Механизм возникновения права застройщика (собственника земельного участка) на возведенное им строение.

**Человек:** Статья посвящена рассмотрению проблемы определения порядка и условий возникновения права собственности на вновь возведенное строение. Автором сформулирован вывод о том, что действующее отечественное законодательство, предъявляет к застройщику собственнику земельного участка ряд требований, соблюдение которых ставит последнего в крайне невыгодное положение и снижает значение права собственности на земельный участок. В результате механизм возникновения права на строение перестает быть ясным, а судебная практика испытывает дополнительные затруднения. Автором предлагается вывод о необходимости совершенствования действующего законодательства. При проведении данного исследования использованы как общенаучные, так и специально-юридические методы научного познания. В частности используются формально-юридический метод и метод сравнительного правоведения. Основными выводами данной статьи являются положения о том, что юридический механизм возникновения права на вновь возведенное строение, закрепленный в отечественном законодательстве не имеет ничего общего с классическим принципом "superficies solo cedit", так как возлагает на застройщика дополнительные требования. В результате положение собственника земельного участка испытывает существенные ограничения.

**Key words:** принцип единого объекта, земельный участок, строение, возникновение права собственности, право собственности, механизм, юридический состав, основания, условия, коллизия

=================================

**FastText\_KMeans\_Clean:** С другой стороны, схожая связь, но в более ослабленном варианте, присутствует и в принципе "аccessio cedit principali" (принадлежность следует судьбе главной вещи), который в отечественном праве нашел отражение в принципе "единства юридической судьбы". 1) строение расположено на принадлежащем ему земельном участке;. Следовательно, возникновение права собственности застройщика на созданное им строение представляет собой сложный юридический состав, включающий в себя факт существования строения и выполнение дополнительных условий, перечисленных в п. 2 ст. 263 ГК РФ, характер которых вызывает сомнения в возможности усмотреть в них признаки принципа "superficies solo cedit". Однако, руководствуясь правилами о разрешении юридических коллизий, следует признать, что приоритет применения имеет специальная, а не общая норма, следовательно, при возникновении права застройщика на строение необходимо опираться на требования п. 2 ст. 263 ГК РФ. Подводя промежуточный итог, необходимо отметить, что по действующему законодательству возникновение права собственности застройщика на возведенное им строение происходит на основании положений п. 2 ст. 263 ГК РФ, при этом явно игнорируется действие принципа единого объекта, так как в его основе лежит факт наличия физической связи между строением и земельным участком, которого достаточно для появления юридической связи и возникновения права собственности на строение за собственником земельного участка.

**Key words part:** 0.9615384615384616

=================================

**FastText\_KMeans\_Raw/:** С другой стороны, схожая связь, но в более ослабленном варианте, присутствует и в принципе "аccessio cedit principali" (принадлежность следует судьбе главной вещи), который в отечественном праве нашел отражение в принципе "единства юридической судьбы". Не меньшее количество противоречий содержит и гражданское законодательство. 1) строение расположено на принадлежащем ему земельном участке;. Подводя промежуточный итог, необходимо отметить, что по действующему законодательству возникновение права собственности застройщика на возведенное им строение происходит на основании положений п. 2 ст. 263 ГК РФ, при этом явно игнорируется действие принципа единого объекта, так как в его основе лежит факт наличия физической связи между строением и земельным участком, которого достаточно для появления юридической связи и возникновения права собственности на строение за собственником земельного участка.

**Key words part:** 0.8461538461538461

=================================

**FastText\_PageRank\_Clean/:** Обычно, исходя из экономических, политических, юридических предпосылок (одной из которых является взгляд на категорию недвижимости), каждый правопорядок принимает за основу один из перечисленных принципов. Аналогичная позиция присутствует и в практике ФАС Волго-Вятского округа. Не меньшее количество противоречий содержит и гражданское законодательство. 1) строение расположено на принадлежащем ему земельном участке;. 2) строение должно быть создано для себя;. Схожее правило, однако в более диспозитивном варианте, содержится в Art. Подобные правила выступают в качестве эффективной меры защиты от действий недобросовестных застройщиков. В Российской Федерации сложилась принципиально иная модель поведения.

**Key words part:** 0.5384615384615384

=================================

**FastText\_PageRank\_Raw/:** Аналогичная позиция присутствует и в практике ФАС Волго-Вятского округа. Не меньшее количество противоречий содержит и гражданское законодательство. 1) строение расположено на принадлежащем ему земельном участке;. 2) строение должно быть создано для себя;. Схожее правило, однако в более диспозитивном варианте, содержится в Art. Подобные правила выступают в качестве эффективной меры защиты от действий недобросовестных застройщиков. В Российской Федерации сложилась принципиально иная модель поведения. Комментируя настоящее положение, П.В. Крашенинников отмечает, что "п. 2 ст. 263 ГК РФ является модернизированным вариантом п. 1 ст. 218 ГК РФ, однако содержит в себе необъяснимые преобразования" [9].

**Key words part:** 0.4615384615384616

=================================

**Mixed\_ML\_TR/:** С другой стороны, схожая связь, но в более ослабленном варианте, присутствует и в принципе "аccessio cedit principali" (принадлежность следует судьбе главной вещи), который в отечественном праве нашел отражение в принципе "единства юридической судьбы". Стоит отметить, что при определении категории главной вещи нет единства и в судебной практике. По мнению же Е.А. Суханова, положение п. 2 ст. 263 ГК РФ представляет собой акт установления и реализации принципа "superficies solo cedit", в силу которого "все сооруженное на земле в юридическом смысле является частью земельного участка, а правовая судьба подобных объектов предопределена правовой судьбой самого участка" [5]. Абсолютное господство собственника над земельным участком делает невозможной или, скорее, немыслимой обратную ситуацию, при которой застройщик собственник не станет собственником возведенного строения, это положение в своей сути являлось бы нарушением принципов справедливости права и неприкосновенности собственности. Возникновение права застройщика собственника на строение сопровождается не только соблюдением дополнительных требований, но и коллизиями законодательства. Подводя промежуточный итог, необходимо отметить, что по действующему законодательству возникновение права собственности застройщика на возведенное им строение происходит на основании положений п. 2 ст. 263 ГК РФ, при этом явно игнорируется действие принципа единого объекта, так как в его основе лежит факт наличия физической связи между строением и земельным участком, которого достаточно для появления юридической связи и возникновения права собственности на строение за собственником земельного участка. Так как действующее законодательство снижает значение и роль права собственности на земельный участок, при этом возлагая на собственника земельного участка дополнительные условия для приобретения права собственности на расположенные на участке строения, предлагается внести изменения в ст. 263 ГК РФ и закрепить в ней положение, согласно которому, собственник земельного участка будет признаваться собственником всех расположенных на нем строений, пока иное не будет установлено судом.

**Key words part:** 0.9230769230769232

=================================

**MultiLingual\_KMeans/:** С другой стороны, схожая связь, но в более ослабленном варианте, присутствует и в принципе "аccessio cedit principali" (принадлежность следует судьбе главной вещи), который в отечественном праве нашел отражение в принципе "единства юридической судьбы". Стоит отметить, что при определении категории главной вещи нет единства и в судебной практике. По мнению же Е.А. Суханова, положение п. 2 ст. 263 ГК РФ представляет собой акт установления и реализации принципа "superficies solo cedit", в силу которого "все сооруженное на земле в юридическом смысле является частью земельного участка, а правовая судьба подобных объектов предопределена правовой судьбой самого участка" [5]. Возникновение права застройщика собственника на строение сопровождается не только соблюдением дополнительных требований, но и коллизиями законодательства. Подводя промежуточный итог, необходимо отметить, что по действующему законодательству возникновение права собственности застройщика на возведенное им строение происходит на основании положений п. 2 ст. 263 ГК РФ, при этом явно игнорируется действие принципа единого объекта, так как в его основе лежит факт наличия физической связи между строением и земельным участком, которого достаточно для появления юридической связи и возникновения права собственности на строение за собственником земельного участка.

**Key words part:** 0.8846153846153846

=================================

**Multilingual\_PageRank/:** Стоит отметить, что при определении категории главной вещи нет единства и в судебной практике. Аналогичная позиция присутствует и в практике ФАС Волго-Вятского округа. Вдобавок, вводя принцип единой юридической судьбы, закон содержит многочисленные исключения из его действия (ст. 35 ЗК РФ), присутствие которых само по себе сводит на - нет все старания законодателя. Не меньшее количество противоречий содержит и гражданское законодательство. В частности, в положениях ГК РФ отдельные ученые усматривают действие обоих принципов одновременно [4]. Схожее правило, однако в более диспозитивном варианте, содержится в Art. В Российской Федерации сложилась принципиально иная модель поведения. Комментируя настоящее положение, П.В. Крашенинников отмечает, что "п. 2 ст. 263 ГК РФ является модернизированным вариантом п. 1 ст. 218 ГК РФ, однако содержит в себе необъяснимые преобразования" [9].

**Key words part:** 0.4615384615384616

=================================

**RuBERT\_KMeans\_Without\_ST/:** Как справедливо отмечается в науке гражданского права, в зависимости от ситуации главной вещью может признаваться как земельный участок, так и возведенное строение, что не вносит ясности в действие принципа следования, так как не до конца понятно, что за чем следует. Зарубежные правопорядки ставят собственника земельного участка в наиболее выгодное положение, что представляется абсолютно верным, так как решаются проблемы правового вакуума и неопределенности при квалификации права на возведенное строение. Подводя промежуточный итог, необходимо отметить, что по действующему законодательству возникновение права собственности застройщика на возведенное им строение происходит на основании положений п. 2 ст. 263 ГК РФ, при этом явно игнорируется действие принципа единого объекта, так как в его основе лежит факт наличия физической связи между строением и земельным участком, которого достаточно для появления юридической связи и возникновения права собственности на строение за собственником земельного участка. Так как действующее законодательство снижает значение и роль права собственности на земельный участок, при этом возлагая на собственника земельного участка дополнительные условия для приобретения права собственности на расположенные на участке строения, предлагается внести изменения в ст. 263 ГК РФ и закрепить в ней положение, согласно которому, собственник земельного участка будет признаваться собственником всех расположенных на нем строений, пока иное не будет установлено судом.

**Key words part:** 0.8846153846153846

=================================

**RuBERT\_KMeans\_With\_ST/:** Как справедливо отмечается в науке гражданского права, в зависимости от ситуации главной вещью может признаваться как земельный участок, так и возведенное строение, что не вносит ясности в действие принципа следования, так как не до конца понятно, что за чем следует. Так, Новосибирский областной суд, рассматривая дело о понуждении к заключению договора аренды, отметил, что переход права на принадлежность или на земельный участок возможен лишь при наличии соответствующего права у прежнего собственника главной вещи либо собственника объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке [1]. 2) строение должно быть создано для себя;. Схожее правило, однако в более диспозитивном варианте, содержится в Art. Образуется ситуация, при которой на застройщика возлагаются дополнительные обязанности, не вытекающие из существа отношений и не свойственные подобному способу застройки. Комментируя настоящее положение, П.В. Крашенинников отмечает, что "п. 2 ст. 263 ГК РФ является модернизированным вариантом п. 1 ст. 218 ГК РФ, однако содержит в себе необъяснимые преобразования" [9]. Подводя промежуточный итог, необходимо отметить, что по действующему законодательству возникновение права собственности застройщика на возведенное им строение происходит на основании положений п. 2 ст. 263 ГК РФ, при этом явно игнорируется действие принципа единого объекта, так как в его основе лежит факт наличия физической связи между строением и земельным участком, которого достаточно для появления юридической связи и возникновения права собственности на строение за собственником земельного участка. Так как действующее законодательство снижает значение и роль права собственности на земельный участок, при этом возлагая на собственника земельного участка дополнительные условия для приобретения права собственности на расположенные на участке строения, предлагается внести изменения в ст. 263 ГК РФ и закрепить в ней положение, согласно которому, собственник земельного участка будет признаваться собственником всех расположенных на нем строений, пока иное не будет установлено судом.

**Key words part:** 0.8846153846153846

=================================

**RUBERT\_page\_rank\_Without\_ST/:** Все соединенные с земельным участком вещи сохраняют свою юридическую сущность и продолжают являться самостоятельными объектами гражданских прав. Аналогичная позиция присутствует и в практике ФАС Волго-Вятского округа. Не меньшее количество противоречий содержит и гражданское законодательство. 2) строение должно быть создано для себя;. Схожее правило, однако в более диспозитивном варианте, содержится в Art.

**Key words part:** 0.5384615384615384

=================================

**RUBERT\_page\_rank\_With\_ST/:** Одни суды считают, что в качестве главной вещи во всех случаях выступает строение. Аналогичная позиция присутствует и в практике ФАС Волго-Вятского округа. 1) строение расположено на принадлежащем ему земельном участке;. Схожее правило, однако в более диспозитивном варианте, содержится в Art. В Российской Федерации сложилась принципиально иная модель поведения.

**Key words part:** 0.4615384615384616

=================================

**RUSBERT\_KMeans\_Without\_ST/:** С другой стороны, схожая связь, но в более ослабленном варианте, присутствует и в принципе "аccessio cedit principali" (принадлежность следует судьбе главной вещи), который в отечественном праве нашел отражение в принципе "единства юридической судьбы". Вдобавок, вводя принцип единой юридической судьбы, закон содержит многочисленные исключения из его действия (ст. 35 ЗК РФ), присутствие которых само по себе сводит на - нет все старания законодателя. Разумеется, положения ст. 218 ГК РФ ставят застройщика собственника в более выгодное положение, при котором для возникновения права собственности достаточно, чтобы строение было создано для себя. Подводя промежуточный итог, необходимо отметить, что по действующему законодательству возникновение права собственности застройщика на возведенное им строение происходит на основании положений п. 2 ст. 263 ГК РФ, при этом явно игнорируется действие принципа единого объекта, так как в его основе лежит факт наличия физической связи между строением и земельным участком, которого достаточно для появления юридической связи и возникновения права собственности на строение за собственником земельного участка. Тем самым отечественный правопорядок не только снижает правовое значение физической и юридической связи между строением и земельным участком, но и вводит дополнительные требования, без соблюдения которых застройщик собственник не может приобрести права на возведенные им строения, не говоря уже о строениях, возведенных третьими лицами.

**Key words part:** 0.8461538461538461

=================================

**RUSBERT\_KMeans\_With\_ST/:** Следовательно, возникновение права собственности застройщика на созданное им строение представляет собой сложный юридический состав, включающий в себя факт существования строения и выполнение дополнительных условий, перечисленных в п. 2 ст. 263 ГК РФ, характер которых вызывает сомнения в возможности усмотреть в них признаки принципа "superficies solo cedit". Настоящий вывод можно сделать из анализа положения § 94 BGB, в котором указано, что "строение становится существенной составной частью участка и принадлежит его собственнику в силу факта наличия прочной физической связи" [6]. Признание за собственником участка права на возведенные строения является общим правилом, не требующим выполнения каких-либо условий, кроме факта нахождения строения на земельном участке, в то время как признание права на строение за иным лицом носит характер исключения, и такие случаи устанавливаются исключительно законом. Возникновение права застройщика собственника на строение сопровождается не только соблюдением дополнительных требований, но и коллизиями законодательства.

**Key words part:** 0.8461538461538461

=================================

**RUSBERT\_page\_rank\_Without\_ST/:** Стоит отметить, что при определении категории главной вещи нет единства и в судебной практике. Не меньшее количество противоречий содержит и гражданское законодательство. 1) строение расположено на принадлежащем ему земельном участке;. Схожее правило, однако в более диспозитивном варианте, содержится в Art. В Российской Федерации сложилась принципиально иная модель поведения.

**Key words part:** 0.4615384615384616

=================================

**RUSBERT\_page\_rank\_With\_ST/:** Не меньшее количество противоречий содержит и гражданское законодательство. 1) строение расположено на принадлежащем ему земельном участке;. 2) строение должно быть создано для себя;. Схожее правило, однако в более диспозитивном варианте, содержится в Art. В Российской Федерации сложилась принципиально иная модель поведения.

**Key words part:** 0.4615384615384616

=================================

**Simple\_PageRank/:** В частности, земельное законодательство основывается на принципе единства юридической судьбы (п. 1 ст. 1 ЗК РФ), однако в нем отсутствует последовательность при определении категории "главной вещи". Так, Новосибирский областной суд, рассматривая дело о понуждении к заключению договора аренды, отметил, что переход права на принадлежность или на земельный участок возможен лишь при наличии соответствующего права у прежнего собственника главной вещи либо собственника объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке [1]. Следовательно, возникновение права собственности застройщика на созданное им строение представляет собой сложный юридический состав, включающий в себя факт существования строения и выполнение дополнительных условий, перечисленных в п. 2 ст. 263 ГК РФ, характер которых вызывает сомнения в возможности усмотреть в них признаки принципа "superficies solo cedit". Требования п. 2 ст. 263 ГК РФ становятся основанием для ущемления права собственника участка и создания правового вакуума в случаях, если застройщиком является третье лицо, не наделенное правом возводить строения (самовольная постройка). Подводя промежуточный итог, необходимо отметить, что по действующему законодательству возникновение права собственности застройщика на возведенное им строение происходит на основании положений п. 2 ст. 263 ГК РФ, при этом явно игнорируется действие принципа единого объекта, так как в его основе лежит факт наличия физической связи между строением и земельным участком, которого достаточно для появления юридической связи и возникновения права собственности на строение за собственником земельного участка. Так как действующее законодательство снижает значение и роль права собственности на земельный участок, при этом возлагая на собственника земельного участка дополнительные условия для приобретения права собственности на расположенные на участке строения, предлагается внести изменения в ст. 263 ГК РФ и закрепить в ней положение, согласно которому, собственник земельного участка будет признаваться собственником всех расположенных на нем строений, пока иное не будет установлено судом.

**Key words part:** 0.9230769230769232

=================================

**TextRank/:** Возникновение права собственности застройщика на строение, воздвигнутое собственником земельного участка, является нормальным, предсказуемым и закономерным юридическим явлением, корни которого усматриваются в содержании права застройщика на земельный участок. Абсолютное господство собственника над земельным участком делает невозможной или, скорее, немыслимой обратную ситуацию, при которой застройщик собственник не станет собственником возведенного строения, это положение в своей сути являлось бы нарушением принципов справедливости права и неприкосновенности собственности. Следовательно, возникновение права собственности застройщика на созданное им строение представляет собой сложный юридический состав, включающий в себя факт существования строения и выполнение дополнительных условий, перечисленных в п. 2 ст. 263 ГК РФ, характер которых вызывает сомнения в возможности усмотреть в них признаки принципа "superficies solo cedit". Подводя промежуточный итог, необходимо отметить, что по действующему законодательству возникновение права собственности застройщика на возведенное им строение происходит на основании положений п. 2 ст. 263 ГК РФ, при этом явно игнорируется действие принципа единого объекта, так как в его основе лежит факт наличия физической связи между строением и земельным участком, которого достаточно для появления юридической связи и возникновения права собственности на строение за собственником земельного участка. Тем самым отечественный правопорядок не только снижает правовое значение физической и юридической связи между строением и земельным участком, но и вводит дополнительные требования, без соблюдения которых застройщик собственник не может приобрести права на возведенные им строения, не говоря уже о строениях, возведенных третьими лицами. Так как действующее законодательство снижает значение и роль права собственности на земельный участок, при этом возлагая на собственника земельного участка дополнительные условия для приобретения права собственности на расположенные на участке строения, предлагается внести изменения в ст. 263 ГК РФ и закрепить в ней положение, согласно которому, собственник земельного участка будет признаваться собственником всех расположенных на нем строений, пока иное не будет установлено судом.

**Key words part:** 0.9230769230769232

=================================

**TF-IDF\_KMeans/:** По одному из дел суд отметил, что земельный участок, по смыслу статьи 135 ГК РФ является принадлежностью и поэтому на основании статей 1, 35 и 36 ЗК РФ должен следовать судьбе главной вещи - находящихся на нем объектов недвижимости [2]. Не меньшее количество противоречий содержит и гражданское законодательство. 2) строение должно быть создано для себя;. Признание права на все возведенные строения за собственником участка основывается не на выполнении им каких-либо действий, отвечающих условиям, установленным в законе, а, наоборот, на полном бездействии собственника и факте нахождения (появления) строения на земельном участке. Физическая связь строения с земельным участком представляет собой основание, влекущее возникновение юридической связи и, как следствие, появление права. Возникновение права застройщика собственника на строение сопровождается не только соблюдением дополнительных требований, но и коллизиями законодательства. Комментируя настоящее положение, П.В. Крашенинников отмечает, что "п. 2 ст. 263 ГК РФ является модернизированным вариантом п. 1 ст. 218 ГК РФ, однако содержит в себе необъяснимые преобразования" [9]. Так как действующее законодательство снижает значение и роль права собственности на земельный участок, при этом возлагая на собственника земельного участка дополнительные условия для приобретения права собственности на расположенные на участке строения, предлагается внести изменения в ст. 263 ГК РФ и закрепить в ней положение, согласно которому, собственник земельного участка будет признаваться собственником всех расположенных на нем строений, пока иное не будет установлено судом.

**Key words part:** 0.8461538461538461

=================================

**Текст:** С другой стороны, схожая связь, но в более ослабленном варианте, присутствует и в принципе «аccessio cedit principali» (принадлежность следует судьбе главной вещи), который в отечественном праве нашел отражение в принципе «единства юридической судьбы». Этот принцип не изменяет правообъектность недвижимого имущества и прочих вещей, связанных с земельным участком. Все соединенные с земельным участком вещи сохраняют свою юридическую сущность и продолжают являться самостоятельными объектами гражданских прав. Настоящий принцип оказывает свое действие только на динамику отношений, когда главная вещь (земельный участок) попадает в гражданский оборот. Таким образом, передача права собственности на земельный участок влечет передачу прав на все объекты, соединенные с ним, в том числе и строения, так как они выступают в качестве принадлежностей.. Обычно, исходя из экономических, политических, юридических предпосылок (одной из которых является взгляд на категорию недвижимости), каждый правопорядок принимает за основу один из перечисленных принципов. В последующем на его основе формируется система способов, посредством которой осуществляется регулирование отношений применительно к недвижимости не только в динамике (в обороте), но и в статике (при непосредственном обладании вещами).. Отечественный правопорядок содержит в себе признаки реализации обоих принципов одновременно, что оказывает негативное влияние на оборот недвижимого имущества в целом и создает дополнительные трудности при установлении права застройщика на возведенное им строение.. В частности, земельное законодательство основывается на принципе единства юридической судьбы (п. 1 ст. 1 ЗК РФ), однако в нем отсутствует последовательность при определении категории «главной вещи». Как справедливо отмечается в науке гражданского права, в зависимости от ситуации главной вещью может признаваться как земельный участок, так и возведенное строение, что не вносит ясности в действие принципа следования, так как не до конца понятно, что за чем следует. Стоит отметить, что при определении категории главной вещи нет единства и в судебной практике.. Одни суды считают, что в качестве главной вещи во всех случаях выступает строение. Так, Новосибирский областной суд, рассматривая дело о понуждении к заключению договора аренды, отметил, что переход права на принадлежность или на земельный участок возможен лишь при наличии соответствующего права у прежнего собственника главной вещи либо собственника объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке [1]. Аналогичная позиция присутствует и в практике ФАС Волго-Вятского округа. По одному из дел суд отметил, что земельный участок, по смыслу статьи 135 ГК РФ является принадлежностью и поэтому на основании статей 1, 35 и 36 ЗК РФ должен следовать судьбе главной вещи - находящихся на нем объектов недвижимости [2].. Однако существует и иная позиция, согласно которой главной вещью признаются исключительно земельные участки. В частности ФАС Восточно-Сибирского округа в одном из своих постановлений отметил, что «сооружение является объектом вспомогательного характера, следующего судьбе главной вещи (земельного участка)» [3].. Вдобавок, вводя принцип единой юридической судьбы, закон содержит многочисленные исключения из его действия (ст. 35 ЗК РФ), присутствие которых само по себе сводит на - нет все старания законодателя.. Не меньшее количество противоречий содержит и гражданское законодательство. В частности, в положениях ГК РФ отдельные ученые усматривают действие обоих принципов одновременно [4]. По мнению же Е.А. Суханова, положение п. 2 ст. 263 ГК РФ представляет собой акт установления и реализации принципа «superficies solo cedit», в силу которого «все сооруженное на земле в юридическом смысле является частью земельного участка, а правовая судьба подобных объектов предопределена правовой судьбой самого участка» [5].. Возникновение права собственности застройщика на строение, воздвигнутое собственником земельного участка, является нормальным, предсказуемым и закономерным юридическим явлением, корни которого усматриваются в содержании права застройщика на земельный участок. Абсолютное господство собственника над земельным участком делает невозможной или, скорее, немыслимой обратную ситуацию, при которой застройщик собственник не станет собственником возведенного строения, это положение в своей сути являлось бы нарушением принципов справедливости права и неприкосновенности собственности.. Анализ положений ст. 263 ГК РФ позволяет утверждать, что застройщик приобретает право собственности на возведенное строение при соблюдении следующих условий:. 1) строение расположено на принадлежащем ему земельном участке;. 2) строение должно быть создано для себя;. 3) наличие волеизъявления на приобретение права собственности на возведенное строение, при этом иное положение не предусмотрено законом или договором.. Следовательно, возникновение права собственности застройщика на созданное им строение представляет собой сложный юридический состав, включающий в себя факт существования строения и выполнение дополнительных условий, перечисленных в п. 2 ст. 263 ГК РФ, характер которых вызывает сомнения в возможности усмотреть в них признаки принципа «superficies solo cedit».. В основе принципа «superficies solo cedit» лежит привилегированное положение собственника земельного участка, признание за ним права на все, что соединено с ним. Признание права на все возведенные строения за собственником участка основывается не на выполнении им каких-либо действий, отвечающих условиям, установленным в законе, а, наоборот, на полном бездействии собственника и факте нахождения (появления) строения на земельном участке. Физическая связь строения с земельным участком представляет собой основание, влекущее возникновение юридической связи и, как следствие, появление права. Настоящий вывод можно сделать из анализа положения § 94 BGB, в котором указано, что «строение становится существенной составной частью участка и принадлежит его собственнику в силу факта наличия прочной физической связи» [6]. Схожее правило, однако в более диспозитивном варианте, содержится в Art. 553 CC, суть которого заключается в установлении презумпции права собственника участка на все созданные строения, пока не будет доказано иное [7].. Зарубежные правопорядки ставят собственника земельного участка в наиболее выгодное положение, что представляется абсолютно верным, так как решаются проблемы правового вакуума и неопределенности при квалификации права на возведенное строение. Признание за собственником участка права на возведенные строения является общим правилом, не требующим выполнения каких-либо условий, кроме факта нахождения строения на земельном участке, в то время как признание права на строение за иным лицом носит характер исключения, и такие случаи устанавливаются исключительно законом. Именно застройщик не собственник должен доказать, что обладает правом, способным изменить действие принципа приращивания, когда именно он, а не собственник земельного участка, признается собственником строений. Подобные правила выступают в качестве эффективной меры защиты от действий недобросовестных застройщиков.. Непризнание за застройщиком-правонарушителем собственности на строения, в силу отсутствия у него права, изменяющего действие принципа, лишает его возможности извлечь выгоду из своих действий и побуждает к приобретению подобного права. Принцип приращивания направлен на упорядочивание отношений и разрешение ситуаций, при которых собственник участка и застройщик не совпадают.. В Российской Федерации сложилась принципиально иная модель поведения. Для установления права на строения за собственником земельного участка недостаточно факта нахождения строения на земельном участке, необходимо соблюсти и дополнительные условия. Застройщик собственник для возникновения права на строения должен доказать, что отсутствует закон или договор, изменяющий это положение, строения возведены им для него самого. Образуется ситуация, при которой на застройщика возлагаются дополнительные обязанности, не вытекающие из существа отношений и не свойственные подобному способу застройки. Сам факт существования упомянутых требований нивелирует значение права собственности застройщика на земельный участок и не дает каких-либо дополнительных преимуществ по сравнению с другими застройщиками.. В итоге устраняется значение физической связи строения с участком, которая, по сформировавшемуся в доктрине права мнению, является основополагающей и важнейшей при определении права на строение [8]. Именно в физической связи объектов кроется основание для возникновения связи юридического характера и, как следствие, права. Требования п. 2 ст. 263 ГК РФ становятся основанием для ущемления права собственника участка и создания правового вакуума в случаях, если застройщиком является третье лицо, не наделенное правом возводить строения (самовольная постройка).. Возникновение права застройщика собственника на строение сопровождается не только соблюдением дополнительных требований, но и коллизиями законодательства. Ст. 218 ГК РФ является нормативным основанием возникновения права собственности на вновь созданную вещь, к которой, без сомнения, можно отнести и строения. Комментируя настоящее положение, П.В. Крашенинников отмечает, что «п. 2 ст. 263 ГК РФ является модернизированным вариантом п. 1 ст. 218 ГК РФ, однако содержит в себе необъяснимые преобразования» [9].. Разумеется, положения ст. 218 ГК РФ ставят застройщика собственника в более выгодное положение, при котором для возникновения права собственности достаточно, чтобы строение было создано для себя. Однако, руководствуясь правилами о разрешении юридических коллизий, следует признать, что приоритет применения имеет специальная, а не общая норма, следовательно, при возникновении права застройщика на строение необходимо опираться на требования п. 2 ст. 263 ГК РФ.. Подводя промежуточный итог, необходимо отметить, что по действующему законодательству возникновение права собственности застройщика на возведенное им строение происходит на основании положений п. 2 ст. 263 ГК РФ, при этом явно игнорируется действие принципа единого объекта, так как в его основе лежит факт наличия физической связи между строением и земельным участком, которого достаточно для появления юридической связи и возникновения права собственности на строение за собственником земельного участка. Тем самым отечественный правопорядок не только снижает правовое значение физической и юридической связи между строением и земельным участком, но и вводит дополнительные требования, без соблюдения которых застройщик собственник не может приобрести права на возведенные им строения, не говоря уже о строениях, возведенных третьими лицами.. Так как действующее законодательство снижает значение и роль права собственности на земельный участок, при этом возлагая на собственника земельного участка дополнительные условия для приобретения права собственности на расположенные на участке строения, предлагается внести изменения в ст. 263 ГК РФ и закрепить в ней положение, согласно которому, собственник земельного участка будет признаваться собственником всех расположенных на нем строений, пока иное не будет установлено судом.