



## **Введение**

Одним из основных условий успешного построения гражданского общества с рыночной экономикой является наличие четко сформированной системы законодательства в России. Настоящее время знаменует собой принципиально важный период в развертывании российской правовой реформы.

В последнее время делаются попытки разработки концептуальных документов в этой области, законодательные акты сопровождаются, как правило, обширными комментариями. Следствием этого является введение большого объема новаций в законодательство о недвижимости, что обусловлено требованиями сегодняшнего дня. В качестве примера здесь можно привести такие законодательные акты, как Федеральный Закон Российской Федерации от 21.07.97 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[\[1\]](#), Градостроительный кодекс Российской Федерации от 07.05.98 г., Лесной кодекс Российской Федерации от 29.01.97 г., Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.97 г., Федеральный Закон Российской Федерации от 16.07.98 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Кроме того, многие действующие законы имеют многочисленные дополнения и поправки, в целях их развития и конкретизации принимаются другие правовые акты (указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, ведомственные нормативные документы). Все это обуславливает необходимость изучения теории и практики использования правовых норм в области отношений, связанных с рынком недвижимости. Однако при практической реализации подобных норм возникают некоторые трудности, что объясняется слабой подготовкой субъектов гражданского оборота в сфере законодательства о недвижимости.

### **1. Проблемы осуществления гражданских прав.**

Граждане и ЮЛ осуществляют гражданские права по своему усмотрению (п. 1 ст. 9 ГК РФ), отказ от их осуществления не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных законом (п. 2 ст. 9 ГК РФ).

Возникает ряд проблем. Кредитор в случае нарушения обязательств должником не будет взыскивать с него неустойку. А если он после того, как право на неустойку возникнет, предъявит такое требование. Объяснит, что изменилось мнение, отношения с контрагентом изменились, решил взыскать. Вопрос как поступить арбитру, суду.

Закон говорит, что это право существует, но оно не может быть реализовано (он не отказался от права, а отказался от его осуществления).

Гражданин бросил дом в деревне, отказался от осуществления права на дом, не поддерживал в надлежащем состоянии, не проводил ремонт, сказал, что отказался от права. Он не утрачивает это право, оно прекратится, если право признают за другим.

Отказ не от права, а от его осуществления. Право остается, поэтому суд должен взыскать неустойку. Но нарушен договор, тогда должник может взыскать убытки от неисполнения договора. Суд должен взыскать неустойку, в ответ – взыскание убытков за нарушение договора. Поэтому нет смысла взыскивать неустойку.

Лицо может быть признан недееспособным, но суд может сохранить право на совершение определенных сделок (постановление КС РФ по иску Деловой, нормы ГК РФ о дееспособности, ст. 29 ГК РФ): получать пенсии, платить за коммунальные услуги, услуги связи), если судья придет к выводу, что он может совершать эти действия (не путать с гражданином, страдающим заболеванием).

## **1. Проблемы сделок.**

Традиционно сделка - это правомерное действие, направленное возникновение, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей.

В литературе разные подходы к пониманию термина «сделка». В дискуссиях выделяют 4 признака сделки:

1. Это есть действие, в отличие от иных юридических фактов (не событие).
2. Это действие правомерное.
3. Это действие, направленное на то, чтобы повлечь за собой определенные гражданско-правовые последствия.
4. Это действия волевое.

Прежде всего, когда выделяем этот признак, говорим о сделках как о позитивном явлении, также как законопослушность как черта человека, хотя есть масса законопослушных людей. В этом плане выделяем этот признак. Если же действия противоправны, то сделка недействительна. Этот признак для нормальной сделки. Для того, чтобы сделка была действительной этот признак нужен.

Достижение гражданско-правовой результата. Что понимаем, результаты могут быть разные. Вопрос теоретический и практический.

Например, заявление гражданина в Росреестр о том, что сделка другого лица недействительна, оспаривает его зарегистрированное право на недвижимость. Росреестр должен сделать отметку о несогласии, о споре, внести запись, гражданин вправе в 3-месячный срок обратиться в суд. Это волеизъявление гражданина может быть квалифицировано как односторонняя сделка или сделка-подобное действие? Какие правила к ней применять?

Это сделкой квалифицировать нельзя. В науке данные действия квалифицируются не как сделка и даже не как сделка-подобное действие потому, что сделка влечет конкретный результат в виде гражданских прав и обязанностей. Здесь возникает определенное гражданско-правовое состояние, определенное отношение, но конкретных гражданских прав и обязанностей не порождает. Нормы сделки здесь не применимы. Почему нашло отражение в ГК РФ, потому что есть гражданско-правовая связь, правонарушения на этот момент нет.

Это просто заявление гражданина, которое нужно рассматривать как самостоятельный юридический факт.

Заявления, сообщения, уведомления, иные юридические факты – это правомерные действия, которые не порождают последствий, которые проистекают из сделок.

В литературе все же указывают как на односторонние сделки, но не во всех случаях, точнее – они таковыми не являются. Почему? Односторонние сделки всегда порождают гражданско-правовые последствия в виде гражданских прав и обязанностей, в ряде случаев заявления и т.д. порождают не конкретные гражданские права и обязанности, а другой результат – гражданско-правовые последствия в виде определенного состояния.

Например, заявление в органы регистрации не лишает права на иск, конкретные гражданские права и обязанности не порождает.

Иные сообщения, уведомления. Например, offerent направил offerту контрагенту и указал срок на акцепт. Направление акцепта – это действие, которое уведомляет контрагента, но можно ли это назвать односторонними сделками? В чем опасность увязнуть - что получается: сделка, а внутри нее тоже сделки? С философской т.з. такой подход не исключен, получается - одни сделки, в то время, как передача товара есть исполнение сделки.

Это гражданско-правовые акты, но к сделкам они не относятся.

### **1. Проблемы договора, подлежащего государственной регистрации.**

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для 3-х лиц заключенным с момента его государственной регистрации, если иное не установлено законом (п. 3 ст. 433 ГК РФ). Это не очень удачная редакция от 08.03.2015.

А для сторон договора?

Раньше была ясная формулировка «договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его государственной регистрации», которая не устраивала догматов, выискивающих проблемы для 3-х лиц. Хотя куда яснее: было для всех сторон и 3-х лиц, раз не было оговорки. В этой связи и родилась современная формулировка.

Арбитражная практика исходила из того, что договор считается действительным и это могло нарушать права 3-х лиц. Нормально было бы считать незарегистрированный договор недействующим для всех, а он признавался действующим для сторон.

Нужно различать формулировки закона: «договор подлежит государственной регистрации» и «договор считается заключенным с момента его регистрации».

Формулировка «договор подлежит государственной регистрации» - чтобы 3-е лица знали о его существовании, и чтобы он не нарушал их права.

Незарегистрированный договор действителен для сторон, но для 3-х лиц он не имеет значения.

Формулировка «договор считается заключенным с момента его регистрации» - здесь законодатель не только защищает права 3-х лиц, но и говорит, что такой договор вообще не заключен, не порождает взаимных прав и обязанностей ни для сторон, ни для 3-х лиц.

Здесь обязательство может возникнуть при наличии двух юридических фактов: заключения договора и государственной регистрации (ст. 651 ГК РФ).

Если в законе написано только о государственной регистрации, то он порождает взаимные права и обязанности для сторон, но не для 3-х лиц.

Там, где есть фраза «договор считается заключенным с момента его регистрации», незарегистрированный договор вообще не заключен ни для кого.

Для этого должен быть юридико-фактический состав их 2-х юридических фактов: заключение договора и государственная регистрация, тогда он порождает права и обязанности.

Подлежит государственной регистрации переход права, а по сути, с т.з. нормального человека, регистрация договора и перехода права - это одно и то же. Догматы говорят нет, это разные явления.

Как признавать зарегистрированное право отсутствующим? Надо оспорить право.

Догматы говорят о 2-х исках или 1-м иске с 2-мя требованиями: признанию права отсутствующим и отдельно – об аннулировании записи в реестре (глупость, потеря времени).

Поскольку законодатель вслед за авторами концепции ушел в ненужное детальное регулирование, что не нужно, то на практике это повлечет массу коллизий, на каждую деталь будет по 3-4 нормы, которые будут не совпадать, будут противоречия.

## **1. Проблемы понимания обязательства в российском гражданском праве.**

Ст. 307 ГК РФ: в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенные действия: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В литературе предлагается дополнить определение обязательства указанием на то, что его предметом может быть оказание услуг, внесение вклада в общее дело и еще некоторые действия. Витрянский предлагает дополнить предмет обязательства указанием на услуги, вклады в общее дело, иные действия должника, которые составляют обязательства.

Если подходить к проблеме с догматической позиции, воинствующего прагматизма, то следует дополнить, но нужно ли вообще перечислять. Если мы обратимся к германскому законодательству, то там эти действия не перечисляются. Вдруг упустим какие-либо действия, которые должник должен выполнять, а их очень много. Можем просто указать, что обязан совершить действие в соответствии с договором, предписанием норм права и те действия, которые вправе ожидать кредитор от должника, как в германском праве.

Например, должник, зная о том, что у кредитора наводнение, пожар, сгорели склады, все же отгрузил продукцию. Как расценить его действия?

Если встать на догматические позиции, то он обязан поставить товар, ни от него зависят наводнения и пожары. Если взять современные подходы в праве, неоклассический подход, последний пленум ВАС РФ, надо смотреть в каждом конкретном случае, анализировать суть.

С т.з. германского гражданского уложения следует указать определенные действия, которые кредитор вправе ожидать от должника. Говорят, что судья может злоупотребить, а он должен обосновать в решении, почему он так считает. Например, в США решения высшей инстанции назывались «письмами Брайтана» – эти решения как книжки.

Если сторона не согласна, то, пожалуйста, обосновывай обратное.

Дополнить можно, но это сути не меняет, а вот добросовестность, разумность, целесообразность дальше нам больше понадобятся: «разумный человек в подобных обстоятельствах должен был бы это сделать». Наша беда – догматизм, хотя судебная инстанция старается отходить от него (пример про бабушку и услуги связи).

Иные предлагают определение обязательства, которое было бы отграничено от других сходных отношений – реституционных (двусторонняя, односторонняя, с конфискацией или без) и корпоративных отношений. Предлагают в понятие включить норму о том, что к этим отношениям следует применять нормы обязательственного права, если иное не вытекает из закона, иного правового акта, договора или существа взаимоотношения.

Можно дополнить это, но нужно ли. Если сделка признана недействительной, то возникает охранительное правоотношение и обязательственное право продолжается.

Если с этой т.з., отношение обособленное, то оно обязательственное и должны применяться нормы обязательственного права. Тогда возникает вопрос: зачем записывать? Видимо авторы исходят из того, что наши судьи, если не записано, то не применяют. Но это и так ясно, зачем загромождать законодательство догматизмом.

Корпоративные отношения то же самое. Возникают обязательственные отношения. Если они не соответствуют сути корпоративных отношений, то нельзя их применять.

Другие требуют, чтобы в понятии было дано разграничение обязательств.

В ст. 307 ГК РФ модель одностороннего обязательства (у одной стороны – право, у другой – обязанность), но есть двусторонние обязательства и хотят, чтобы в понятии это было отражено. Это лишнее, это дело науки, удастся ли это сформулировать и дело ли это законодателя? Не путать законодательство с наукой, конечно, оно должно опираться на науку.

## **Заключение**

Учитывая большое значение объектов недвижимости в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте, закон закрепил ее специальный правовой режим. Он заключается в том, что право собственности, другие вещные права на недвижимость, их ограничения, возникновение, переход и прекращение подлежат в обязательном порядке государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции, должны быть зарегистрированы.

Хотя российская система регистрации недвижимости во многом переняла основополагающие положения систем регистрации Германии и Испании, а также перекликается с дореволюционным опытом России по созданию Вотчинного устава, но опирается она прежде всего на Гражданский кодекс РФ, имеет свою специфику, свои особенности, которые могут меняться только при изменении не только Закона о регистрации, но и Гражданского кодекса РФ. Со вступлением Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>1</sup> в силу введена единая процедура регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним вне зависимости от вида недвижимости и субъекта Федерации, на территории которого она находится. Начата работа по созданию соответствующего

Единого государственного реестра. Все это в конечном счете позволит сделать рынок недвижимости России прозрачным, во многом подрубить корни преступности и мошенничества в сфере оборота недвижимого имущества.

Сделки с недвижимостью составляют значительную часть гражданского оборота и в наибольшей степени нуждаются в государственном признании и подтверждении прав их участников, что обусловлено особым характером предмета таких сделок - недвижимости. К недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Таким образом, мной раскрыта характеристика недвижимого имущества как одного из важнейших объектов гражданского права, рассмотрены все грани означенной темы, которая в настоящее время очень важна и актуальна.

1. Конституция Российской Федерации 1993г. (в последней ред. Законов РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ. [↑](#)