

Глава 20.1. ПРАВО ЗАСТРОЙКИ

Статья 300. Право застройки земельного участка

1. Правом застройки является право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации.

Право застройки может быть основанием возведения на чужом земельном участке как одного, так и нескольких зданий и сооружений.

В отношении одного земельного участка может быть установлено несколько прав застройки.

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

3. Лицо, имеющее право застройки, вправе отчуждать третьим лицам помещения в здании, возведенном на основании права застройки. В этом случае собственники помещений с момента государственной регистрации права собственности на помещение признаются участниками права застройки (за исключением случаев, когда они приобретают долю в праве общей собственности на земельный участок в соответствии с [пунктом 2](#) или [3 статьи 298.6](#) настоящего Кодекса), а их права определяются в соответствии с [главой 19.4](#) настоящего Кодекса.

4. Право застройки земельного участка устанавливается на основании договора об установлении права застройки.

Право застройки подлежит государственной регистрации.

5. Собственник земельного участка сохраняет право распоряжения земельным участком, в отношении которого установлено право застройки.

6. Правила настоящего Кодекса о застройке земельного участка соответственно применяются к застройке участков недр или водных объектов, если иное не установлено законом.

Статья 300.1. Права и обязанности лица, имеющего право застройки

1. Лицо, имеющее право застройки, вправе в пределах, предусмотренных договором об установлении права застройки, изменять объекты недвижимого имущества, находящиеся на земельном участке, - реконструировать их, сносить и возводить новые.

2. Лицо, имеющее право застройки, обязано в установленный срок возвести на земельном участке здания и сооружения.

Лицо, имеющее право застройки, обязано использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием для возведения зданий и сооружений и их эксплуатации.

Лицо, имеющее право застройки, обязано вносить установленную договором плату за право застройки.

Статья 300.2. Договор об установлении права застройки

1. Существенными условиями договора об установлении права застройки являются условия о земельном участке ([статья 287](#)), о месте расположения возводимого здания или сооружения на земельном участке, о сроке права застройки, о плате за право застройки, а в случаях, когда собственником земельного участка является гражданин или юридическое лицо, - также о характеристиках возводимого здания или сооружения.

2. В Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество вносятся сведения о здании или сооружении, которое подлежит возведению на земельном участке, о праве сносить здание или сооружение и возводить новое, о праве реконструировать здание или сооружение, о сроке права застройки, о плате за право застройки.

Статья 300.3. Срок права застройки

Право застройки устанавливается на срок, определенный в договоре об установлении права застройки. Такой срок не может быть менее пятидесяти и более ста лет.

Право застройки, установленное на срок более ста лет, считается установленным на срок в сто лет.

Статья 300.4. Плата за право застройки

1. 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.

2. Размер платы за право застройки может быть не чаще чем один раз в десять лет изменен по соглашению сторон, а при недостижении соглашения - по решению суда.

Статья 300.5. Распоряжение правом застройки

1. Лицо, имеющее право застройки, вправе отчуждать это право, передавать его в залог или распоряжаться им иным образом, если иное не установлено законом.

Право застройки в отношении здания или сооружения, право собственности на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, может быть отчуждено или передано в залог только одновременно с отчуждением или передачей в залог указанного здания или сооружения. Сделка, совершенная с нарушением этого требования, является недействительной.

Отчуждение или передача в залог здания или сооружения, возведенного на основании права застройки, означает отчуждение или передачу в залог права застройки.

2. Право застройки переходит в порядке универсального правопреемства при реорганизации юридического лица и по наследству.

3. Переход права собственности на помещение в здании, возведенном на основании права застройки, означает переход доли в праве застройки к приобретателю данного помещения.

К доле в праве застройки применяются правила о доле в праве собственности на земельный участок, принадлежащий собственнику помещения в здании ([пункт 6 статьи 298.5](#)).

4. На право застройки может быть обращено взыскание, в том числе путем его продажи с публичных торгов. К обращению взыскания на право застройки применяются правила, предусмотренные [пунктом 1 настоящей статьи](#).

Статья 300.6. Прекращение права застройки

1. Право застройки прекращается по истечении срока, на который оно установлено.

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

2. Право застройки может быть прекращено досрочно по соглашению между собственником земельного участка и лицом (лицами), имеющим (имеющими) право застройки, если иное не установлено настоящим Кодексом.

Не допускается досрочное прекращение права застройки, если это право передано в ипотеку.

3. По требованию лица, имеющего право застройки, оно может быть прекращено по основаниям и в порядке, которые предусмотрены [статьей 451](#) настоящего Кодекса. 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.

4. Право застройки может быть прекращено 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, после направления лицу, имеющему право застройки, письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения в разумный срок.

5. Право застройки может быть прекращено по основаниям и в порядке, которые предусмотрены [статьями 296.4 - 296.6](#) настоящего Кодекса.

6. Право застройки прекращается в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо его реквизиции.

Статья 300.7. Последствия прекращения права застройки

1. При прекращении права застройки здания и сооружения, принадлежавшие лицу, имеющему право застройки, поступают в собственность собственника земельного участка.

2. В случае прекращения права застройки земельного участка по основаниям, предусмотренным [пунктом 6](#) [статьи 300.6](#) настоящего Кодекса, 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. Размер компенсации определяется по правилам [пункта 2](#) [статьи 296.2](#) настоящего Кодекса.