

# **Право застройки - новый правовой институт в сфере оборота недвижимости**

**Антонов Алексей Александрович**  
Председатель Экспертного совета  
А СРО «Кадастровые инженеры»

**Правом застройки (суперфиций) является право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем одного или нескольких зданий или сооружений и их последующей эксплуатации.**

**Здания и сооружения, возведенные на основании права застройки, принадлежат лицу, имеющему право застройки, на праве собственности в течение всего срока действия права застройки.**



**Собственник земельного участка сохраняет право распоряжения земельным участком, в отношении которого установлено право застройки. Поэтому право собственности на застроенный участок, кроме как путем выкупа его у собственника, приобрести нельзя.**

**Но при этом, в случае продажи земельного участка, собственник здания, сооружения имеет преимущественное право его покупки.**



# ОСНОВНЫЕ РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ДОГОВОРОМ АРЕНДЫ И ПРАВОМ ЗАСТРОЙКИ

Договор аренды земельного участка	Договор об установлении права застройки.
Договор подлежит государственной регистрации, при условии, что срок его действия <b>1 год и более.</b>	Право застройки подлежит государственной регистрации
<p><b>1. Срок договора аренды при предоставлении земельного участка из земель государственной собственности:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- для строительства, реконструкции зданий, сооружений- от 3-х до <b>10 лет;</b></li><li>- для размещения линейных объектов- до <b>49-ти лет;</b></li><li>- гражданину для ИЖС или ЛПХ в границах НП- на <b>20 лет;</b></li><li>- для завершения строительства ОНС- до <b>3-х лет;</b></li><li>- собственнику здания, сооружения, расположенных на земельном участке или помещений в них- до <b>49 лет.</b></li></ul> <p><b>2. Срок договора аренды по земельным участкам частной собственности- не установлен. Может быть бессрочным.</b></p>	Срок права застройки не может быть менее <b>50 и более 100 лет.</b>

<p><b>Множественность лиц на стороне арендатора.</b></p>	<p><b>В отношении одного земельного участка может быть установлено несколько прав застройки.</b></p>
<p><b>Существенные условия договора аренды:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- о земельном участке (кадастровый номер);</li><li>- размер арендной платы.</li></ul>	<p><b>Существенные условия договора об установлении права застройки:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- о земельном участке (кадастровый номер),</li><li>- о месте расположения возводимого здания или сооружения на земельном участке, а в случаях, когда собственником земельного участка является гражданин или юридическое лицо- также о характеристиках возводимого здания или сооружения.</li><li>- о сроке права застройки,</li><li>- о плате за право застройки.</li></ul>

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- 3) предоставления арендатором определенных услуг;
- 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Плата за право застройки устанавливается в договоре в виде:

- 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых ежегодно или единовременно;
- 2) предоставления собственнику земельного участка в собственность либо во владение и пользование помещений в возведенных зданиях.

**1. Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.**

**2. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.**

**Лицо, имеющее право застройки, вправе отчуждать это право, передавать его в залог или распоряжаться им иным образом, если иное не установлено законом (только одновременно с отчуждением или передачей в залог здания или сооружения, находящегося на участке, права о котором внесены в ЕГРН).**

<p>Право аренды на подлежащий застройке, но не застроенный земельный участок не переходит в порядке универсального правопреемства при реорганизации юридического лица и по наследству.</p>	<p>Право застройки переходит в порядке универсального правопреемства при реорганизации юридического лица и по наследству.</p>
<p>При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Собственник здания, сооружения имеет исключительное право на приобретение земельных участков в аренду.</p>	<p>Переход права собственности на помещение в здании, возведенном на основании права застройки, означает переход доли в праве застройки к приобретателю данного помещения.</p>

## **ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ:**

- по истечении срока, на который оно установлено;
- досрочно по соглашению между сторонами (не допускается досрочное прекращение права застройки, если это право передано в ипотеку);
- досрочно по требованию собственника земельного участка в случае, когда лицо, имеющее право застройки, имеет задолженность по внесению платы за право застройки в размере не менее чем двухгодичной платы;
- досрочно в случае ненадлежащего или нецелевого использования земельного участка, либо использования с нарушением законодательства;

**В этих случаях здания и сооружения, принадлежавшие лицу, имеющему право застройки, поступают в собственность собственника земельного участка без компенсации.**

# **ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ:**

**- в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо его реквизиции.**

**В этом случае орган, принявший решение об изъятии земельного участка, осуществляет выплату лицу, имевшему право застройки, компенсации за досрочное прекращение права застройки наряду с выплатой компенсации собственнику земельного участка**

**- в связи с существенным изменением обстоятельств**

**В этом случае собственник земельного участка может потребовать от лица, имеющего право застройки, снести возведенные им на земельном участке здания или сооружения за его счет.**

**Гибель (уничтожение) построенного на земельном участке здания или сооружения не является основанием для прекращения права застройки.**

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

