УДК 2964. 34

ПРАВО ЗАСТРОЙКИ И ЕГО СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ЗНАЧЕНИЕ (ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ ЭСТОНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ)

Мелихова А.В.

THE RIGHT TO BUILDING AND ITS SOCIO-ECONOMIC MEANING (UNDER THE LEGISLATION OF THE REPUBLIC OF ESTONIA)

Melikhova A.V.

Melikhova A.V. *– Candidate of Juridical Sciences, Associate Professor of Estonian Entrepreneurship University of Applied Sciences (EUAS), Head of the Educational Center "ABConsult Oppekeskus", Member of the Management Board of Russian Academic Society of the Republic of Estonia, Republic of Estonia, Tallin, e-mail: angela@abconsult.ee*

The article is devoted to one of the most popular institutions of Estonian civil law – the right to building. The author considers some theoretical and practical questions about the legal and socio-economic meaning of establishing the right to building on private, state and municipal lands.

Keywords: right to building, ownership, property, land lot, civil law, property law, private property.

Одной из актуальных проблем развития правового поля современной Эстонии была и остается нормативно-правовая база развития системы ограниченных вещных прав. Практически не прекращается дискуссия по самым различным аспектам данной проблемы, одной из составляющих которой выступает вопрос о возможности использования исторического опыта нашей страны. Представляется, что в этой связи весьма перспективным выступает изучение института права застройки, действовали в Эстонии в период времени с 1940 по 1949 годы. Его возрождение произошло в 1993 году. Этому способствовали два основных обстоятельства: во-первых, конституционное признание частной собственности на землю и, во-вторых, объективно изменившееся соотношение земельного и гражданского права в регулировании землепользования.

В предыдущий период существования права застройки был накоплен довольно обширный опыт его практического применения, который позволяет уйти от повторения многих ошибок в правовом регулировании этого института в настоящем. Например, эстонский законодатель предусмотрел не только публичный, но и частноправовой (договорной) порядок установления права застройки, а также совершенно определённо решил вопрос о титуле застройщика в отношении возведённого им на участке строения.

В современном гражданском законодательстве право застройки является самостоятельным институтом iura in re aliena, в соответствии с которым недвижимая вещь (земельный участок) может быть обременена таким образом, что лицо, в пользу которого установлено данное право, получает срочное отчуждаемое и наследственное право иметь на недвижимой вещи неотторжимо соединённое с последней строение (ч. 1 ст. 241 Закона о вещном праве Эстонии, далее – ЗоВП). Другими словами, речь идет об обременении земельного участка, на основании которого лицо может стать собственником строения, возведённого на чужом земельном участке.

Сегодня право застройки является одним из наиболее востребованных институтов гражданского права, составляя определённую конкуренцию праву собственности. На этом титуле в Эстонии возводятся довольно крупные строительные объекты: торговые и деловые центры, производственные здания, спортивные стадионы, гостиницы,

жилые дома. Столь значительное распространение права застройки объясняется целым рядом причин. Во-первых, застройщики вынуждены использовать право застройки вследствие существенного удорожания земли (то есть невозможности приобрести её в собственность), которое повлекло за собой вступление Эстонии в Европейский союз и в то же время привлекло иностранных инвесторов, стремящихся скупить значительные территории. Во-вторых, подходит к своему логическому завершению проводимая в республике земельная реформа, а следовательно, практически вся земля оказывается закрепленной за тем или иным собственником. Последние могут распорядиться ею по своему усмотрению, в том числе обременить правом застройки. Этот вариант является определённо выгодным, поскольку собственник земли сохраняет за собой право собственности на обременяемый земельный участок и получает в течение длительного времени (например, в течение 99 лет) гарантированный доход в виде платы за право застройки. При этом общая сумма выплат за всё время действия права застройки может превысить реальную стоимость обременённого земельного участка. И, наконец, в Эстонии остаётся всё меньше и меньше свободных строительных площадей.

Учитывая тот факт, что право застройки помимо частных земель можно устанавливать на государственных и муниципальных землях, у собственников последних появляется возможность привлекать к текущему строительству частный капитал, получая при этом гарантированный доход и сохраняя за собой право собственности на обременяемые земельные участки.

На сегодняшний день право застройки приобрело важное экономическое значение. Как известно, существует несколько вариантов решения жилищного вопроса. С одной стороны, это приобретение земли в собственность с целью её последующей застройки. Однако этот способ рассчитан в первую очередь на инвесторов-застройщиков, обладающих очень высокой платёжеспособностью, что делает его недоступным в настоящий момент для значительного большинства жителей Эстонии.

С другой стороны, возможна простая аренда земли с условием застройки. Этот вариант, несмотря на свою относительную дешевизну, также не лишён ряда недостатков. Во-первых, право арендатора по своей природе является срочным, что не порождает у застройщика уверенности в завтрашнем дне, во-вторых, в действующем гражданском законодательстве прямо решён вопрос о том, что собственником жилого дома, возведённого на арендованном участке, является арендодатель-собственник, а не арендатор-застройщик.

Наконец, существует ещё один вариант: получить чужую землю в пользование на ограниченном вещном праве с обязанностью её застройки. Этот путь не требует значительных расходов на приобретение самой земли (более того, государство или органы местного самоуправления могут предоставлять участки под застройку вообще безвозмездно). Кроме того, у застройщика возникает не обязательственное, а ограниченное вещное право как на землю, так и на строение, что стимулирует его безбоязненно инвестировать средства в жилищное строительство. Таким образом, право застройки открывает новые перспективы в вопросе об обеспечении жильём формирующегося сегодня в Эстонии т.н. «среднего» класса.

При исследовании экономического значения рассматриваемого института автор приходит к выводу, что право застройки целесообразно устанавливать, во-первых, в ситуации, когда нет смысла (или возможности) приобретать дорогой земельный участок (например, если мы хотим построить себе дачу на какой-то конкретный период времени, а по истечении этого срока, по причине планируемого переезда, купить дачу совсем в другом месте). Во-вторых, при реализации временных бизнес-проектов (когда, например, увеличивающийся спрос на выпускаемую предприятием продукцию может потребовать строительства дополнительных производственных помещений для её производства). В приведённом примере для получения сиюминутной выгоды предпринимателю подчас дешевле и рациональнее будет установить именно право застройки, нежели покупать земельный участок. В-третьих, право застройки может стать практическим решени-

ем вопроса для деятельности какого-нибудь крупного коммерческого предприятия в каком-нибудь ненадежном регионе (поскольку вряд ли кто захочет приобретать недвижимое имущество в стране, где нестабильна политическая ситуация, возможна гражданская война и т.д.). В-четвёртых, институт права застройки обладает большим социальным значением в области жилищного строительства и городского планирования. Например, благодаря тому, что право застройки устанавливается на точно определённый срок, у органов местного самоуправления появляется возможность составить детальную планировку для определённой части волости или города, которая послужит основой для строительной деятельности и землепользования на ближайшие годы.

Подчас собственникам государственных или муниципальных земель выгоднее устанавливать именно право застройки, нежели отчуждать принадлежащую им недвижимость (например, с целью реализации какого-то выгодного для города проекта), поскольку земельный участок, обременённый правом застройки, продолжает оставаться в собственности либо государства, либо муниципальных органов власти, которые впоследствии могут обременять его правом застройки (или продлевать имеющееся), по сути, много раз, получая при этом гарантированный доход в виде платы за право застройки. В случае же отчуждения земельного участка его собственники рискуют получить меньшую прибыль по сравнению с той, что они имели бы, обременив участок правом застройки. Кроме того, при отчуждении земельного участка государство и местные органы власти лишаются права собственности на него. Следовательно, можно предположить, что вариант с установлением права застройки является для них более выгодным по сравнению с отчуждением земли.

Впрочем, в данном случае цель права застройки достигается посредством того, что государство либо местные самоуправления сохраняют право собственности на земельные участки, а застройщик возводит строение и эксплуатирует его в соответствии с условиями договора.

В настоящее время в установлении права застройки заинтересован прежде всего общественный сектор, для которого предоставление права застройки является одним из способов землепользования (наряду с правом собственности); в частности, местные самоуправления могут использовать право застройки для привлечения к себе новых жителей (такой опыт есть, например, у скандинавских стран).

Таким образом, право застройки в том виде, в каком оно установлено в эстонском законодательстве, представляет собой своеобразный по своей юридической конструкции институт гражданского права, имеющий весьма важное правовое, экономическое и социальное значение. Он был вызван потребностями развивающейся жизни, не нашедшими себе достаточного удовлетворения в существовавших институтах права.