включая ее современный этап, свидетельствует, что «право частной собствен-

The article deals with the history of occurrence and development of superficies as a limited property right, its regulation in Roman Law, German Civil Law (GCL), pre-revolutionary Civil Code of Russia, in particular the systematic analysis of the Law on Building Tenancy of 1912. The historic legal study is given to the prospects of including the building tenancy into the system of limited property rights of the Civil Code of the Russian Federation. The consideration is given to the building tenancy model suggested by the concept of development of the civil law of the Russian Federation as one-time granted long-term limited right on property according to which the right holders pay for the right to use the land plot, to erect buildings, premises in their interests for the period of the building tenancy right. The conclusion is drawn that historically verified and consequent introduction of the building tenancy institution in the Russian legal system on the one hand will secure certainty in real estate rights determination according to the principle of superficies solo cedit, on the other hand, it implies deep changes in the Russian property rights system due to the potential circulability of the building tenancy.

Key words: historical analyses, building tenancy, superficies, superficies solo cedit, Limited Property Right, Roman law.

сти на землю никогда не было и объективно не может являться единственной правовой формой отношений землепользования» [1, с. 3]. Так, здания и сооружения возводятся либо (а) собственниками земельных участков самостоятельно или посредством действий

третьих лиц (подрядчика), либо (б) несобственником земельного участка с согласия собственника земли на возведение здания, строения. Второй вариант предполагает, что правомочия несобственника, решившегося на застройку, вытекают либо из договора аренды, либо из ограниченного вещного права, именуемого правом застройки.

Перспективы появления в российской системе ограниченных вещных прав права застройки столь же туманны, сколько и закономерны. Современный порядок приобретения земельных участков для целей строительства, даже с учетом изменений, внесенных в Земельный кодекс РФ, не обеспечивает в полной мере нужды оборота. Взаимоотношения участников застройки регулируются главным образом посредством обязательств, что создает немало проблем и в конечном итоге ведет к перекалыванию всех рисков на конечного инвестора (например, на дольщика в договоре долевого участия в строительстве). Кроме того, до сих пор нет единообразия в определении прав на объект строительства, поскольку он не может быть одинаково решен для всех случаев застройки.

Естественно, появлению соответствующих норм в законодательстве должны предшествовать глубокий исторический анализ и научное изучение соответствующих *iura in re aliena*, исследование их практического использования другими странами.

В настоящей работе автор не ставит перед собой цели подробного, всестороннего анализа дискуссии о введении права застройки в российское современное право, а стремится лишь к изложению историко-правового исследования применения суперфиции и права застройки в римском, зарубежном и отечественном дореволюционном праве, а также своего видения пути разрешения затруднений, возникающих при толковании анализируемых положений современного гражданского законодательства.

Происхождение и развитие института суперфиции в Риме. Происхождение суперфиции как особого вида *iura in re aliena* относится к периоду Республики, когда Римское государство предоставляло государственные земли частным лицам для застройки. Известно, что уже в 298 г. до н. э. Авентийский холм был отдан в пользование плебеям под застройку [1, с. 129]. Примечательно, что изначально суперфиций возникал на базе арендных отношений. Нуждающиеся в жилище римляне заключали с городскими общинами и муниципиями договоры аренды на очень продолжительное время с правом постройки на ней дома за счет своих средств. Такая практика получала все большее распространение по двум причинам: во-первых, в связи с необходимостью окультивации пустующих и нерасчищенных земель вокруг городов; во-вторых, ограниченная оборотоспособность государственных и муниципальных земель, в связи с чем возможность распоряжения

ею сводилась только к аренде, существовал запрет на отчуждение упомянутого имущества в собственность граждан как *loca publica*. Складывавшиеся отношения получили свое юридическое закрепление в эдикте о городских землях и в императорских указах, впоследствии эти установления распространились и на область частного хозяйства, отношение по сдаче земли под застройку приобрело частноправовой характер.

Согласно римским законам сдача государственной земли в пользование находилась под юрисдикцией цензоров, частноправовые отношения подлежали ведению преторов, причем и те, и другие рассматривали их как исключительно арендные, т. е. обязательственные отношения. Соответственно арендатор для защиты своих прав пользовался только личным иском. Но затем преторы выделили застройщика из ряда обычных нанимателей, предоставив ему особые средства защиты: интердикт о суперфиции (*interdictum de superficiei*) для защиты от пользования третьих лиц и вещный иск (*actio de superficiei*) против владельцев вещи (в том числе против собственника). Объяснялось это тем, что суперфициарий строил здание за свой счет, а потому справедливость требовала, как считали римляне, снабдить его самостоятельным средством защиты от нарушений третьих лиц, не прибегая каждый раз к посредничеству со стороны собственника [1, с. 130].

Таким образом, право застройщика приобрело вещный характер, отделившись от обязательственных отношений найма, хотя основанием возникновения суперфиции вполне мог быть договор аренды (*locatio-conductio*) земельного участка, поскольку специального контракта для установления суперфиции римскими юристами выработано не было. А специальная цель арендатора — использовать землю для возведения здания — предопределила необходимость включения в договор особых условий, относящихся к застройке (*Superficiarias aedes appellamus, quae in conducto solo positae sunt...* Мы называем строениями в режиме суперфиции те, которые возведены на арендованной земле... {Gai., 25 ad ed. provinc., D. 43, 18.2} [2, с. 191]).

Суперфиций (*Superficiaries*) — буквально, все то, что прочно связано с землей. Исходя из буквального толкования самого термина и приобретенной впоследствии вещной защиты, суперфиций в практике преторов рассматривался как вещь, юридически отделенная от поверхности и имеющая обособленное правовое положение [2, с. 176]. Как особое правоотношение, суперфиций представлял собой наследственное и отчуждаемое право пользования в течение длительного срока строением, возведенным на чужой земле [3, с. 175].

Предметом суперфиции могли быть находящиеся на чужом земельном участке здания, строения, про-

стая надстройка (этаж, возведенный на чужом здании). Постройка здания производилась суперфициарием — это входило в круг его обязанностей, равно как и бремя несения государственных повинностей, лежащих на поземельном имуществе, а также обязанность уплачивать *solarium* за пользование имуществом. В том случае, если образовывалась задолженность суперфициария перед *dominus*'ом по внесению арендных платежей, она взыскивалась посредством личных (обязательственных) исков собственника земли, принадлежащих ему как стороне сделки, лежащей в основе отношений собственника земли и суперфициария, при этом произвольно лишить суперфициария принадлежащих ему правомочий или обратиться взыскание на предмет суперфиция собственник не мог.

Принципиально важно в правовом положении застройщика то, что он имел вещное право пользования имуществом, которое по объему правомочий приближалось к праву собственности: суперфициарий настолько свободно пользовался имуществом, что мог располагать субстанцией вещи, допуская даже некоторое ухудшение имущества, он подобно собственнику извлекал плоды из строения (например, от сдачи здания в аренду), суперфициарий свободно распоряжался строением при жизни и на случай смерти (при этом согласия собственника участка на это не требовалось, преимущественного права покупки он тоже не имел) [1, с. 131].

Вопрос о праве собственности на здание не мог вызывать у римлян существенных затруднений, так как применялся принцип *superficies solo cedit* (Наземное имущество прирастает к земельному участку (Гай)). «Приращение к земле всех предметов, неразрывно с ней связанных, издревле признавалось римским правом, и в классическую эпоху юристы считали противоположное явление прямо немислимым даже с точки зрения естественного права» [4, с. 3]. «*Praeterea id quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit*. Кроме того, то что на нашей земле построено другим лицом, хотя бы он построил на свое имя, по естественному праву становится нашим, так как поверхность уступает почве» [2, с. 192]. Римляне последовательно придерживались мнения, что не допускается одновременное существование двух прав собственности на одном и том же участке. Следовательно, предоставление в собственность здания как отдельного объекта без соответствующего пространства земли оказывалось невозможным, выход нашли в одновременном обременении и участка, и строения, возведенного на нем, ограниченным вещным правом в пользу застройщика [1, с. 136].

Опыт Германии в применении суперфиция и права застройки. Несколько сложнее постановка этого вопроса в древнегерманском праве, где пра-

вило о приращении не применялось так же безусловно, как в Риме. Дело в том, что в средневековом германском праве здание могло иметь отдельную от земли судьбу («Здание считается имуществом строителя и может отвечать как таковое перед собственником» [4, с. 10]), более того, допускалась возможность двойного права на здание, причем и строитель, и вотчинник считались собственниками. Такому положению содействовал существовавший тогда в Германии «широкий круг и пестрый состав вещных прав, среди которых тогдашние теоретики различали несколько типов права собственности» [4, с. 10]. Таким образом, когда вотчинник отдавал в городе свою землю под постройку кому-нибудь из горожан, то он сохранял на землю и приобретал на здание почти голое право, признание которого выражалось лишь в уплате оброка, тем не менее это было право собственности. Строитель также признавался по отношению к этим же объектам собственником, хотя и стоящим ниже первого. То есть, как мы можем увидеть, регулирование отношений застройки обходилось без применения конструкции *iura in re aliena*, но, как отмечает Л.А. Кассо, нельзя сказать, что германское право вообще шло в разрез с принципом «*superficies solo cedit*», оно только обходило его, допуская за строителем и его преемниками отдельную собственность, которая уживалась с правом собственности вотчинника, и одновременно распространяло право собственности вотчинника не только на земельный участок, но и на возведенное здание.

Повторимся, что вышеизложенная картина была характерна для средневекового германского права, в настоящее время Германское гражданское уложение (ГГУ) предполагает наличие наследственного права застройки (*Erbbaurecht*), которое представляет собой ограниченное вещное право пользования чужим пространством под застройку, при этом в отношении права и связанной с ним постройки застройщик имеет все правомочия собственника: вправе продать, обременить, передать по наследству и т. д. В литературе оно получило наименование суперфиция в силу большого сходства с конструкцией, придуманной римскими юристами [5, с. 78]. Так, германское право последовательно восприняло позицию, что суперфиций — это не только право, но и вещь, и рассматривает суперфиций как «юридический земельный участок», к которому применимы положения §11 Положения. В силу §94 ГГУ строение становится существенной составной частью наследственного права застройки и не может быть объектом отдельного права.

Правовое оформление права застройки в до-революционной России. Обратимся теперь к русской правовой жизни, где также встречаются нормы о застройке. Так, в законодательстве Московского государства были постановления, стремящиеся охра-

нять постройки, возведенные на земле, переходящей потом к новому хозяину. В XVIII в. обнаруживаются попытки законодателя устранить ограничения собственности, вытекающие из соединения прав двух лиц на один застроенный участок. Межевая инструкция Екатерины II от 25 мая 1766 г. содержит нормы, «имеющие цель положить конец раздвоению права собственности между зданием и землей, но консолидация происходит здесь не в пользу хозяина участка, а в пользу строителя или его преемника» [4, с. 31].

Социально-экономические факторы в начале XX в. побудили отечественного законодателя принять 23 июня 1912 г. Закон о праве застройки.

Под правом застройки понималось вещное право срочного, отчуждаемого и наследуемого владения чужой землей как строительной площадью за вознаграждение [1, с. 140]. Правообладатель защищается вещными исками, владение носит строго целевой характер — только для возведения строения. Интересно определен предмет права застройки — чужой земельный участок и владение им для возведения постройки, в то время как предметом суперфиция выступало «строение на чужой земле».

В Законе о праве застройки не было прямого указания на субъект права собственности на постройку. Не давала однозначного ответа на этот вопрос и цивилистическая наука. Скорее всего, как отмечает А.В. Копылов, строитель имеет скорее ограниченное вещное право на здание. При этом и собственник земли не обладает правом собственности на здание до окончания срока действия договора [1, с. 150].

Институт застройки как отдельный вещно-правовой институт был предусмотрен в Гражданском кодексе РСФСР 1922 г. и просуществовал до 1949 г., застройка как отдельный институт вещного права была упразднена и больше в российском законодательстве не применялась.

В заключение отметим, что современное российское гражданское законодательство содержит ряд норм, определяющих объем прав несобственника земельного участка и собственника недвижимости на нем, в частности нормы, предусматривающие право владельцев и пользователей чужой земли возводить на ней строения, приобретая на них право собственности. При отчуждении недвижимости, находящейся на чужой земле, приобретатель получает и право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и прежний собственник здания, строения, сооружения (ст. 271, 552 Гражданского кодекса РФ).

Из этих законоположений иногда делают вывод, что в настоящее время мы имеем дело с правом застройки как с отдельным правомочием, входящим в содержание других ограниченных вещных прав (пожизненного наследуемого владения и бессрочного пользования) [1, с. 159]. Разумеется, это «отдель-

ное правомочие» не имеет ничего общего с суперфицием и правом застройки. В связи с этим все чаще можно услышать высказывания о необходимости «основать застройку на базе вещного права типа суперфиций» [6, с. 400], авторами указываются факторы политического, экономического характера, юридические предпосылки целесообразности внедрения этого института в действующее законодательство [1, с. 160–162].

В Концепции развития гражданского законодательства также признается необходимость установления суперфиция (права застройки) как ограниченного вещного права. Так, предполагается, что право застройки будет устанавливаться однократно и на весьма длительный срок (от 30 до 100 лет), оно предполагает возможность не только построить, но и эксплуатировать земельный участок под зданием, строением на период действия права застройки.

Полагаем, введение института права застройки позволит последовательно провести принцип «*superficies solo cedit*» в системе вещных прав, что, в свою очередь, даст возможность поставить точку в давней дискуссии о том, что является главной вещью, а что принадлежностью — земельный участок или здание, строение на нем [7, с. 142–163]. Следовательно, отпадет необходимость существования двух независимых, горизонтальных прав: права собственности на землю и права собственника того, что находится на поверхности земли. Ведь застройщику достаточно будет обладать соответствующим правом на земельный участок, а здание будет рассматриваться как составная часть права застройки. Оборот зданий, сооружений де-факто осуществляться не будет, будет оборот права застройки [8]. Оно также может быть предметом залога, и, кстати сказать, гораздо привлекательнее выглядит для залогодержателей, нежели залог права аренды земельного участка. Хотя применительно к действующей редакции ст. 336 Гражданского кодекса РФ залоговый потенциал права застройки потребует внесения изменений в понятие предмета залога, так как сейчас залог вещных прав невозможен, в залог передается сама недвижимая вещь. Вместе с тем регулирование суперфиция по модели ГГУ — как ограниченного вещного права и как вещи — позволит решить и эту проблему.

Однако вытекающие отсюда препятствия, думаю, надолго затянут вопрос введения права застройки в отечественный оборот, ведь, с одной стороны, «есть инвесторы, которые освоились с существующими формами застройки, получили монопольное положение и не хотят им рисковать; с другой стороны, имеется сопротивление чиновничества, которое вместе с суперфицием утрачивает текущий контроль за городским строительством и городскими застройщиками» [9, с. 811].

Наконец, сам по себе разворот всех существующих вещных прав в сторону суперфиция, без сомнения, очень непрост, ведь «право застройки по существу сильнее права собственности на здание, строение,

сооружение без права на землю или с правом аренды земли» [9, с. 811], что закономерно вызовет сложности в применении рассматриваемого института.

Библиографический список

1. Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. — М., 2000.
2. Дождев Д.В. Практический курс римского права : учеб.-практ. пособие. Ч. I. — М., 2000.
3. Римское частное право : учебник / под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. — М., 2006.
4. Кассо Л.А. Здание на чужой земле. — М., 1905.
5. Баранова Е.А. К вопросу о понятии единого объекта недвижимости в гражданском праве Германии // Законодательство и экономика. — 2004. — № 12.
6. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве : учеб.-практ. пособие. — М., 2002.
7. Добрачев Д.В. К вопросу об обороте зданий и сооружений, расположенных на чужом земельном участке // Вестник Высшего Арбитражного суда. — 2005. — № 11.
8. Бевзенко Р.С. Право застройки. Ч. 1: Право застройки и существующие основания пользования чужим земельным участком для целей строительства [Электронный ресурс]. — URL: http://zakon.ru/blog/2014/06/16/pravo_zastrojki_chast_1_pravo_zastrojki_i_sushhestvuyushhie_osnovaniya_polzovaniya_chuzhim_zemelnym.
9. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. — 5-е изд., перераб. — М., 2010.