

ИС инфраструктуры и благоустройства поселений относить к распределительным сооружениям (сетям). Как правило, домовые ИС, смонтированные в здании для обслуживания расположенных в нем помещений, находятся в прочной физической связи с элементами строительных конструкций зданий и их отделение от зданий технически невозможно без нарушения целостности ИС. Поэтому домовые ИС обоснованно рассматривать только в качестве элементов зданий или их составных частей. Разграничение прав собственности на наружные и домовые ИС должно проходить по ближайшему к зданию коммутационному устройству, а сами домовые сети не могут принадлежать на праве собственности и находиться на балансе у несобственников зданий.

Деление ИС на линейные, распределительные и домовые позволяет устанавливать для них различный правовой режим. На практике это означает возможность: дифференцировать налогообложение ИС как объектов недвижимого имущества; детализировать порядок их бухгалтерского учета и начисления амортизации; оптимизировать перечень публично-правовых ограничений на ИС (снять государственную монополию на распределительные сети, разрешить коммерческое инвестирование в инфраструктуру поселений и пр.); расширить перечень услуг и соответственно количество рабочих мест в рамках существующей системы по техническому обслуживанию зданий и т.д.

А.В. Мелихова, канд. юрид. наук, доцент

Институт экономики и управления (ECOMEN) (Таллин, Эстония)

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО СТАТУСА СУБЪЕКТОВ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ ЭСТОНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Субъектами права застройки в Эстонии являются собственник земельного участка и застройщик. В роли и тех и других могут выступать как физические, так и юридические лица. Основные права и обязанности субъектов права застройки вытекают из закона. Однако их круг может быть значительно расширен договором об установлении права застройки.

Какие же права и обязанности порождает установление права застройки для собственника земельного участка, обременяемого этим правом? Во-первых, за ним сохраняется право распоряжаться по своему усмотрению принадлежащим ему земельным участком (отчуждать, завещать, обременять вещными правами и т.д.). Во-вторых, он имеет право получать от застройщика причитающееся ему вознаграждение за право застройки. В-третьих, не позднее чем за год до наступления срока права застройки, собственник может потребовать, чтобы строение было оставлено ему за соответствующую компенсацию. В-четвертых, не позднее

чем за четыре месяца до окончания срока права застройки, он может предъявить застройщику требование о вывозе строения. В-пятых, в случае своевременного предъявления вышеуказанного требования о вывозе, собственник может потребовать от застройщика платы за вывоз строения, если он осуществил его своими силами в течение одного года после окончания срока действия права застройки. В-шестых, если застройщик не возвел в течение оговоренного срока требуемое строение или существенно нарушил свои договорные обязательства, собственник вправе потребовать от него согласия на перенос права застройки на свое имя или на имя указанного им лица (ст. 244 прим. 1 ЗоВП).

Обязанности собственника обремененной недвижимости заключаются в следующем: предоставить оговоренный участок под застройку; уплатить застройщику компенсацию в случае перехода права застройки на собственника (ч. 1 ст. 244 прим. 2 ЗоВП); уплатить застройщику компенсацию за остающееся на недвижимой вещи по требованию собственника строение (ч. 3 ст. 252 ЗоВП); уплатить застройщику компенсацию за остающееся на недвижимой вещи строение при прекращении права застройки вследствие истечения его срока (ч. 1 ст. 253 ЗоВП), и возместить застройщику убытки, причиненные досрочным прекращением права застройки.

В свою очередь правомочия застройщика определяются той целью, ради которой устанавливается право застройки, и сводятся к следующему: владеть и пользоваться земельным участком как строительной площадью с целью возведения строения; распоряжаться правом застройки по своему усмотрению (ч. 1 ст. 249 ЗоВП); требовать от собственника земли компенсации в случае перехода права застройки на его имя; требовать от собственника земельного участка компенсации за строение, остающееся на недвижимой вещи по истечении срока права застройки; увезти своё строение в течение одного года до наступления срока действия права застройки; по истечении срока права застройки, не соглашаться с его продлением (ч. 2 ст. 253 ЗоВП).

Поскольку застройщик имеет право собственности на строение, возведенное им на праве застройки, то на него, как на собственника строения, распространяются права, предусмотренные ст. 29 Закона о строительстве.

В число обязанностей застройщика входит: возвести надлежащее строение в течение оговоренного срока; своевременно уплачивать собственнику земельного участка плату за право застройки (ч. 1 ст. 254 ЗоВП); гарантировать сохранность строения; платить все налоги и нести все публично-правовые реальные повинности, лежащие на обремененном правом застройки земельном участке (ст. 255 ЗоВП); страховать строение и восстанавливать их в случае гибели (п. 2 ст. 255 прим. 1 ЗоВП); в качестве собственника строения, выполнять все обязанности, предусмотренные ст. 29 Закона о строительстве.