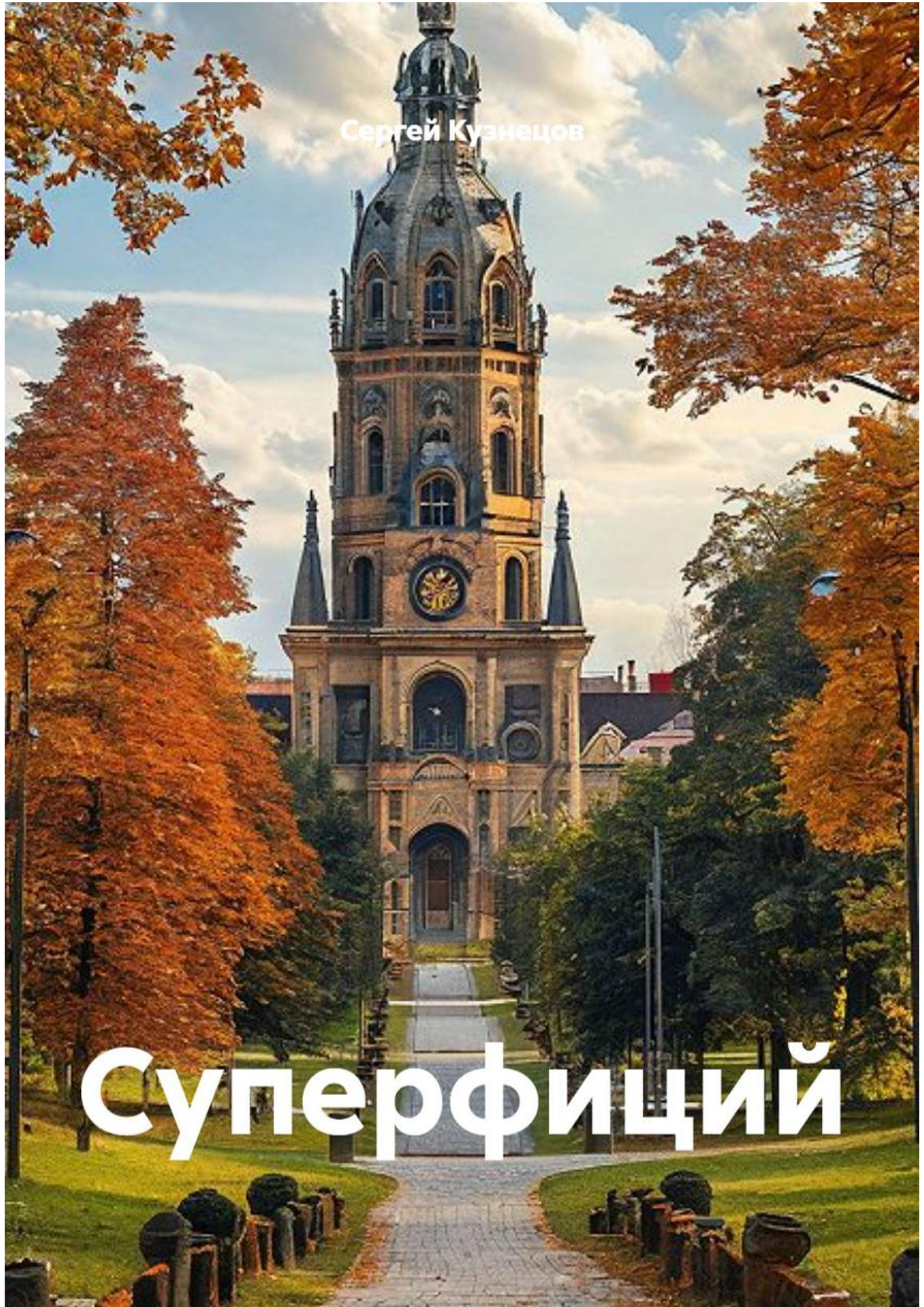


A tall, ornate church tower with a clock face, surrounded by autumn trees and a path. The tower is made of light-colored stone and has multiple levels of arched windows and decorative elements. The clock face is circular with a gold background and black hands. The tower is flanked by two smaller spires. The surrounding area is filled with trees with vibrant autumn foliage in shades of orange, yellow, and red. A paved path leads towards the base of the tower. The sky is blue with scattered white clouds.

Сергей Кузнецов

Суперфиций

Сергей Кузнецов

Суперфиций

«Автор»

2026

Кузнецов С. А.

Суперфиций / С. А. Кузнецов — «Автор», 2026

В данной книге мы рассмотрим такое сложное понятие и явление, как суперфиций, его классификацию. Приведем его природу, генезис от древнеримского права до современного законодательства РФ. Укажем опыт немецкой и иной международной практики, касающейся суперфиция и многое другое. Покажем возможности интегрирования суперфиция в российское законодательство РФ.

© Кузнецов С. А., 2026

© Автор, 2026

Сергей Кузнецов

Суперфиций

Первоначально необходимо детерминировать понятия «суперфиция», его классификацию.

Суперфиций (от лат. *superficies* — «строение», «то, что прочно связано с землёй») — это ограниченное вещное право пользования чужим земельным участком, которое позволяет возвести на нём строение и в дальнейшем эксплуатировать его.

История возникновения

Институт суперфиция зародился в Древнем Риме. Изначально он применялся к государственным и общественным землям (лат. *loci publica*), которые не подлежали продаже.

Со временем право предоставлять землю под застройку получили и частные лица, и отношения приобрели частноправовой характер.

Изначально суперфиций развился из долгосрочных арендных отношений: нуждающиеся римляне заключали с городскими общинами договоры аренды на длительный срок с правом постройки дома за свой счёт. Со временем эти обязательственные отношения трансформировались в вещное право, которое стало защищаться преторами.

Особенности суперфиция

Ключевые характеристики этого права:

Вещный характер.

Суперфиций рассматривался как право на чужую вещь (*jus in re aliena*) и мог переходить к другим лицам независимо от того, сохраняется ли право собственности на землю за прежними владельцами.

Наследственность и отчуждаемость.

Право суперфиция можно было передавать по наследству, а также отчуждать (продавать, закладывать) при жизни, но для этого часто требовалось согласие собственника земли.

Длительный срок. Право устанавливалось на определённый или неопределённый срок.

Принцип *superficies solo cedit*.

Согласно этому принципу, всё, что прочно связано с землёй (строения), следует её юридической судьбе — право собственности на возведённое строение признавалось за собственником земельного участка. При этом суперфициарий получал правомочие пользования строением в течение срока действия суперфиция.

Права и обязанности суперфициария

Суперфициарий был обязан:

Возвести строение за свой счёт в срок, установленный договором.

Вносить собственнику земли плату (*solarium*).

Платить установленные законом налоги и сборы.

Соблюдать целевое назначение участка и градостроительные нормы.

При этом суперфициарий мог распоряжаться строением: сдавать его в аренду, обременять сервитутами или залогом.

Способы защиты

Для защиты своих прав суперфициарий мог использовать:

Интердикт о суперфиции (*interdictum de superficiei*) — для защиты пользования от третьих лиц.

Вещный иск (*actio de superficiei*) — аналогичный иску о собственности, который применялся в случае потери владения постройкой.

Прекращение суперфиция

Право прекращалось в следующих случаях:

Истечение срока, установленного договором.

Отказ суперфициария от своего права.

Приобретение суперфициарием права собственности на земельный участок или выкуп возведённого строения собственником земли.

Уклонение суперфициария от уплаты платы или налогов.

Длительное неиспользование возведённого строения.

Совпадение в одном лице собственника земли и суперфициария.

Гибель строения не влекла прекращения суперфиция.

Суперфиций в современном праве

В настоящее время институт суперфиция существует в правовых системах многих государств (например, в Италии, Румынии, Чехии). В некоторых странах он регулируется специальными законами, в других — интегрирован в общие нормы о вещных правах.

В России институт суперфиция прямо не закреплён, однако в доктрине и законопроектах неоднократно обсуждалась возможность его введения для более чёткого регулирования отношений по застройке.

Таким образом, суперфиций представляет собой гибкую правовую конструкцию, которая позволяет сбалансировать интересы собственника земли и застройщика, обеспечивая долгосрочное и оборотоспособное право на застройку.

Суперфиций (классификация)

По историческому развитию.

Можно выделить античный (римский) суперфиций и современный.

В римском праве институт эволюционировал: изначально это была в основном долгосрочная аренда государственных или муниципальных земель, а позже право передавать землю под застройку получили и частные лица.

В современных правовых системах (например, во французском или немецком праве) суперфиций тоже существует, но его регулирование и нюансы могут отличаться.

По основаниям возникновения.

Здесь выделяют:

договор между суперфициарием и собственником земли (часто с дополнительной передачей — *traditio* в римском праве);

завещательный отказ (легат);

судебное решение (например, при разделе общего застроенного участка);

приобретательную давность (если собственник земли в своё время не оспорил самовольную застройку).

По сроку действия.

Суперфиций может быть установлен на определённый срок (фиксированный период или наступление отменительного условия) либо быть бессрчным (наследственным).

По объёму правомочий.

В рамках одного суперфиция объём прав может варьироваться. Например, суперфициарий вправе не только возводить строения, но и эксплуатировать их, а также обременять право (сдавать в аренду, устанавливать сервитуты, закладывать), но при этом не должен ущемлять права собственника земли.

По связи с землёй.

Ключевая особенность: суперфиций обременяет одновременно и земельный участок, и возведённое на нём строение.

При этом в классическом римском праве действовал принцип *superficies solo cedit* («всё, что находится на земле, следует её судьбе»): право собственности на строение признавалось за собственником земли, а суперфициарию принадлежало лишь право пользования в течение срока договора.

Одной из острейших проблем современной экономической жизни России стало правовое оформление земельных отношений.

Как отмечает Е.А. Суханов, вся история цивилизации, включая ее современный этап, свидетельствует, что «право частной собственности на землю никогда не было и объективно не может являться единственной правовой формой отношений землепользования».

Так, здания и сооружения возводятся либо (а) собственниками земельных участков самостоятельно или посредством действий третьих лиц (подрядчика), либо (б) несобственником земельного участка с согласия собственника земли на возведение здания, строения. Второй вариант предполагает, что правомочия несобственника, решившегося на застройку, вытекают либо из договора аренды, либо из ограниченного вещного права, именуемого правом застройки.

Перспективы появления в российской системе ограниченных вещных прав права застройки столь же туманны, сколько и закономерны. Современный порядок приобретения земельных участков для целей строительства, даже с учетом изменений, внесенных в Земельный кодекс РФ, не обеспечивает в полной мере нужды оборота. Взаимоотношения участников застройки регулируются главным образом посредством обязательств, что создает немало проблем и в конечном итоге ведет к перекладыванию всех рисков на конечного инвестора (например, на дольщика в договоре долевого участия в строительстве). Кроме того, до сих пор нет единообразия в определении прав на объект строительства, поскольку он не может быть одинаково решен для всех случаев застройки.

Естественно, появлению соответствующих норм в законодательстве должны предшествовать глубокий исторический анализ и научное изучение соответствующих *iura in re aliena*, исследование их практического использования другими странами.

В настоящей книге автор не ставит перед собой цели подробного, всестороннего анализа дискуссии о введении права застройки в российское современное право, а стремится лишь к изложению историко-правового исследования применения суперфиция и права застройки в римском, зарубежном и отечественном дореволюционном праве, а также своего видения пути разрешения затруднений, возникающих при толковании анализируемых положений современного гражданского законодательства.

Происхождение и развитие института суперфиция в Риме.

Происхождение суперфиция как особого вида *iura in re aliena* относится к периоду Республики, когда Римское государство предоставляло государственные земли частным лицам для застройки. Известно, что уже в 298 г. до н. э. Авентийский холм был отдан в пользование плебеям под застройку.

Примечательно, что изначально суперфиций возникал на базе арендных отношений. Нуждающиеся в жилище римляне заключали с городскими общинами и муниципиями договоры аренды на очень продолжительное время с правом постройки на ней дома за счет своих средств.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.