

**Примерный перечень не вполне ясных для меня вопросов о праве застройки
(исходя из предположения, что право застройки будет введено в ГК РФ)**

Свойство	Аренда	Право застройки
Прекращение права	Сравнительно легко, так как основания прекращения можно предусмотреть в договоре	Договором нельзя предусмотреть дополнительные основания прекращения права застройки по требованию собственника земельного участка
Распоряжение правом	Довольно много ограничений ст. 22 ЗК РФ	Ограничение права распоряжаться могут быть установлены законом (но пока не установлены)
Наследование	Может быть ограничено	Не ограничено
Использование для эксплуатации	Земельный участок может предоставляться для эксплуатации	Не ясно, может ли право застройки устанавливаться для эксплуатации
Приобретение застройщиком земельного участка	Ст. 36 для случая публичной земли	По-видимому, только, если это предусмотрено договором
Выкуп земельного участка	Аренда прекращается	Вообще говоря, не очевидно, что право застройки прекращается.
Право собственности до регистрации	Не вполне ясно	Если будет принят принцип Grundstueckgleichesrecht, то построенное будет частью права застройки.
Плата за перешедшие в собственность собственника земельного участка постройки		Не предусмотрено

К тому же:

1. Может ли собственник земельного участка распорядиться правом на получение в собственность построек?
2. Что будет с арендаторами частных земельных участков, переданных в аренду для целей строительства, после введения права застройки?
3. Может ли обладатель права постоянного бессрочного пользования земельным участком установить право застройки?
4. В каком порядке публичный собственник сможет установить право застройки, и будут ли к установлению права застройки применяться ст. 30-32 ЗК РФ и ст. 46.1- 46.3 ГрК РФ?

5. Может ли публичный собственник требовать освобождения земельного участка, если в силу своей специально правоспособности он не может эффективно использовать постройки, возведенные на основании права застройки?
6. Может ли застройщик до окончания срока права застройки разобрать строения и вывезти соответствующие материалы?
7. Можно ли в судебном порядке понудить к установлению права застройки?
8. Какова обязанность по внесению платы за право застройки при множественности лиц на стороне застройщика: солидарная или долевая?
9. Кто должен и с какого момента платить земельный налог и налог на имущество?
10. Что будет с постройками, возведенными на основании права застройки и права на которые не зарегистрированы, в случае банкротства собственника земельного участка?
11. Могут ли земельные участки предоставляться в аренду для строительства недвижимости, которую легко разобрать и вывезти?