“ADOLAT”
MILLIY HUQUQIY AXBOROT MARKAZI
Guvohnoma № 636478
Litsenziya C-5669732

“HUQUQ va BURCH+” —
«ПРАВО и ДОЛГ+» —
"RIGHT and DUTY+"
Journal home page:
https://adolatmarkazi.uz/magazine/electron?id=310

2025-yil
2-son
iyul
ISSN 3093-8546



Суперфиции: специфика и роль в современных правовых и экономических системах

Камила Зуфарова,
Нотариус нотариальной конторы Мирзо-Улуғбекского района города Ташкента
Соискатель кафедры Гражданское право Ташкентского государственного юридического университета
e-mail: Kamilazufarova@yahoo.com

Аннотация. Мақолада суперфициянинг ўзига хос хусусиятлари ва унинг замонавий иқтисодий ҳамда ҳуқуқий тизимлардаги аҳамияти тадқиқ этилади. Янги ҳуқуқий ва иқтисодий воқеликлар доирасида суперфицияни янада чуқурроқ ўрганиш ва мослаштириш зарурлигини кўрсатувчи замонавий тенденсиялар, шунингдек, уни Ўзбекистон Республикасида қўллашнинг ўзига хос жиҳатлари тавсифланади.

Калит сўзлар. ашёвий ҳуқуқ, суперфиция, қурилиш ҳуқуқи, мулк ҳуқуқи, инвестиция, тадбиркорлик, бошқа шахснинг ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқи

Аннотация. В статье исследуется специфика суперфиция и её роль в современных экономических и правовых системах. Характеризуются современные тенденции, указывающие на необходимость дальнейшего изучения и адаптации суперфиция в контексте новых юридических и экономических реалий и особенности его представления в Республике Узбекистан.

Ключевые слова. вещное право, суперфиция, право застройки, право собственности, инвестиция, предпринимательство, право пользования чужим земельным участком.

Annotation. The article examines the specifics of superficies and its role in modern economic and legal systems. It characterizes modern trends that indicate the need for further study and adaptation of superficies in the context of new legal and economicrealities, as well as the specifics of its application in the Republic of Uzbekistan.

Keywords. property right, superficies, development right, investment, entrepreneurship, right to use someone else’s land plot

В современных постсоветских странах интерес к суперфицию возрождается, особенно в контексте новых потребностей в области недвижимости и строительства. Хотя суперфиций не всегда используется в полном объёме, его обсуждение в современных правовых системах отражает попытки адаптировать старинные правовые инструменты к новым условиям. В некоторых странах разрабатываются новые нормы, учитывающие специфику суперфиция и её роль в современных экономических и правовых системах.

Суперфиций, как правовой институт, имеет богатую и разнообразную историю, которая охватывает различные исторические и правовые контексты. Его эволюция от римского права до современных правовых систем демонстрирует изменения в управлении земельными ресурсами и строительными правами. Современные тенденции указывают на необходимость дальнейшего изучения и адаптации суперфиция в контексте новых юридических и экономических реалий.

Институт суперфиция продолжает играть значительную роль в современных правовых системах, как это отражено в различных национальных законодательствах. Например, Германское гражданское уложение (§ 1012–1017 ГГУ) и законодательство ряда стран демонстрируют важность и актуальность суперфиция. В XX веке он получил широкое признание как инструмент для решения вопросов застройки на ограниченных земельных ресурсах. Суперфиций присутствует в гражданском и жилищном законодательстве таких стран романо-германской системы права, как Швейцария, Австрия, Нидерланды, Италия и Франция, а также в странах Северной Европы и англо-саксонской системе права, включая Англию и Ирландию.

Это свидетельствует о широком признании суперфиция как эффективного средства для регулирования вопросов использования земельных участков в условиях ограниченных ресурсов и роста цен на недвижимость. В современных правовых системах, включая бывшие союзные республики, институт суперфиция продолжает сохранять актуальность. Например, в Гражданских кодексах Азербайджана, Грузии, Молдовы, Туркменистана, Украины и Законе Эстонии «О вещном праве» содержатся нормы, отражающие современное, отличающееся от классической римской модели, понимание суперфиция.

Согласно современным изменениям в законодательстве, собственник земельного участка может учредить суперфиций, предоставляя другому лицу право пользования земельным участком и право собственности на сооружения, построенные на этом участке. Это отличается от традиционной модели, при которой собственник передавал только право пользования. Более того, некоторые законодательства вводят ограничения

на срок действия суперфиция. Например, в Швейцарии максимальный срок составляет 100 лет, что подчеркивает его характер как четко определенного и ограниченного права.

Также итальянское законодательство позволяет собственнику земельного участка учредить право на строительство и содержание здания или подземное сооружения в пользу третьих лиц, которые затем приобретают право собственности на эти сооружения. Эти изменения демонстрируют эволюцию суперфиция и его адаптацию к современным правовым и экономическим условиям.

Аналогично, собственник земельного участка в Италии может передать право собственности на уже существующие на этом участке сооружения отдельно от права собственности на землю (ст. 952–956 ГК Италии) [1].

Это означает, что право собственности на земельный участок и на построенные на нем сооружения могут принадлежать различным лицам. Такие правовые нормы предоставляют собственникам гибкость в управлении их имуществом и позволяют осуществлять различные сделки с недвижимостью, соответствующие конкретным потребностям и обстоятельствам.

В законодательстве Украины и Румынии применяется подобная модель, предусматривающая возможность возникновения наследственного права застройки на частных земельных участках, при этом право собственности на построенные здания сохраняется за срок до 99 лет. В соответствии с этой моделью, приобретая право пользования чужим земельным участком для строительства, землепользователь (суперфициар) становится собственником построенных сооружений на определенный или неопределенный срок в зависимости от условий договора или завещания. Этот подход позволяет эффективно управлять правами собственности и пользования земельными участками в контексте наследственных отношений и обеспечивает правовую защиту интересов всех сторон.

Согласно статье 417 Гражданского кодекса Украины, прекращение права застройки регулируется соглашением сторон. Если соглашение не достигнуто, собственник земельного участка может потребовать сноса постройки, если только такой снос не запрещен законом (например, в отношении жилых домов или объектов культурного наследия) или если снос нецелесообразен из-за несоразмерности стоимости постройки и земельного участка. В таких случаях суд может решить о выкупе земельного участка суперфициаром или выкупе постройки собственником участка. Также возможно определение новых условий пользования участком на новый срок.

В Германии внесены значительные изменения в законодательство, расширяющие применение института

суперфиции в экономической и социальной сферах. Эти изменения направлены на несколько целей: ограничение спекуляций с земельными участками, снижение затрат на реализацию временных бизнес-проектов, уменьшение рисков в неблагоприятных условиях и вовлечение широкой аудитории в жилищное строительство. Эти реформы подчеркивают важность суперфиция как инструмента для решения экономических и социальных проблем, а также его значимость в сфере недвижимости.

Положение о наследственном праве застройки, принятое 15 января 1919 года, внесло изменения в правовое регулирование застройки, заменив параграфы § 1012–1017 Германского гражданского уложения. Это новое законодательство предложило свою собственную модель права застройки, которая основывалась на двух исторических институтах: германском Erbleihe и римском суперфиции. Erbleihe или наследуемое право постоянного владения и пользования земельным участком с возможностью возведения строений, представляло собой производное право в германской правовой традиции. Это право предоставляло пользователю практически все права на использование земли, кроме самой собственности на нее, которая оставалась за землевладельцем. Построенные строения принадлежали застройщику, а не землевладельцу, что отличало Erbleihe от римского суперфиция.

Проблемы, возникшие в германском праве из-за сохранения Erbleihe, связаны с тем, что это могло нарушить принцип единства земельного участка и связанных с ним строений, что было противоречием основным принципам германской цивилистической доктрины. Поэтому германское законодательство решило интегрировать Erbleihe в концепцию римского суперфиция. Это позволило сохранить единство прав на земельный участок и строения, согласуясь с основными принципами германского вещного права и устранив проблему расщепленной собственности.

Таким образом, наследственное право застройки стало рассматриваться не как разновидность собственности, а как особое ограниченное вещное право на земельный участок. Это изменение позволило сохранить вещное единство между земельным участком и постройками на нем, что способствовало более эффективному регулированию правоотношений в области застройки в соответствии с принципами германского вещного права.

Главная цель заключается в том, чтобы избежать распространения вещных и иных прав собственника земельного участка на возведённые постройки. Для достижения этой цели Гражданский кодекс Германии (ГГУ) разделяет земельный участок и построенные на нём сооружения, исключая постройки из числа существенных

частей участка.

Согласно § 94 ГГУ, постройка обычно считается неотъемлемой частью земельного участка и принадлежит его владельцу. Однако, в соответствии с § 95 ГГУ, строения, возведённые уполномоченным лицом, не считаются неотъемлемой частью земельного участка. Это исключение позволяет предотвратить автоматическое распространение прав собственника земли на новые здания и сооружения, которые были построены на участке. Таким образом, Гражданский кодекс Германии создает правовую основу для отдельного регулирования прав на постройки и земельные участки, предотвращая смешение прав и обязанностей, связанных с ними.

При установлении права застройки на земельный участок, где уже построена конструкция, применяется правило, что обременение постройки залогом прекращается с момента внесения в земельную книгу записи о праве застройки. Это может привести к тому, что постройка станет объектом отдельного права собственности. Чтобы избежать такого разделения, немецкое законодательство применяет фикцию, рассматривая наследственное право застройки как “юридический земельный участок”. Это означает, что право застройки и постройка рассматриваются как единое целое, и правовой режим земельного участка распространяется на право застройки. Оно может обременяться другими ограниченными вещными правами и защищаться вещно-правовыми исками.

С учетом такой фикции, построенная конструкция теперь рассматривается как неотъемлемая часть права застройки, а не как составная часть земельного участка. Это изменение имеет серьезные экономические и юридические последствия, так как право застройки приобретает материальное содержание и стоимость, которая может быть оценена. Это также влияет на использование права застройки в качестве объекта залога.

Постройка, как неотъемлемая часть права застройки, не может быть объектом отдельного вещного права и не может продаваться, дариться, обмениваться или обременяться залогом. Однако она может использоваться в рамках обязательственных сделок, таких как аренда или ссуда. Все распорядительные сделки с правом застройки, включая продажу, дарение, обмен и установление залога, охватывают и постройку как часть этого права. Это означает, что право на постройку, включая сами сооружения, будет передаваться вместе с правом застройки в рамках этих сделок.

В-четвертых, несмотря на то что правовой режим существенной составной части исключает признание постройки отдельным объектом недвижимости и, соответственно, возникновение на нее отдельного вещного права, признание наследственного права застройки

“юридическим земельным участком” позволяет наделить застройщика правами собственника на возведенную постройку, используя принципы римской акцессии.

Сравнение с концепцией inaedificatio, процессом возведения строения из чужого материала, помогает понять механизм приобретения прав собственности в контексте наследственного права застройки. Подобно тому как в случае inaedificatio постройка переходит к собственнику земли в силу приращения, в случае наследственного права застройки, рассматриваемого как “юридический земельный участок”, застройщик получает права собственника на постройку как составную часть этого единого объекта недвижимости. Это означает, что, даже если право застройки было установлено до начала строительства или на уже застроенном участке, застройщик приобретает права собственности на возведенное строение.

Внесение изменений в Положение о наследственном праве застройки и его последующая редакция в форме Закона о наследственном праве застройки в 2007 году [2] существенно улучшили и уточнили германский институт наследственного права застройки. Эти изменения сделали его более адаптивным и эффективным инструментом для регулирования отношений, связанных с правом застройки.

Согласно Закону о наследственном праве застройки в Германии (§ 1 (1) Закона), наследственное право застройки приравнивается к праву собственности с точки зрения его экономического значения. Этот институт предоставляет право на земельный участок и сооружения на нем на определенный срок, в течение которого это право может быть передано, обременено ограниченными вещными правами или использовано в качестве залога. Таким образом, оно обеспечивает владельцу значительные права, которые сопоставимы с правами собственности.

Однако, наследственное право застройки представляет собой особую форму владения, отличающуюся от традиционного права собственности. Оно имеет свои уникальные характеристики и ограничения, которые не характерны для обычной собственности [3]. Закон о наследственном праве застройки также подчеркивает важность договорных условий в управлении суперфициарными отношениями, позволяя сторонам устанавливать дополнительные положения помимо законодательно закрепленных (§ 2, 5 Закона).

Принцип свободы договора в контексте права застройки реализуется через использование типовых договоров, которые служат в качестве стандартных правил для конкретных случаев. Это позволяет сторонам гибко адаптировать условия договора в соответствии с их потребностями, сохраняя при этом соблюдение общих норм и принципов.

Guvohnoma № 636478 Litsenziya C-5669732 ISSN 3093-8546

Закон о наследственном праве застройки также предусматривает сбалансированную систему гарантий, обеспечивающих защиту интересов как для субъекта права застройки, так и для владельца земельного участка. Для защиты прав суперфициара, который рассматривается как более слабая сторона в правовых отношениях, предусмотрены меры предосторожности. Эти меры включают установление справедливых условий договора (§ 9 (2) Закона), ограничения на обременение земельного участка (§ 9а Закона), а также другие механизмы, предотвращающие недобросовестные действия со стороны владельца земли. Эти гарантии направлены на снижение рисков, связанных с длительным использованием земельного участка другим лицом, и обеспечивают защиту прав суперфициара на протяжении всего срока действия договора. Они способствуют стабильности и предсказуемости в правовых отношениях, регулирующих право застройки.

В текущих условиях особенно важно стремиться к оптимизации законодательства о праве собственности и других вещных правах, чтобы способствовать либерализации экономики. Гибкий подход, адаптация правовых институтов из других правовых систем и отказ от консервативного подхода помогут успешно гармонизировать законодательство и удовлетворить современные потребности общества.

Назрела необходимость системного преобразования доктринального опыта и материалов судебной практики в нормы Гражданского кодекса. Ожидается, что предлагаемые изменения в нормах Гражданского кодекса Республики Узбекистан о праве собственности и вещных правах повысят их эффективность и помогут решить существующие проблемы.

С учетом изменений в обществе и экономики страны, а также инноваций в различных сферах жизни, необходимо создать целостную и согласованную систему правового регулирования вещных правоотношений в гражданском законодательстве. Это должно включать:

- Установление специальных правил для возникновения, изменения, прекращения, осуществления и защиты вещных прав.
- Формулировку общих принципов регулирования вещных прав непосредственно в Гражданском кодексе, таких как признаки, система, виды и способы защиты вещных прав; особенности их приобретения, прекращения и осуществления.
- Иерархическое строение общих и специальных правовых норм.
- Гармонизацию гражданского законодательства с учетом разграничения предмета регулирования между гражданским и земельным законодательством по вопросам вещных прав на земельные участки.

Такие меры помогут адаптировать законодательство к требованиям современного имущественного оборота и улучшить правоприменительную практику.

Список использованной литературы:

1. Основные институты гражданского права зарубежных стран / отв. ред. В.В. Залесский. – Москва, 2009. С. 253, 231.
2. Закон о наследственном праве застройки от 15 января 1919 г. (в ред. Закона от 17 декабря 2008 г.) // пер. с нем. Е.А. Леонтьевой // Вестник гражданского права. – 2011. – № 6.
3. Леонтьева Е.А., Эм М. Наследственное право застройки: опыт Германии. Вестник гражданского права, 2011, № 6. [Электронный ресурс].
4. Гражданское право. Общая часть: учебник / под ред. Х.Р. Рахманкулова. — Ташкент: ТГЮИ, 2010. — 899 с.
5. Основные институты гражданского права зарубежных стран / отв. ред. В.В. Залесский. М., 2009. С. 231, 253.
6. Суханов Е.А. Проблемы вещного права в современном российском праве // Журнал российского права. – 2016. – № 4. – С. 36.
7. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Узбекистан (часть вторая). Профессиональные комментарии. Т. 1. – Т.: Министерство юстиции Республики Узбекистан, Vektor-Press, 2010. – 768 с.
8. Закон о наследственном праве застройки от 15 января 1919 г. (в ред. Закона от 17 декабря 2008 г. // пер. с нем. Е.А. Леонтьевой // Вестник гражданского права. 2011. № 6.
9. McKendrick Ewan. Contract Law: Text, Cases, and Materials. – Oxford Academ, 2014. – 450 с.
10. Van Dam, Cees. European Tort Law. 2nd ed. — Oxford: Oxford University Press, 2013.