

УДК 347.2

DOI: 10.34670/AR.2023.61.10.026

Право застройки: отечественный опыт и перспективы введения в Гражданский Кодекс Российской Федерации

Михайлинский Глеб Олегович

Студент,
Юридический институт,
Сибирский федеральный университет,
660041, Российская Федерация, Красноярск, пр. Свободный, 79;
e-mail: gmikhaylinskiy-yy19@stud.sfu-kras.ru

Аннотация

В статье рассматривается процесс развития права застройки (суперфиция) в отечественном гражданском законодательстве дореволюционного и советского периодов. Анализируются особенности правового регулирования правоотношений по застройке чужих земельных участков лицами-несобственниками в дореволюционном Законе о праве застройки 1912 года и ГК РСФСР 1922 года. В частности, рассматриваются вопросы о сторонах договора об установлении права застройки, о содержании договора и основаниях его прекращения. Делается вывод об общем сходстве условий и предпосылок установления права застройки в рассматриваемые периоды и в современных условиях. Анализируются современные предпосылки введения права застройки в ГК РФ и предлагаемая модель правового регулирования правоотношений, связанных с установлением права застройки. Проводится сравнение права застройки и строительной аренды, выявляются пробелы и спорные вопросы, связанные с предлагаемым для введения в ГК правом застройки. Для эффективного функционирования нововведений в сфере вещного права необходимо проведение комплексных изменений в гражданском законодательстве, а также в земельном и других смежных отраслях права России. Особое внимание должно быть уделено реализации данных изменений на практике, с точки зрения эффективного правоприменения. Сложная политическая и экономическая обстановка на данный момент делает такие преобразования возможными только в более-менее отдаленном будущем. Однако необходимость в таких изменениях остается актуальной и требует долгосрочного планирования.

Для цитирования в научных исследованиях

Михайлинский Г.О. Право застройки: отечественный опыт и перспективы введения в Гражданский Кодекс Российской Федерации // Вопросы российского и международного права. 2023. Том 13. № 7А. С. 220-229. DOI: 10.34670/AR.2023.61.10.026

Ключевые слова

Право застройки, суперфиций, вещные права, ограниченные вещные права, вещные права на земельные участки.

Введение

Существующая на данный момент в российском гражданском законодательстве система ограниченных вещных прав во многом несовершенна. Одним из выводов, сделанных исследователями, является несоответствие данных прав реальным потребностям российской экономики. Особенно это относится к ограниченным вещным правам на земельные участки. В связи с этим в доктрине активно пропагандируется идея о расширении списка указанных прав на земельные участки. Актуальность данной проблемы объясняется насущной экономической потребностью в сохранении природных богатств России. Рациональное использование земельных ресурсов является неотъемлемой частью общественного развития и способствует достижению устойчивого развития государства. Это позволяет обеспечить удовлетворение потребностей современного общества, не нанося при этом ущерба окружающей среде и экосистемам, способствует экономическому росту и повышению благосостояния населения. Использование земли должно быть основано на оптимальном использовании земельных участков, учете природных условий и потребностей общества, а также внедрении современных технологий и методов ведения сельского хозяйства и промышленности. В целом, рациональное использование земельных ресурсов играет ключевую роль в устойчивом развитии общества и сохранении природной среды для будущих поколений. Из-за естественной пространственной ограниченности земельных ресурсов, право собственности на землю не может быть предоставлено всем желающим. В условиях функционирования рыночной экономики вопрос о законодательном регулировании земельных отношений становится особенно важным. Решение данного вопроса должно осуществляться с учетом современных вызовов, с которыми сталкиваются общество и бизнес-сектор. Дополнительно усложняет ситуацию значительное преобладание площадей земли, принадлежащих государству и предназначенных для использования в общественно-полезных целях, составляющих более 90% всех земельных участков в России [Трубилина, 2020].

На сегодняшний день в числе предлагаемых в рамках реформы гражданского законодательства нововведений немаловажное место занимает право застройки, ведущее свою историю от римского суперфиция и существующее во множестве иностранных правовых систем. В процессе реформы важно учитывать специфику национального законодательства при применении иностранных правовых моделей. Игнорирование этого факта может иметь негативные последствия и не привести к желаемым результатам. Поэтому, внедряя нововведения, необходимо учитывать и адаптировать их к местным условиям и потребностям. ГК РФ необходимо обратиться к ранее накопленному опыту правового регулирования данной сферы в отечественном контексте. С точки зрения юридической техники очень интересными представляются способы регулирования данного вопроса в законах Российской империи.

Основная часть

Отдельные нормы о защите лиц-несобственников, возводивших строения на чужих участках, имели место уже в правовых актах Московского государства. К примеру, в главе 27 статьи XVII В Соборном Уложении 1649 года была установлена обязанность для покупателя земельного участка оплачивать строителю полную стоимость построенных на участке сооружений [Российское законодательство X-XX веков, 1985].

Вопреки указанным условиям для внедрения суперфиция, следует признать, что длительное время в России не наблюдалось его активного использования. Законодатель стремился избегать ограничений права собственности на землю, которое имело значительные преимущества перед другими вещными правами. Такое стремление объяснялось тем, что размеры территории Российской империи позволяли избежать дефицита земли, множество государственных земель оставались без использования. Однако после промышленной революции произошел значительный рост интереса к этому правовому институту, подобно тому, как это происходило ранее в европейских государствах. В XIX веке процесс формирования собственности на землю приобрел массовый характер. В связи с постепенной застройкой неиспользуемых земель людьми, которые не являлись их собственниками, возникла потребность в законодательном регулировании соответствующих правовых отношений. Это стало необходимым из-за таких объективных факторов, как прирост населения и появление новых промышленных центров в результате развития железнодорожного транспорта.

Первоначально к таким правоотношениям применялись нормы Свода законов гражданских о договоре аренды, однако не соответствовали текущим обстоятельствам. Особенно это проявлялось в коротких сроках предоставления земель по договору аренды, которые варьировались от 12 до 30 лет, по окончании которых арендаторы сталкивались с непривлекательным для них выбором либо продолжать использование территории с учетом увеличения стоимости, либо освобождать застроенные земли без получения компенсации за возведенные строения, которые передавались владельцу земельного участка на праве собственности [Баев, 2007].

Все перечисленные обстоятельства в совокупности способствовали тому, что к началу XX века вопрос о строительстве жилых строений на арендованных землях приобрел большое экономическое значение. В такой ситуации все субъекты, участвующие в этих правоотношениях, видели выгоду в введении права застройки. Застройщик получал больше гарантий, чем при обычной аренде, а собственник имел интерес в этом праве, так как мог получать платежи и перекладывать государственные обязанности на застройщика.

Решением данной проблемы стало принятие 23 июня 1912 года закона «О праве застройки». Принятие закона произошло в ходе проводимой П.А. Столыпиным рабочей политики, направленной на защиту группы людей, известных как «третье сословие».

После принятия Закона о застройке 1912 года установилась новая система правоотношений, регулирующая использование чужих земельных участков. Этот закон устанавливал порядок получения разрешений на строительство, а также устанавливал обязанности владельцев земли и застройщиков.

Само право застройки (суперфиций) определялось как «право на временное, передаваемое и передаваемое по наследству владение землей другого лица для возведения сооружений за плату». Основанием установления суперфиция было соглашение между застройщиком и владельцем земли. Существенными условиями договора являлись:

- «1) Обязанность застройщика возвести строения в установленные сроки;
- 2) Определение размера и сроков вознаграждения для собственника;
- 3) Установление срока, на который предоставляется право на застройку» [Копылов, 1995].

Договор был возмездным, в соответствии с законом был установлен запрет на одностороннее изменение размера вознаграждения. Однако стороны могли согласовать изменения размера своим соглашением. Вознаграждение полностью состояло из денежных

средств (был установлен запрет на вознаграждение в виде личных услуг).

Владелец земельного участка имел возможность приостановить или ограничить право на строительство. при условии добычи полезных ископаемых на участке, если было невозможно их добывать без повреждения строений, расположенных на поверхности участка, при этом собственник земли был обязан компенсировать убытки и упущенную выгоду застройщику.

К основаниям прекращения права застройки относились: истечение установленного срока его действия, соглашение сторон и совпадение застройщика и землевладельца в одном лице. Так как право застройки было передаваемо по наследству, его прекращение было возможно «в случае, если застройщик умирает без наследников или если наследники отказываются принять наследство» [Бевзенко, www]. Также допускалась прекращение суперфиция, если собственником земельного участка, на котором было установлено право застройки, становился победитель торгов по иску первого залогодержателя. В случае, если победителем торгов стало другое лицо, то право на застройку переходило к нему. Прекращение права на застройку оформлялось закрытием соответствующей записи в реестре крепостных дел.

Интересным вопросом является подход к определению правового статуса построек на земельном участке. Закон, принятый в 1912 году, не имел прямого положения о статусе построек. Однако, учитывая запрет на продажу строений по крепостному порядку, который был предусмотрен для передачи права на строительство, можно сделать вывод о том, что законодатель рассматривал строения как движимое имущество. Этот подход очень похож на положения немецкого законодательства, которые определяют, что построенные здания являются важной составляющей наследственного права на застройку, другими словами, они не рассматриваются как отдельные объекты недвижимости. Такая позиция встречается и в цивилистической доктрине.

Можно прийти к выводу, что внедрение суперфиция в законодательство Российской империи способствовало успешному решению актуальных проблем, связанных с долгосрочными правоотношениями использования земельных участков. Благодаря этому правовому институту застройщики получили эффективную защиту своих прав, что давало им значительные преимущества по сравнению с нанимателями по договорам аренды.

Весьма интересно, что в схожих условиях право застройки было введено и в законодательство СССР. В Гражданском кодексе РСФСР были установлены положения, посвященные праву на строительство. главы II раздела II «Вещное право» (ст. ст. 71-84). При обсуждении причин сохранения этого правового института в 1920-х годах в РСФСР, особое внимание следует уделить огромному жилищному кризису, который охватил крупные городские и промышленные центры. В результате большой миграции населения, износа существующего жилищного фонда и медленного темпа застройки неиспользуемых территорий, возникла ситуация, когда огромное количество граждан нуждалось в жилье. Большинство рабочих и служащих не имели возможности приобрести земельные участки для строительства своих домов, поэтому им приходилось заключать арендные договоры земельных участков других лиц.

Субъектами права застройки в СССР могли выступать не только физические лица, но и государственные организации, колхозы и трудовые коллективы. Кроме того, введение плановой экономики повлияло на суть и содержание договорных отношений. Следует отметить, что эти изменения в правовой системе СССР имели свои особенности и отличались от предреволюционных норм и правил. Основная особенность советского регулирования

отношений по договору застройки заключалась в том, что строительство на участке было обязанностью застройщика. Это отличало его от подхода русского законодательства дореволюционного периода и от регулирования в других странах. Фактически, застройщик находился в роли подрядчика, который должен был строить дома и получал преимущества от государства. Советская правовая конструкция права на строительство с подрядом также включала в себя требование обязательного согласования объемов и планов строительства на выделенных участках. коммуналделом. Кроме того, произошло значительное ограничение полномочий застройщика в отношении использования земельного участка и уменьшение сроков, на которые могут быть предоставлены земельные участки. Срок эксплуатации для каменных конструкций составлял 49 лет, в то время как для остальных объектов он был установлен в 20 лет.) [Копылов, 1995].

Право застройки позволило создать комфортные условия проживания для населения. обеспечить приток развитие жилищного строительства путем вложения капитала с использованием основных принципов и методов командно-административной экономики. Данный институт существовал в гражданском законодательстве СССР до 1949 года.

Возникновение новой волны интереса к вопросам права застройки обусловлено проведением реформы гражданского законодательства России. Перед тем, как приступить к рассмотрению предложенного для внесения в Гражданский кодекс Российской Федерации права застройки необходимо проанализировать предпосылки такого нововведения, которые существуют на данный момент.

Как упоминалось выше, нынешняя система прав на земельные участки имеет существенные недостатки. По этой причине в сложившихся условиях практически единственным реальным предпосылкой для осуществления строительства на земельном участке, принадлежащем лицу, не являющемуся собственником, является так называемый «договор строительной аренды». Большинство исследований, посвященных важности введения права застройки в России, основываются на сравнении права застройки и строительной аренды [Бевзенко, 2016].

К негативным аспектам строительной аренды, которые следует учитывать при ее сравнении с правом застройки, можно отнести низкое обеспечение защиты интересов арендатора; предоставление публичных земельных участков на очень короткие сроки (в соответствии с пунктом 8 статьи 39.8 Жилищного кодекса РФ для индивидуального строительства жилища требуется от 20 лет и до 10 лет по общему правилу); сложную и противоречивую процедуру осуществления.

Можно прийти к заключению, что строительная аренда, в своем текущем состоянии, не способна выполнять те же функции, что и право застройки в зарубежных системах права. Это происходит из-за обязательственной природы аренды и недостаточно развитого правового регулирования этих отношений. Сомнительным кажется использование системной переработки норм об аренде вместо введения права застройки, так как это не является рациональным решением с точки зрения юридической техники. Кроме того, отечественный опыт также подтверждает непродуктивность такого подхода.

В данном контексте следует обратить внимание на специфический тип аренды, известный как «аренда под строением», который регулируется статьей 39.20 Земельного кодекса РФ. Согласно первому пункту этой статьи, «право на аренду государственных и муниципальных земельных участков имеют лица, являющиеся владельцами зданий и сооружений, расположенных на этих участках». Как отмечал Р.С. Бевзенко в своих исследованиях по данной

теме, данный вид аренды является «недоразвитым вещным правом, близким к праву застройки, однако плохо регулируемым нормами Земельного кодекса» [Бевзенко, www]. Эта близость к праву застройки проявляется в наделении арендатора полномочиями, близкими к правомочиям собственника, в частности он может свободно распоряжаться земельным участком и использовать его в соответствии со своими потребностями и целями, а ограничения его прав практически не отличаются от ограничений, которые применяются к собственнику, например применение градостроительных норм. В связи с этим возникает вопрос о возможности арендатора сносить существующие здания на участке и строить новые. Р.С. Бевзенко отмечает странную позицию судов, согласно которой ни арендодатель, ни арендатор по договору, регламентированному ст. 39.20 ЗК не имеют права изменять вид разрешенного использования участка с эксплуатации существующей недвижимости на строительство новой недвижимости. Такой подход очевидно невыгоден для застройщиков и создает проблемы для развития строительного бизнеса.

Таким образом, важно отметить существование определенных схожих социально-экономических условий введения права застройки в Российской империи и в РСФСР 1920-х годов с текущей ситуацией в жилищной сфере. На сегодняшний день доля населения, которая имеет возможность стать собственниками земли, является незначительной. В связи с этим возникает необходимость разработки эффективной системы ограниченных вещных прав на земельные участки, чтобы граждане могли получить доступ к этому ресурсу. Однако, в России ситуация в этой области правового регулирования далека от идеала. Право пожизненного наследуемого владения и право постоянного бессрочного пользования уходят в прошлое, а сервитут предоставляет лицам-несобственникам очень ограниченный набор правомочий, к числу которых не относится строительство жилья на чужих участках. Как уже было показано ранее, институт строительной аренды, будучи обязательственным по своей природе, не является эффективной альтернативой праву застройки в настоящее время. Поэтому можно сделать вывод о наличии серьезных экономических предпосылок к введению в гражданское законодательство РФ права застройки. Решение этого вопроса непосредственно влияет на решение множества важных социально-экономических проблем. Поэтому, при разработке соответствующих изменений в ГК РФ, важно обратиться к уже существующему опыту отечественного правового регулирования.

Можно считать то, что такая мера поможет стимулировать развитие строительной отрасли и повысить уровень жилищного строительства в стране. С появлением права застройки у граждан появится возможность самостоятельно осуществлять строительство жилых домов и других объектов недвижимости, имея для этого твердое правовое основание. Это позволит сократить затраты государства на строительство жилья и сделает процесс строительства более гибким и эффективным. Кроме того, развитие частного строительства способствует созданию новых рабочих мест и увеличению доходов населения. Введение права застройки также может способствовать развитию градостроительной деятельности в России. Интересной представляется периодически высказываемая в доктрине позиция о «возрождении института суперфиция в рамках прецедентного права» [Батулин, 2009]. В качестве примера приводится известное Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 2008 года под номером 5537/08. В данном постановлении ВАС разрешил спор из арендных правоотношений, исходя из модели суперфиция (т.е. все имущество, размещенное на территории земельного участка, принадлежит владельцу данного участка), что, по мнению

профессора О.Ю. Скворцова больше соответствует здравому смыслу, нежели букве закона [Скворцов, 2008].

Далее мы рассмотрим основные характеристики предлагаемой в настоящее время модели права на строительство. В настоящий момент вопросы, связанные с правом застройки, представлены в проекте ФЗ № 47538-6/5 «О внесении поправок в первую часть Гражданского кодекса Российской Федерации». Предложенный законопроект содержит новшества, которые вызывают большой интерес в научном и практическом аспектах и требуют проведения отдельного глубокого исследования. В данной статье мы сосредоточимся на основных характеристиках предлагаемого права застройки и пробелах регулирования, содержащихся в последней версии законопроекта.

Понятие «право застройки» в законопроекте раскрывается как «право использования земельного участка, принадлежащего другому лицу, с целью строительства на нем зданий или сооружений и их последующей эксплуатации». В качестве существенных условий договора об установлении права застройки называются срок действия, размер площади, цена, стороны договора.

В целом, право застройки имеет следующие преимущества по сравнению со строительной арендой:

- У лица, обладающего правом на осуществление застройки, имеются обширные полномочия;
- Длительный период предоставления разрешения на строительство (от 30 до 100 лет), возможность заключения контракта на неопределенный срок;
- У застройщика имеется более высокий уровень безопасности, чем у арендатора (включая ограниченное количество оснований для расторжения договора собственником земли).

Улучшение доступности участков земли представителям среднего класса и, как следствие, снижение уровень затрат на строительство жилых помещений.

Тем не менее предлагаемая в законопроекте модель права застройки имеет и свои недочеты. В первую очередь, отмечается неопределенность правового статуса зданий и сооружений, которые застройщик возводит на предоставленном земельном участке, в рамках предлагаемого правового регулирования отношений застройки. В мировой практике существуют две модели суперфиция – германская, по которой строение признается существенной составной частью права застройки, и французская, по которой здания и сооружения представляют собой отдельные объекты недвижимости. Оба подхода имеют свои преимущества и недостатки, и выбор между ними зависит от конкретных условий и потребностей общества. Законопроект предлагает некую «компиляцию», предполагающую использование как германского, так и французского подхода, закрепляя общее правило о том, что «весь период действия права застройки здания и сооружения, построенные на основании этого права, являются собственностью лица, обладающего правом застройки» (п. 3 ст. 300 Законопроекта), что соответствует французской модели, а в пункте 4 указанной статьи предусмотрена возможность установления статуса здания или сооружения в качестве составной части права застройки посредством указания в законе или договоре между сторонами (германская модель). Учитывая, что одной из основных идей реформы гражданского законодательства является установления в России концепции «единого объекта недвижимости», окончательный выбор целесообразнее сделать в пользу германского подхода. Сейчас сложно сказать, насколько эффективным это окажется на практике, однако такой вариант определенно заслуживает тщательного

рассмотрения, тем более что в дореволюционном законодательстве данный вопрос фактически был решен аналогичным образом.

Также существует ряд вопросов, связанных с возможностью застройщика создавать помещения в построенных зданиях и сооружениях, а также продавать эти помещения. введение платы за выдачу разрешения на строительство. В законопроекте содержатся взаимоисключающие нормы по данному вопросу, что может породить серьезные проблемы в правоприменении. Кроме того, возникает вопрос о том, насколько реально будет внедрение такого способа оплаты, как предоставление права владения и пользования помещениями в построенных зданиях владельцу земельного участка.

Заключение

Таким образом, при грамотном внесении изменений в предлагаемые на текущий момент нововведения, это откроет путь к решению различных социально-экономических вопросов. По мнению специалистов, использование права застройки может быть распространено в области возведения частных жилых домов и коммерческой недвижимости. Основным плюсом права суперфициарного типа является наделение лиц, не являющихся собственниками земли, стабильной и долгосрочной возможностью осуществления строительства на земельных участках. Практическая применимость данной правовой конструкции подтверждается мировой и отечественной практикой. Для эффективного функционирования нововведений в сфере вещного права необходимо проведение комплексных изменений в гражданском законодательстве, а также в земельном и других смежных отраслях права России. В связи с этим, особое внимание должно быть уделено реализации данных изменений на практике, с точки зрения эффективного правоприменения. Сложная политическая и экономическая обстановка на данный момент делает такие преобразования возможными только в более-менее отдаленном будущем. Однако, необходимость в таких изменениях остается актуальной и требует долгосрочного планирования. В любом случае, текущая ситуация создает все условия для включения права застройки в гражданское законодательство России, что должно стимулировать дальнейшую работу отечественного законодателя в этой сфере.

Библиография

1. Баев А.Б. Система вещных прав. М.: Волтерс Клувер, 2007. 408 с.
2. Батурин В.А. Система ограниченных вещных прав в современном гражданском законодательстве: дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2009. 187 с.
3. Бевзенко Р.С. Может ли арендатор участка под зданием снести его и построить новое? Или о вреде строительной аренды и о пользе права застройки. URL: https://zakon.ru/blog/2018/05/27/mozhet_li_arendator_uchastka_pod_zdaniem_snesti_ego_i_postroit_novoe__ili_o_vrede_stroitelnoj_arendy?ysclid=lfmecocvcz365543134
4. Бевзенко Р.С. О целесообразности и желательности введения права застройки в российское право // Закон. 2016. № 6. С. 53-57.
5. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021).
6. Копылов А.В. Строеие на чужой земле: от суперфиция до права застройки. М., 1995. 115 с.
7. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: Проект Федерального закона № 47538-6/5.
8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 2008 г. № 5537/08.
9. Российское законодательство X-XX веков. Том 3. Акты Земских соборов. М., 1985. 512 с.
10. Скворцов О.Ю. Права на недвижимый объект неразрешенного строительства: победа суперфиция над спецификацией // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2008. № 11. С. 124-132.
11. Трубилина М. Заземление. Россияне отказываются от своих участков // Российская газета. 2020. № 288.

The right of development: domestic experience and prospects introduction to the Civil Code of the Russian Federation

Gleb O. Mikhailinskii

Master's Student,
Law Institute of the Siberian Federal University,
660041, 79, Svobodnyi ave., Krasnoyarsk, Russian Federation;
e-mail: gmikhaylinskiy-yy19@stud.sfu-kras.ru

Abstract

The article examines the process of development of development rights (superficies) in domestic civil legislation of the pre-revolutionary and Soviet periods. The features of the legal regulation of legal relations regarding the development of other people's land plots by non-owners in the pre-revolutionary Law on Development Rights of 1912 and the Civil Code of the RSFSR of 1922 are analyzed. A conclusion is drawn about the general similarity of the conditions and prerequisites for establishing the right of development in the periods under review and in modern conditions. The modern prerequisites for the introduction of development rights in the Civil Code of the Russian Federation and the proposed model of legal regulation of legal relations related to the establishment of development rights are analyzed. A comparison is made of the right of development and construction lease, identifying gaps and controversial issues related to the right of development proposed for introduction into the Civil Code. For the effective functioning of innovations in the field of property law, it is necessary to carry out comprehensive changes in civil legislation, as well as in land and other related branches of Russian law. Particular attention should be paid to the implementation of these changes in practice, from the point of view of effective law enforcement. The difficult political and economic situation at the moment makes such transformations possible only in the more or less distant future. However, the need for such changes remains urgent and requires long-term planning.

For citation

Mikhailinskii G.O. (2023) Pravo zastroiki: otechestvennyi opyt i perspektivy vvedeniya v Grazhdanskii Kodeks Rossiiskoi Federatsii [The right of development: domestic experience and prospects introduction to the Civil Code of the Russian Federation]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 13 (7A), pp. 220-229. DOI: 10.34670/AR.2023.61.10.026

Keywords

The entitlement to progress, surface rights, rights to ownership, restricted rights to ownership, rights to ownership of land parcels.

References

1. Baev A.B. (2007) *Sistema veshchnykh prav* [System of property rights]. Moscow: Volters Kluver Publ.
2. Baturin V.A. (2009) *Sistema ogranichennykh veshchnykh prav v sovremennom grazhdanskom zakonodatel'stve. Doct. Dis.* [System of limited real rights in modern civil legislation. Doct. Dis.]. Krasnodar.

3. Bevzenko R.S. *Mozhet li arendator uchastka pod zdaniem snesti ego i postroit' novoe? Ili o vrede stroitel'noi arendy i o pol'ze prava zastroiki* [Can the tenant of the plot under the building demolish it and build a new one? Or about the dangers of construction leases and the benefits of development rights]. Available at: https://zakon.ru/blog/2018/05/27/mozhet_li_arendator_uchastka_pod_zdaniem_snesti_ego_i_postroit_novoe__ili_o_vrede_stroitelnoj_arendy?ysclid=lfmecocvcz365543134 [Accessed 06/06/2023]
4. Bevzenko R.S. (2016) O tselesoobraznosti i zhelatel'nosti vvedeniya prava zastroiki v rossiiskoe pravo [On the feasibility and desirability of introducing development rights into Russian law]. *Zakon* [Law], 6, pp. 53-57.
5. Kopylov A.V. (1995) *Stroenie na chuzhoi zemle: ot superfitsiya do prava zastroiki* [Building on someone else's land: from superficies to development rights]. Moscow.
6. *O vnesenii izmenenii v chast' pervuyu Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii: Proekt Federal'nogo zakona № 47538-6/5* [On amendments to part one of the Civil Code of the Russian Federation: Draft Federal Law No. 47538-6/5].
7. *Postanovlenie Prezidiuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF ot 1 iyulya 2008 g. № 5537/08* [Resolution of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated July 1, 2008 No. 5537/08].
8. (1985) *Rossiiskoe zakonodatel'stvo X-XX vekov. Tom 3. Akty Zemskikh soborov* [Russian legislation of the X-XX centuries. Volume 3. Acts of Zemsky Sobors]. Moscow.
9. Skvortsov O.Yu. (2008) Prava na nedvizhimyi ob"ekt nerazreshennogo stroitel'stva: pobeda superfitsiya nad spetsifikatsiei [Rights to an immovable object of unauthorized construction: victory of superficies over specifications]. *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii* [Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation], 11, pp. 124-132.
10. Trubilina M. (2020) Zazemlenie. Rossiyane otkazyvayutsya ot svoikh uchastkov [Grounding. Russians are abandoning their plots]. *Rossiiskaya gazeta* [Russian Newspaper], 288.
11. *Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: federal'nyi zakon ot 25.10.2001 № 136-FZ (red. ot 02.07.2021)* [Land Code of the Russian Federation: Federal Law dated October 25, 2001 No. 136-FZ (as amended on July 2, 2021)].