

Содержание:

Введение

Теория юридических фактов - одна из важнейших, основополагающих в гражданском праве. Но при этом она стала, по сути, теорией аксиоматической, теорией "застывшей".

Дело в том, что с момента выхода в 1958 году книги О.А. Красавчикова "Юридические факты в советском гражданском праве" теория юридических фактов в гражданском праве практически не получила своего развития. Отдельные диссертационные исследования (в том числе по общей теории права), посвященные проблематике юридических фактов, так или иначе затрагивали некоторые аспекты этой теории в том виде, как она была разработана О.А. Красавчиковым, но в целом она не претерпела существенных изменений.

Актуальностью темы данной бакалаврской работы является, несомненно, то, что, переход к рыночной экономике, реформирование социально-экономических отношений, кардинальное изменение гражданского законодательства, произошедшие с момента выхода упомянутой работы, повлекли за собой серьезные изменения в гражданском праве. Однако все эти реформы никак не затронули теорию юридических фактов, и сегодня она выглядит так же, как и пятьдесят лет назад.

Такое положение не устраивает юристов, и литература пестрит сетованиями на то, что многие юридические факты, значимые для современного гражданского права, не "вмещаются" в основную ("волевую") классификацию юридических фактов. Например, затруднения вызывает классификация решений органов юридических лиц (решений общего собрания акционеров, решений исполнительных органов и т.п.): одни авторы пишут о том, что это многосторонняя сделка, другие - что сделка односторонняя, третьи предлагают рассматривать такие решения наравне с актами государственных органов и т.д. Это, в свою очередь, порождает вопрос о применимости в каждом из этих случаев соответствующих положений гражданского права.

Не менее интересен вопрос о юридических последствиях, который на сегодня вовсе не разрабатывается в цивилистике. Юридические последствия принято

рассматривать как общеизвестную и общепонятную категорию, правовая природа которой не вызывает исследовательского интереса: согласно сформировавшемуся и нигде не оспариваемому мнению это может быть только возникновение, изменение и прекращение гражданского правоотношения. Однако такой подход явно нуждается в изменении, поскольку немало юридических фактов, значимых для гражданского права и подпадающих под действие гражданского права, в этих условиях вовсе не могут рассматриваться как юридические факты.

Например, традиционная полемика в отношении правовой природы арбитражных соглашений (существуют теории об их договорной, процессуальной, смешанной и автономной природе) может получить неожиданное окончание, если признать, что в качестве юридических последствий следует рассматривать не только возникновение, изменение и прекращение гражданского правоотношения, но и последствия защиты субъективных гражданских прав.

Данное исследование не претендует на постановку и разрешение всех вопросов, связанных с юридическими фактами (как в свое время не претендовала на это книга О.А. Красавчикова, что специально отмечалось им в предисловии), поскольку проблемы юридических фактов весьма сложны и многогранны и требуют самостоятельного рассмотрения применительно к каждой их разновидности.

В настоящей работе рассматриваются наиболее важные, основные проблемы, в силу чего она призвана создать некий "скелет", на который могут в дальнейшем "нарасти" последующие исследования в этой области. Вместе с тем эта работа позволяет избавиться от некоторого балласта прежних цивилистических проблем, которые на сегодняшний день, в принципе, уже решены правовой наукой. То есть, по сути, цель данного исследования - ревизия теории юридических фактов в гражданском праве, которая давно нуждается в дальнейшем развитии.

Степень разработанности темы: за последнее десятилетие появился ряд научных трудов, посвященных проблематике юридических фактов. Интересный правовой анализ классификации юридических фактов содержится в работах М.А. Рожковой, М.М. Агаркова, В.Б.Исакова, П.А.Якушева и других ученых.

Объектом исследования в данной бакалаврской работе являются общественные отношения, связанные с регулированием установления юридических фактов.

Предметом исследования является правовое регулирование юридических фактов, проблемы, связанные с разграничением и классификацией юридических фактов.

Целью изучения в данной дипломной работе является изучение законодательной базы регулирования юридических фактов.

Дипломная работа имеет следующие задачи:

- 1). Изучить историю развития российского гражданского законодательства, посвященного юридическим фактам.
- 2). Исследование понятия и видов юридических фактов.
- 3). Изучение юридического состава.
- 4). Исследовать особенности юридических фактов.
- 5). Исследование проблемы разграничения бандитизма от смежных составов.

Методологическую базу работы составляют диалектический метод научного познания, общенаучные и частнонаучные методы теоретического анализа, такие как исторический, логический, сравнительно-правовой, статистический, социологический, системно-структурный.

Нормативной базой работы является Конституция РФ, действующее гражданское законодательство, постановления Пленумов Верховных Судов РФ, постановления Конституционного Суда РФ.

Данная работа состоит из введения, трех глав, объединяющих семь подпунктов, заключения, библиографии и приложений.

В первой главе дается подробная история развития и понятие преступлений против общественной безопасности.

Основная часть

1 Гражданско-правовая характеристика юридических фактов по законодательству Российской Федерации

1.1. Понятие юридического факта. Юридические последствия

Обращение к теории юридических фактов требует прежде всего уяснения того, что, собственно, следует понимать под понятием "юридический факт". И здесь необходимо хотя бы кратко проанализировать дефиниции встречающиеся в современной литературе.

В теории права юридические факты принято определять как жизненные обстоятельства, с которыми нормы права связывают наступление юридических последствий. При этом обычно подчеркивается, что норма права и правоотношение связаны таким образом, что именно юридический факт является тем рычагом, который приводит юридическую норму в действие и влечет за собой наступление юридических последствий.

Определение юридических фактов, сложившееся на сегодняшний день в отечественной теории права, а вслед за тем и в цивилистической доктрине, представляется, по крайней мере, не совсем точным. И этому есть объяснение.

Каждое жизненное обстоятельство как явление реальной действительности конкретно. Оно наступает, например, в силу природных законов (различные природные явления) либо совершается силами конкретного лица в определенном месте, в определенное время и характеризуется определенными признаками. Наступление такого рода обстоятельств оказывает влияние на общественные отношения, стремясь упорядочить которые законодатель подводит под действие норм права отдельные наиболее общие типичные и существенные признаки жизненных обстоятельств, устанавливая абстрактные модели обстоятельств, с которыми право связывает возникновение определенных последствий. Наступление подпадающего под эту норму права реального жизненного обстоятельства влечет возникновение предусмотренных правом юридических последствий.

Следовательно, возникновение юридических последствий возможно только при наличии "цепочки", состоящей из следующих "звеньев": (1) закрепление в норме права правовой модели обстоятельства, с наступлением которого связываются определенные последствия; (2) наступление самого конкретного жизненного обстоятельства; (3) реализация нормы права, под действие которой подпадает это обстоятельство.

Для целей настоящей работы представляется важным раскрыть содержание понятий "правовая модель обстоятельства" и "юридический факт", которые сегодня попросту отождествляются. При этом введение и использование термина "правовая модель обстоятельства" (или "абстрактная модель обстоятельства") обусловлены задачей провести четкий раздел между обстоятельствами, установленными гипотезой нормы права, и реальными жизненными обстоятельствами, чтобы устранить ошибочные представления и стереотипы, существующие в теории юридических фактов.

Правовая модель обстоятельства - это абстрактное (типичное) обстоятельство, которое закреплено в гипотезе нормы права (или нескольких норм права) и с которым норма права связывает наступление определенных последствий. Поскольку нормы права представляют собой общие правила, рассчитанные на неопределенный круг лиц и неограниченное число случаев, норма права абстрагирована от конкретных случаев и определяет эти правила, исходя из правовой модели обстоятельства, которая возможна в реальности.

Юридический факт традиционно понимается как реально существующее жизненное обстоятельство - явление или процесс. Он представляет собой не абстрактное понятие, предусмотренное гипотезой нормы права, а определенное обстоятельство, проявившееся в пространстве и времени, действительно существующее и подпадающее под действие соответствующей нормы права. Не имевшее место в реальности обстоятельство не может рассматриваться в качестве юридического факта - оно становится таковым лишь с момента действительного (фактического) своего наступления.

ООО "Агроторг" (далее - общество) обратилось в арбитражный суд к Управлению Федеральной регистрационной службы по Кабардино-Балкарской Республике (в настоящее время переименовано в Управление Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике; далее - управление, регистрационная служба) и Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Кабардино-Балкарской Республике (далее - территориальное управление) со следующими требованиями:

- обязать управление освободить административное здание, находящееся по адресу: г. Нальчик, пр. Ленина, 54, с достроенными площадями с передачей в собственность истца 594,6 кв. м достроенных площадей без возмещения стоимости;

- обязать управление зарегистрировать за обществом право собственности на 594,6 кв. м достроенных площадей;

- признать незаконным зарегистрированное за управлением право оперативного управления на недостроенное нежилое помещение в указанном административном здании (91% готовности) общей площадью 594,6 кв. м и аннулировать запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 06.12.2005 N 07-07-01/034/2005-169 (требования уточнены; т. 1, л. д. 52, 84, 106).

Решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 09.02.2009 (судья Асабина Н.П.) иск удовлетворен частично. Суд обязал регистрационную службу освободить административное здание, находящееся по адресу: г. Нальчик, пр. Ленина, 54, с достроенными площадями и передать его обществу в течение месяца со дня вступления решения в законную силу. Признано недействительным зарегистрированное за управлением право оперативного управления на недостроенное нежилое помещение в административном здании (91% готовности) общей площадью 594,6 кв. м; аннулирована запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 06.12.2005 N 07-07-01/034/2005-169. В остальной части в иске отказано (т. 2, л. д. 19).

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2009 решение отменено. Суд перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции. К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования на предмет спора, привлечено Министерство финансов Российской Федерации (т. 2, л. д. 71).

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2009 исковые требования общества частично удовлетворены. Суд обязал регистрационную службу освободить в течение месяца административное здание, находящееся по адресу: г. Нальчик, пр. Ленина, 54, с достроенными площадями и передать его обществу. Признано недействительным зарегистрированное за управлением право оперативного управления на недостроенное нежилое помещение в административном здании (91% готовности) общей площадью 594,6 кв. м по адресу: г. Нальчик, пр. Ленина, 54, 1 этаж. Аннулирована запись в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 06.12.2005 N 07-07-01/034/2005-169. В остальной части в иске отказано.

Суд установил, что ОАО "Нальчикская межрайсельхозтехника" и Кабардино-Балкарское Республиканское учреждение юстиции по государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним заключили договор аренды от 31.12.1998 N 29. Срок действия договора - с 01.01.1999 по 01.01.2008. Государственная регистрация договора произведена 21.03.2000. Объектом аренды являются нежилые помещения в административном здании по адресу: г. Нальчик, пр. Ленина, 54, принадлежащие на праве собственности ОАО "Нальчикская межрайсельхозтехника". Письмом от 19.08.1999 N 253 арендодатель дал согласие на производство арендатором реконструкции и строительство пристройки к зданию. Распоряжением главы администрации г. Нальчика от 20.08.2001 N 905 разрешен комплексный капитальный ремонт со строительством пристроек и перепланировкой существующих помещений в административном здании. В 2002 - 2004 годах проведен комплексный капитальный ремонт здания по пр. Ленина, 54 (произведена его перепланировка) и возведен дополнительный пристрой. Общая площадь возведенного (реконструированного) объекта составила 913,2 кв. м (достроено 594,6 кв. м площади); процент готовности - 91% (не достроена пристройка). В период осуществления реконструкции ОАО "Нальчикская межрайсельхозтехника" и общество заключили договор от 17.07.2004 купли-продажи административного здания площадью 318,6 кв. м, которое передано обществу по акту от 16.07.2004. Государственная регистрация перехода права собственности к обществу на здание произведена 07.08.2004. Суд пришел к выводу, что реконструкция здания (перепланировка помещений, возведение пристройки) относятся к неотделимым улучшениям арендованного недвижимого имущества, которые нельзя рассматривать в качестве самостоятельного объекта права. Законодательством не предусмотрено признание за арендатором какого-либо права на такие улучшения; он вправе лишь рассчитывать на возмещение их стоимости (пункт 2 статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации). Таким образом, являясь собственником объекта недвижимости, истец правомерно требует от регистрационной службы освободить административное здание (с достроенными площадями) и передать его обществу. Довод ответчиков о том, что помещения (площади) в реконструируемом здании распределены между обществом и управлением на основании договора от 17.12.2004, отклонен. Апелляционный суд признал данный договор недействительной (ничтожной) сделкой (статья 296 Гражданского кодекса Российской Федерации). Следовательно, управление неправомерно зарегистрировало за собой право оперативного управления на нежилые помещения общей площадью 594,6 кв. м в административном здании (готовностью 91%). Отказывая в удовлетворении требования о передаче в собственность истца достроенных помещений (без возмещения их стоимости), суд сослался на то, что управление, не являясь

собственником указанного имущества, не может передать его обществу. Не подлежит удовлетворению и требование об обязанности управления зарегистрировать за истцом право собственности на достроенные площади в незавершенном строительстве объекте. Порядок регистрации прав на объекты недвижимости установлен Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Однако общество не представило в дело доказательств соблюдения порядка регистрации, предусмотренного названным законом (т. 2, л. д. 138).

1.2. Состав юридического факта и его дефектность

Признавая, что юридическим фактом может считаться только тот жизненный факт, с абстрактной моделью которого норма права связывает наступление последствий, нельзя не заметить попутно, что норма права может придать юридическую значимость всякому обстоятельству. При этом норма права не содержит перечня индивидуальных жизненных обстоятельств, а обобщенно (и, вероятно, несколько схематично) закрепляет общие требования к правовой модели обстоятельства (процесса или явления), которое, произойдя в реальной жизни, станет юридическим фактом. Требование о необходимости наличия некоторых признаков (свойств, качеств, характеристик) содержится в гипотезе нормы права и может предъявляться как к самому абстрактному обстоятельству, так и к его субъектному составу или объекту.

Таким образом, для того чтобы возникли предусмотренные правом последствия, явление или процесс должны не только реально наступить, но и соответствовать всем тем признакам, которые установлены нормой права применительно к правовой модели обстоятельства (см., например, ст. 339 ГК РФ).

Отдельные признаки, свойства, качества, характеристики или их совокупность, относящиеся к самому реальному обстоятельству, его субъектам или объекту, входят в состав юридического факта в качестве его элементов.

Для понимания природы состава юридического факта необходимо иметь в виду, что его элементами являются лишь те признаки, условия, характеристики, которым норма права придает юридическое значение и которые характеризуют правовую модель обстоятельства. Отсутствие элемента, предусмотренного в норме права, не

позволяет возникнуть юридическому факту. Иными словами, если норма права помимо собственно самого обстоятельства требует наличия и некоторых иных элементов, наступившее жизненное обстоятельство в реальной обстановке должно отвечать предъявляемым требованиям. В противном случае жизненное обстоятельство так и останется фактическим обстоятельством, не повлекшим наступление юридических последствий.

Таким образом, под составом юридического факта следует понимать совокупность условий наступления жизненного обстоятельства, требование о которых вытекает из нормы права и при наличии которых оно признается юридическим фактом и влечет установленные юридические последствия.

Термин "состав юридического факта" весьма схож с термином "юридический состав", которым принято обозначать совокупность самостоятельных юридических фактов, необходимых для наступления предусмотренного нормой права последствия (юридический состав иногда именуют сложным фактическим составом). Различие заключается в следующем. Понятие "юридический состав" позволяет раскрыть связь между самостоятельными юридическими фактами и наступлением юридических последствий. В свою очередь понятие "состав юридического факта" объясняет связь между конкретным жизненным обстоятельством и условиями его наступления, которые самостоятельными юридическими фактами не являются.

К сожалению, изучению состава юридического факта не уделяется должное внимание в литературе, тогда как прояснение этого вопроса позволило бы решить многие теоретические и практические проблемы. Понятие "состав юридического факта", несомненно, нуждается в глубоком анализе, поскольку на сегодняшний день ощущается реальная нехватка монографических исследований, специально посвященных этому вопросу. Лишь иногда обнаруживаются работы, так или иначе затрагивающие этот вопрос.

Так, гипотеза нормы права, определяющая собственно правовую модель обстоятельства и предъявляемые к нему требования, безусловно, предшествует наступлению юридического факта, поскольку только при наличии соответствующей нормы права жизненное обстоятельство может стать юридическим фактом и повлечь юридические последствия. Именно норма права и определяет все те требования, при соблюдении которых жизненные процессы и явления в реальной действительности становятся юридическими фактами.

В свою очередь те элементы состава юридического факта, которые "сопровождают" жизненное обстоятельство, сами по себе не влекут юридических последствий; безусловно, они не могут относиться ни к категории действий, ни к категории событий. Вместе с тем только их реальное существование делает жизненное обстоятельство юридическим фактом.

Юридический факт и гипотеза нормы права не могут рассматриваться в качестве совокупности, поскольку первый представляет собой реальный жизненный факт, а вторая - нормативно-правовую абстракцию. Требования, предъявляемые к абстрактной модели обстоятельства, закрепленные в норме права, не выступают в сочетании с юридическим фактом, а, по сути, определяют те условия, качества, свойства, признаки и т.д., реальное существование которых способствует созданию из фактического обстоятельства юридического факта. При несоблюдении же предусмотренных нормой права требований (отсутствии элементов юридического факта) жизненное обстоятельство так и останется фактическим обстоятельством, "не став" юридическим фактом.

Кроме того, хотелось бы еще раз специально подчеркнуть, что состав юридического факта - это самостоятельная правовая категория. Она охватывает собой как сами жизненные явления и процессы, так и отличающие их признаки, свойства, качества и условия, требования о которых вытекают из нормы права. Например, ст. 302 ГК РФ предусматривает возможность истребования имущества от добросовестного приобретателя, закрепляя некоторые условия, при которых юридический факт (требование имущества) повлечет возникновение желаемых последствий в виде возврата имущества. При этом п. 3 ст. 302 устанавливает, что деньги и ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя. И если гражданин приобрел ценные бумаги на предъявителя у лица, которое похитило их у правообладателя, но приобретатель об этом не знал и не мог знать, прежний обладатель этих бумаг не вправе истребовать их у этого гражданина. Применительно же к бытовой технике действует противоположное правило: собственник бытовой техники вправе истребовать ее у гражданина, который не знал и не мог знать о том, что приобретает эту технику у похитившего ее лица. Следовательно, требования, предъявляемые нормой права к объекту, в данном случае являются определяющими для возникновения последствий: в первом случае право не предусматривает наступление последствий в виде возврата имущества, во втором - закрепляет такого рода последствия.

Входящие в состав юридического факта элементы, как было указано, представляют собой отдельные условия (свойства, признаки, качества), характеризующие сам жизненный процесс или явление, а также его субъект или объект. Поэтому составы юридических фактов неоднородны: всякий из них образуется из определенного ряда элементов. Например, состав такого юридического факта, как причинение вреда киоску индивидуального предпринимателя при наезде на него грузового автомобиля, принадлежащего юридическому лицу, включает в себя следующие элементы. Во-первых, собственно действия водителя автомобиля; во-вторых, наличие ущерба, причиненного имуществу индивидуального предпринимателя вследствие этого обстоятельства (наличие вины в данном случае не имеет значения). Это не два различных юридических факта, а один, но "отягощенный" дополнительными условиями.

К элементам юридического состава относятся не только характеристики самого жизненного обстоятельства, но и условия, связанные с его субъектом и объектом. В частности, к элементам юридического факта, характеризующим субъектов, можно отнести добросовестность, состояние в родстве или нахождении на иждивении и некоторые другие характеристики; к элементам юридического факта, определяющим объект, - такие свойства как неделимость, потребляемость вещи или их принадлежностный характер и т.д. В некоторых случаях нормы права упоминают не только юридические характеристики (добросовестность, невиновность субъектов и проч.), но и естественные (натуральные) свойства явления (его субъекта или объекта), например, неделимость вещи (ст. 133 ГК РФ), потребляемость вещи (ст. 607 ГК РФ) и т.п. Таким образом, право и за некоторыми естественными свойствами признает значение для целей "становления" юридического факта.

Управление обжаловало апелляционное постановление в кассационном порядке. В жалобе заявитель просит отменить указанный акт (в части удовлетворенных требований), ссылаясь на неправильное применение судом норм материального права, а также несоответствие сделанных им выводов фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам. Статья 218 Гражданского кодекса Российской Федерации содержит перечень оснований приобретения права собственности. Регистрационная служба полагает, что общество не подтвердило свои права в отношении спорного имущества. По мнению заявителя, фактически сложившиеся между сторонами правоотношения по реконструкции существующего объекта и созданию объекта недвижимости с существенно измененными техническими характеристиками (площадью и объемом помещений, планировкой)

носят инвестиционный характер (статьи 1, 7 Закона РСФСР от 26.06.91 N 1488-1 "Об инвестиционной деятельности в РСФСР"). Реконструкция объекта (финансирование строительных работ) осуществлялись по согласованию сторон и в соответствии с выданной управлению разрешительной (подготовленной им проектно-сметной) документацией. Во исполнение протокола о намерениях от 10.12.2004 обществом и управлением подписан договор от 17.12.2004, в котором стороны распределили результаты инвестиционной деятельности (закрепили за собой конкретные помещения в реконструируемом административном здании). На основании указанного договора ответчик и зарегистрировал право оперативного управления в отношении части имущества (незавершенного строительством объекта), что, по мнению заявителя, автоматически порождает право государственной собственности на него. Вывод апелляционного суда о недействительности (ничтожности) договора от 17.12.2004 ошибочен, поскольку управление при его заключении действовало не только в своих интересах (как федерального учреждения), но и в интересах собственника имущества (Российской Федерации). По мнению заявителя, ссылка в договоре на регистрацию права собственности управления в отношении части объекта недвижимости (после ввода здания в эксплуатацию) означает лишь то, что названное имущество не является собственностью общества. С учетом имеющихся договоренностей и фактических действий сторон (реконструкции существующего административного здания, последующего заключения ими договора от 17.12.2004 о распределении площадей в возводимом объекте) результаты строительных работ не могут быть признаны неотделимыми улучшениями, подлежащими передаче истцу. Поэтому апелляционный суд неправоммерно применил к спорным правоотношениям положения статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации. По мнению заявителя, если имущество приобретено учреждением в результате самостоятельной хозяйственной деятельности, оно поступает непосредственно в его оперативное управление. Однако в результате таких (самостоятельных) действий учреждения возникает государственная (муниципальная) собственность на приобретенное имущество. Поэтому право оперативного управления регистрационной службы в отношении части незавершенного строительством объекта зарегистрировано правоммерно; законность такой регистрации не может быть поставлена в зависимость от наличия регистрации права собственности Российской Федерации на указанный объект.

Общество в отзыве указало на несостоятельность доводов кассационной жалобы, а также законность и обоснованность принятого по делу акта.

От иных участвующих в деле лиц отзывы на жалобу не поступили.

В судебное заседание представители участвующих в деле лиц не явились.

От управления и общества поступили (посредством факсимильной связи) ходатайства об отложении судебного заседания на более поздний срок в связи с нахождением представителей сторон в служебных командировках.

Кассационная инстанция считает, что ходатайства сторон следует отклонить. В соответствии со статьями 284 и 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции проверяет законность принятых судебных актов исходя из доказательств, имеющих в материалах дела, и доводов кассационной жалобы; неявка в судебное заседание представителей сторон (управления и общества) не может служить препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие, поскольку указанные лица надлежащим образом извещены о времени и месте судебного разбирательства. Кроме того, ходатайства документально не подтверждены.

Изучив материалы дела и доводы жалобы, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа считает, что постановление от 30.09.2009 в обжалуемой части подлежит отмене по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, 31.12.1998 ОАО "Нальчикская межрайсельхозтехника" (арендодатель) и Кабардино-Балкарское Республиканское учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (арендатор) подписали договор аренды N 29. По условиям договора арендодатель передает арендатору во временное владение и пользование недвижимое имущество (нежилые помещения) в административном здании по адресу: г. Нальчик, пр. Ленина, 54. В пункте 4.3 установлен срок действия договора - с 01.01.1999 по 01.01.2008 (т. 1, л. д. 15 - 17). Государственная регистрация договора произведена 21.03.2000 (т. 1, л. д. 18).

Учреждение обратилось к ОАО "Нальчикская межрайсельхозтехника" с просьбой дать согласие на производство реконструкции и строительство пристройки к административному зданию в связи с увеличением объемов работы и расширением штата (письмо от 21.07.1999 N 427-9-99). Арендодатель дал такое согласие, что подтверждается письмом ОАО "Нальчикская межрайсельхозтехника" от 19.08.1999 N 253.

Распоряжением главы администрации г. Нальчика от 20.08.2001 N 905 учреждению разрешено производство комплексного капитального ремонта со строительством пристроек и перепланировкой существующих помещений в административном здании по адресу: г. Нальчик, пр. Ленина, 54. Учреждению предписано выполнить условия архитектурно-планировочного задания Управления архитектуры и градостроительства; получить разрешение на право производства строительных работ в инспекции Госархстройнадзора г. Нальчика. Распоряжение принято на основании постановления Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 13.05.2000 N 242, а также по результатам рассмотрения обращений учреждения (письмо от 28.07.2001 N 1209/9) и ОАО "Нальчикская межрайсельхозтехника" (письмо от 19.08.1999 N 253).

Факт реконструкции административного здания (возведения дополнительного пристроя, перепланировки арендованных помещений) подтверждается материалами дела (т. 1, л. д. 22 - 33) и участвующими в деле лицами не оспаривается. В результате проведенной реконструкции общая площадь здания составила 913,2 кв. м (достроено 594,6 кв. м); пристройка к зданию не достроена (отсутствуют частично полы, внутренняя отделка); процент готовности незавершенного строительством объекта составляет 91%.

17 июля 2004 года ОАО "Нальчикская межрайсельхозтехника" (продавец) и общество (покупатель) заключили договор купли-продажи объекта недвижимости (здания общей площадью 318,6 кв. м), расположенного по адресу: г. Нальчик, пр. Ленина, 54. Государственная регистрация перехода права собственности к обществу на административное здание произведена 07.08.2004 (т. 1, л. д. 19 - 21).

6 декабря 2005 года произведена государственная регистрация права оперативного управления регистрационной службы на недостроенное нежилое помещение в административном здании (91% готовности) общей площадью 594,6 кв. м, по адресу: г. Нальчик, пр. Ленина, 54, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись N 07-07-01/034/2005-169 (т. 1, л. д. 146).

Общество, ссылаясь на то, что является собственником (и арендодателем) административного здания (всего незавершенного строительством объекта), а договор от 31.12.1998 N 29 прекратил свое действие (в связи с истечением срока аренды), обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

При разрешении спора апелляционный суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований об обязанности управления передать в собственность истца (без возмещения стоимости) 594,6 кв. м достроенных площадей в административном здании, а также обязанности ответчика зарегистрировать за обществом право собственности на нежилые помещения указанной площади. В указанной части постановление от 30.09.2009 участвующими в деле лицами не оспаривается, поэтому судом кассационной инстанции не проверяется (часть 1 статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Удовлетворяя требования об обязанности управления освободить и передать обществу административное здание (с достроенными площадями), а также о признании недействительным (аннулировании) зарегистрированного за ответчиком права оперативного управления на недостроенные помещения в здании, суд исходил из того, что результаты строительства являются неотделимыми улучшениями имущества, арендуемого управлением по договору от 31.12.1998 N 29. Апелляционная инстанция пришла к выводу, что произведенные в результате реконструкции неотделимые улучшения являются собственностью общества (покупателя административного здания по договору от 17.07.2004), а регистрационная служба (как арендатор имущества) имеет право лишь на возмещение стоимости этих улучшений (пункт 2 статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2 Правовой анализ юридических фактов по гражданскому кодексу Российской Федерации

2.1. Юридические факты - действия

Юридические факты - факты реальной действительности, с которыми действующие законы и иные правовые акты связывают возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, т.е. правоотношений.

Юридические факты разнообразны и классифицируются по различным основаниям. По признаку зависимости от воли субъектов они подразделяются на действия и события.

В действиях проявляется воля субъектов - физических и юридических лиц. По признаку дозволенности законом действия бывают правомерные и неправомерные.

Правомерные - это действия, соответствующие требованиям законов, иных правовых актов и принципов права. Они подразделяются на юридические акты и юридические поступки.

Юридические акты - правомерные действия субъектов, имеющие целью возникновение, изменение или прекращение гражданских правоотношений. Юридические акты подразделяются на гражданско-правовые и административно-правовые.

Основным видом гражданско-правовых юридических актов являются сделки - волевые действия юридического или физического лица, направленные на достижение определенного правового результата. Так, совершая сделку купли-продажи, субъект стремится приобрести право собственности на деньги или вещь. Сделки наиболее ярко и полно выражают присущие гражданскому праву принципы, способы и методы регулирования общественных отношений. Поэтому именно им посвящено абсолютное большинство норм гражданского законодательства.

Двух(много)сторонние сделки - это действия, которые всегда специально направлены на произведение какого-либо юридического последствия и являются результатом взаимодействия воли двух или более сторон. Они представляют собой действия лиц, волеизъявления которых имеют взаимный (встречный) характер и образуют единый с юридической точки зрения волевой акт. То есть двух(много)сторонняя сделка является не суммой двух или более односторонних волеизъявлений, а выражением общей взаимно направленной воли сторон. Так, заключая договор подряда, стороны сообща стремятся к возникновению между ними договорного обязательства, исполнение которого позволит одной стороне приобрести новую вещь, а другой - деньги за выполненную работу.

Под сторонами следует понимать лиц, имеющих взаимно удовлетворяемый интерес. Так, сторонами являются продавец и покупатель, арендодатель и арендатор, страховщик и страхователь и т.д. При этом может иметь место множественность участвующих лиц как на одной, так и на обеих сторонах (например, при продаже имущества продавцом может выступать одно лицо, а сторона покупателя быть представлена несколькими участвующими лицами). Таким образом, участники (участвующие лица) есть самостоятельные лица,

имеющие сонаправленный интерес, который позволяет им вступать в правоотношение на одной стороне. В указанном примере покупки имущества несколькими лицами у одного продавца действия покупателей будут сонаправлены и нацелены на достижение единого юридического последствия - переход к ним права собственности на имущество.

Характеризуя двух(много)стороннюю сделку как один из видов дозволенных действий, можно говорить о том, что она может быть направлена не только на движение гражданского правоотношения, но и на достижение любых иных предусмотренных законом юридических последствий.

В гражданском законодательстве, равно как и в гражданско-правовой доктрине, при употреблении термина "договор" нередко смешиваются несколько различных понятий. На сегодняшний день можно говорить о выделении в литературе четырех значений термина "договор", используемого для обозначения:

- договора-сделки, представляющей собой основание возникновения гражданского правоотношения (юридический факт);
- договора-правоотношения, то есть самого договорного правоотношения, основанием возникновения которого является договор-сделка;
- договора-документа, в котором волеизъявление сторон нашло свое закрепление;
- договора - правового акта, то есть источника правовых правил.

В качестве главного аргумента, подтверждающего понимание термина "договор" как источника права, признается текст самого Гражданского кодекса РФ, в котором отнюдь не редко встречается выражение "если иное не предусмотрено законом или договором".

Анализ состояния правовых разработок в области договорного права не позволяет жаловаться на отсутствие интереса к договорам в качестве сделки: сегодня проблемам двусторонних сделок, влекущих движение гражданского правоотношения, уделяется большое внимание в гражданском праве. В связи с наличием большого количества работ, посвященных указанной проблематике, относящиеся к двусторонней сделке вопросы, выходящие за рамки настоящей работы, здесь рассматриваться не будут.

Весьма интересными и требующими более детального изучения являются двух(много)сторонние сделки, направленные на иные, нежели движение

гражданского правоотношения, юридические последствия.

Иллюстрацией послужит следующий пример. Стороны заключили договор (двух(много)стороннюю сделку, направленную на движение гражданского правоотношения), в результате чего между ними возникло договорное отношение. Учитывая вероятность допущения нарушений каждой из сторон, участники сделки согласовали также определенную модель защиты прав, то есть совершили двустороннюю сделку, потенциально направленную на защиту прав. Такая сделка может найти отражение в основном договоре (например, договорные условия о неустойке, соглашение о подсудности), но может оформляться и самостоятельным документом (например, арбитражное соглашение, соглашение о залоге).

Двух(много)сторонняя сделка, которая не имеет целью движение правоотношения, но направлена, как в рассмотренном случае, на защиту гражданских прав в случае их нарушения контрагентом, безусловно, важна для наступления желаемых юридических последствий. При этом сделка, направленная на защиту прав, нередко заключается уже после состоявшегося оспаривания или нарушения субъективных гражданских прав. Например, арбитражное соглашение может выступать в виде третейской записи, заключаемой сторонами после нарушения прав (самостоятельный договор-документ); также после нарушения субъективных гражданских прав (или при возникновении правовой неопределенности) стороны вправе заключить мировую сделку.

С учетом сказанного соглашения двух и более лиц, направленные на защиту субъективных гражданских прав, являются двух(много)сторонними сделками вне зависимости от того, воздействуют они на движение гражданского правоотношения или нет. Иными словами, такие сделки могут входить в состав сложной сделки, не воздействуя на движение гражданского правоотношения (соглашение о неустойке), либо влиять на движение гражданского правоотношения (преобразовательная мировая сделка), либо, не воздействуя на движение правоотношения, в то же время и не составляя сложной сделки (арбитражное соглашение, подтверждающая мировая сделка). Под преобразовательной мировой сделкой подразумевается мировая сделка, которая воздействует на движение связывающего стороны гражданского правоотношения (изменяет, прекращает его либо прекращает с возникновением на его месте нового правоотношения); под подтверждающей мировой сделкой понимается мировая сделка, которая только подтверждает права и обязанности сторон гражданского правоотношения.

Используя двух(много)стороннюю сделку как средство правовой защиты, стороны преследуют цель достижения различных правовых результатов. Вследствие этого все двух(много)сторонние сделки, направленные на защиту прав, разделяются на две группы:

- 1) сделки, определяющие форму защиты прав (соглашение о подсудности, пророгационное соглашение, арбитражное соглашение и т.д.);
- 2) сделки, определяющие способ защиты прав (мировые сделки) .

Односторонние сделки

Односторонние сделки, являясь разновидностью юридических актов, направлены на достижение такого правового результата, как движение гражданского правоотношения. Это в определенной степени сближает их с двусторонними сделками, направленными на движение гражданского правоотношения (договорами), и в силу ст. 156 ГК РФ позволяет применять к таким юридическим последствиям односторонних сделок, как возникновение, изменение или прекращение обязательств, общие положения об обязательствах и договорах постольку, поскольку это не противоречит закону, характеру и существу односторонней сделки.

Статья 156 ГК РФ имеет следующую редакцию: "К односторонним сделкам соответственно применяются общие положения об обязательствах и о договорах постольку, поскольку это не противоречит закону, одностороннему характеру и существу сделки". Однако анализ нормы ст. 156 дает основания для вывода о том, что в ней имеются в виду не собственно односторонняя сделка как основание возникновения договорного обязательства, а последствия ее совершения, то есть само возникшее обязательственное правоотношение. Применение к односторонней сделке правил о заключении, изменении или расторжении договора, а также других положений, которые регулируют договор как основание возникновения обязательственного правоотношения, недопустимо.

За исключением отмеченного сходства односторонние сделки существенно отличаются от сделок двух(много)сторонних; каждое из названных юридических действий обладает своими специфическими свойствами.

Прежде всего в отличие от двух(много)сторонней сделки для совершения односторонней сделки достаточно волеизъявления одной стороны правоотношения. Но юридические последствия односторонней сделки, безусловно,

отражаются на движении гражданского правоотношения в целом: ее (сделки) правовым результатом может быть возникновение, изменение или прекращение этого правоотношения, установленного, по крайней мере, между двумя лицами. В качестве иллюстрации можно было бы сослаться на такие односторонние сделки, как, например, составление завещания, объявление торгов, публичное обещание награды, объявление публичного конкурса, в результате которых возникают гражданские правоотношения, а также односторонний отказ от договора или одностороннее изменение его условий (когда это предусмотрено законом или договором), влекущие соответственно прекращение или изменение правоотношения.

В условиях рыночной экономики, когда степень непосредственного вмешательства государства в экономические процессы существенно снижается, административные акты приобретают характер средств публичного контроля за гражданским оборотом и средств защиты публичных интересов. Так, одним из основных средств упорядочения рыночных отношений является лицензирование отдельных видов предпринимательской деятельности. Выдача государственным органом или органом местного самоуправления лицензии может означать предоставление субъекту права:

- на осуществление определенного вида предпринимательской деятельности (например, оказание страховых, банковских услуг, выполнение строительных работ и т.д.);
- на совершение определенных сделок (например, внешнеэкономических по вывозу стратегически важного сырья, валютных операций, связанных с движением капитала, и т.д.).

Средством защиты интересов общества являются акты органов государственной власти или местного самоуправления об изъятии земельных участков, не используемых в соответствии с их назначением, а также акты о реквизиции имущества в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, и т.п.

В том случае, если акты государственных органов и органов местного самоуправления носят нормативный характер, то есть содержат в себе общие правила поведения граждан и организаций, они юридическими фактами не являются, ибо издание такого акта "не приводит к возникновению конкретных правоотношений, а ограничивается лишь формулированием условий, при

наступлении которых правоотношения могут возникнуть" . Всякий нормативный акт, содержащий общее предписание, не может "помимо юридических фактов ни наделить субъектов правами и обязанностями, ни освободить их от существующей правовой связи... Поэтому норма права выступает в качестве одной из общих юридических предпосылок возникновения, изменения и прекращения гражданских правоотношений" .

В то же время акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые адресованы конкретным лицам и направлены на установление, изменение или прекращение конкретных гражданских правоотношений, имеют силу юридических фактов. Именно эти - ненормативные - акты государственных органов и органов местного самоуправления названы в настоящей работе публичными актами.

Ненормативные акты государственных органов и органов местного самоуправления здесь специально именуется публичными, а не административными актами, поскольку административные акты - понятие более широкое. Административные акты, как известно, могут устанавливать не только гражданские правоотношения: иногда они ограничиваются установлением отношений административных. И в этом случае они, бесспорно, не представляют интереса с точки зрения цивилистики.

В литературе признается, что посредством вынесения публичных актов.

Гражданский кодекс РФ прямо закрепляет возможность признания публичного акта недействительным по мотиву несоответствия закону или иным правовым актам при нарушении гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица (ст. 13). То есть, как уже неоднократно указывалось, публичный акт относится к категории дозволенных действий до момента признания его недействительным судом (после признания его недействительным он как юридический факт "уничтожается").

К числу ничтожных публичных актов он относит, в частности, акты, изданные лицами, некомпетентными на их издание; акты, являющиеся результатом нарушения компетенции (например, присвоение судебных полномочий иными органами); акты, не относящиеся к кругу ведения органа, их издавшего. Публичный акт ничтожен и в том случае, если он требует невозможного: например, совершения противозаконных, наказуемых или запрещенных деяний, деяний безнравственных и т.п.

Чрезвычайно важную роль в процессе возникновения, изменения или прекращения гражданских правоотношений играют также административные акты в форме государственной регистрации юридических действий, событий и прав. Такая регистрация требуется в случаях, установленных законом. В соответствии с действующим законодательством подлежат государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделки с ним. Также подлежат обязательной государственной регистрации акты гражданского состояния: рождение, заключение брака, расторжение брака, усыновление (удочерение), установление отцовства, перемена имени и смерть. Государственная регистрация необходима при изменении учредительных документов юридического лица. Государственная регистрация предусмотрена законом и в ряде других случаев.

Вывод суда о том, что имело место улучшение чужого имущества в рамках договора аренды от 31.12.1998 N 29, не может быть признан кассационной инстанцией соответствующим материалам дела и нормам действующего законодательства.

Из представленных в дело документов (технический паспорт, акт обследования филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Кабардино-Балкарской Республике от 31.05.2005) следует, что объектом аренды являлось одноэтажное административное здание (общей площадью 318,6 кв. м). Однако указанное здание было реконструировано в 2002 - 2004 годах за счет денежных средств управления (бюджетных средств) на основании оформленной в установленном порядке разрешительной документации и с согласия собственника (ОАО "Нальчикская межрайсельхозтехника"). В результате реконструкции существующего здания возведен объект незавершенного строительства (готовностью 91%) - двухэтажное административное здание (с подвалом) общей площадью 913,2 кв. м (первый этаж - 634,5 кв. м, второй этаж - 213,8 кв. м). В связи с произведенной реконструкцией арендуемое недвижимое имущество существенно изменило свои параметры и качество инженерно-технического обеспечения (пункт 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Изложенные обстоятельства могут свидетельствовать о том, что арендованное недвижимое имущество (одноэтажное здание общей площадью 318,6 кв. м) в первоначальном виде не сохранилось, а в результате реконструкции управлением создан иной (качественно новый) объект. В отзыве на кассационную жалобу общество, ссылаясь на технические паспорта (поэтажные планы) административного здания от 20.01.2000 (в первоначальных границах) и от 31.05.2005 (реконструированного) также признает, что указанное здание (в

прежних границах) не существует; произведена кардинальная перепланировка со слиянием старых и новых помещений, надстройкой над существовавшими и вновь построенными помещениями мансард. Площадь 594,6 кв. м полинейно (в границах существующих стен) невозможно идентифицировать, что в равной степени касается и первоначальной площади (границ) в 318,6 кв. м. Площадь достройки определена арифметическим способом, за счет вычитания прежних площадей из общей площади незавершенного строительством объекта ($913,2 - 318,6 = 594,6$ кв. м).

В обоснование своих возражений на иск заявитель кассационной жалобы указывает на то, что является инвестором реконструкции старого административного здания на основании обязательственных правоотношений с собственником этого объекта и с его согласия вложил в нее значительные денежные средства. В подтверждение наличия между сторонами правоотношений по реконструкции объекта управление ссылается на согласие прежнего собственника здания в осуществлении реконструкции, документы (протокол от 10.12.2004 и договор от 17.12.2004), подписанные с участием общества (с его согласия), в результате чего была осуществлена реконструкция старого здания и создан новый (незавершенный строительством) объект. Управление полагает, что имеет право на долю в новом объекте недвижимости, созданном в основном за счет бюджетных средств. Суду апелляционной инстанции при разрешении спора следовало учесть данные доводы.

Согласно статье 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. Гражданские права и обязанности возникают вследствие иных действий граждан и юридических лиц (подпункт 8 пункта 1 статьи 8 Кодекса). В соответствии с главой 14 Гражданского кодекса Российской Федерации основаниями приобретения права собственности являются те юридические факты, с которыми закон связывает возникновение этого права. При этом для приобретения права собственности необходимо существование вещи, которая может быть собственностью, выражение воли лица приобрести в собственность эту вещь и другие предусмотренные законом обстоятельства (основания).

Из статьи 1 Закона РСФСР от 26.06.91 N 1488-1 "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" вытекает, что инвестиционная деятельность - это вложение инвестиций,

или инвестирование, и совокупность практических действий по реализации инвестиций. Инвестирование в создание и воспроизводство основных фондов осуществляется в форме капитальных вложений. Пунктом 3 статьи 7 вышеназванного Закона предусмотрено, что незавершенные объекты инвестиционной деятельности являются долевой собственностью субъектов инвестиционного процесса.

В силу пункта 1 статьи 8 Федерального закона от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Возникшие между сторонами отношения по реконструкции объекта недвижимости относятся к договорным правоотношениям в силу положений статьи 153, пункта 3 статьи 154, статей 420, 431 Гражданского кодекса Российской Федерации. Такие правоотношения должны порождать у их участников право общей долевой собственности на созданный ими в результате реконструкции новый объект (статьи 244, 245 Кодекса).

Представленные участвующими в деле лицами документы и совершенные ими действия могут свидетельствовать о следующем: воля собственника старого здания была направлена на совместное проведение с арендатором реконструкции этого объекта с использованием денежных средств последнего (бюджетных средств); реконструкция проводилась с согласия как прежнего, так и нового собственника здания; она повлекла создание иного (качественно нового) объекта, при этом старое здание в первоначальном виде не сохранилось. Результаты инвестиционной деятельности распределены сторонами в договоре от 17.12.2004 (в нем за обществом и управлением закреплены конкретные помещения в реконструируемом здании). Поэтому неприменение апелляциям судом к отношениям, возникшим между сторонами, указанных правовых норм и непризнание между ними наличия обязательственных правоотношений по созданию с использованием бюджетных средств нового (незавершенного строительством) объекта, не может быть признано обоснованным.

Кроме того, делая вывод о том, что произведенные регистрационной службой изменения в арендуемом административном здании должны квалифицироваться как улучшения чужого (арендуемого) имущества с применением последствий,

предусмотренных статьей 623 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции не учел следующее.

По общему правилу, содержащемуся в пункте 2 статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации, арендатор, который за счет собственных средств и с согласия арендодателя произвел улучшения, не отделимые без вреда для арендованного имущества, имеет право на возмещение стоимости таких улучшений. Однако указанная норма носит диспозитивный характер, поскольку иное может быть предусмотрено договором.

17 декабря 2004 года общество и управление заключили договор, предметом которого является распределение площадей (помещений) в реконструируемом административном здании. В нем стороны пришли к соглашению о том, что после ввода объекта в эксплуатацию (приемки его государственной комиссией) общая площадь здания составит 916,69 кв. м. Эти площади будут распределены следующим образом: регистрационной службе - 433,31 кв. м, обществу - 318,6 кв. м (прежняя площадь здания) и 164,78 кв. м (часть достроенных площадей). Части возводимого объекта распределены в соответствии с "Рабочим проектом реконструкции и расширения здания"; в пункте 1.3 договора стороны определили конкретные помещения (с указанием их функционального назначения), подлежащие передаче после завершения реконструкции (т. 1, л. д. 47).

Суду надлежало, руководствуясь правилами статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, дать толкование условиям договора от 17.12.2004 (установить, на что была направлена действительная воля сторон при его заключении); на основании такого толкования решить вопрос о применимости к спорным отношениям правовых последствий, предусмотренных пунктом 2 статьи 623 названного Кодекса.

При разрешении спора апелляционный суд признал договор от 17.12.2004 недействительной (ничтожной) сделкой, сославшись на наличие в нем условия о переходе к регистрационной службе (государственному учреждению) права собственности на построенные помещения. Однако суду следовало исходить из того, что названное соглашение заключено управлением на основании пункта 2 статьи 299 Гражданского кодекса Российской Федерации; при его подписании ответчик действовал не только в своих интересах, но и в интересах собственника имущества (Российской Федерации). Это подтверждается также правовой позицией, изложенной представителем собственника (территориальным управлением Росимущества России) в отзыве на иск (т. 1, л. д. 80, 81). Кроме того,

из материалов дела следует, что за управлением зарегистрировано право оперативного управления на часть спорных нежилых помещений (т. 1, л. д. 146). Такое закрепление имущества за государственным учреждением соответствует положениям статей 120, 296 и 298 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ссылка апелляционной инстанции на незаконность (ничтожность) договора от 17.12.2004 в связи с отсутствием согласия собственника части спорного имущества (Российской Федерации) на распоряжение им управлением (как государственным учреждением) противоречит изложенной в постановлении от 30.09.2009 позиции суда о том, что весь возведенный (незавершенный строительством) объект недвижимости является собственностью общества.

При таких обстоятельствах Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа не может признать принятый по делу акт (в обжалуемой части) законным и обоснованным, вынесенным на основании полного и всестороннего исследования всех фактических обстоятельств и материалов дела. В силу пункта 3 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам рассмотрения кассационной жалобы суд вправе отменить решение (постановление) и направить дело на новое рассмотрение, если выводы, содержащиеся в обжалуемых актах, не соответствуют установленным по делу фактическим обстоятельствам или имеющимся в деле доказательствам.

Поэтому постановление апелляционной инстанции от 30.09.2009 в обжалуемой части следует отменить, а дело в этой части - направить на новое рассмотрение в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд. При новом рассмотрении суду следует проверить доводы управления о том, что оно на основании соглашений с прежним собственником (и с согласия нового собственника) является инвестором реконструкции арендованного административного здания; в результате реконструкции создан новый объект недвижимости; дать оценку договору от 17.12.2004; установить наличие у общества прав в отношении всего реконструированного (незавершенного строительством) объекта, после чего разрешить спор.

Расходы по уплате государственной пошлины на основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат распределению между сторонами при новом рассмотрении дела.

Руководствуясь статьями 274, 284, 286, 287, 288 и 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд

Северо-Кавказского округа

постановил:

ходатайства общества с ограниченной ответственностью "Агроторг" и Управления Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике об отложении судебного разбирательства на более поздний срок - отклонить.

Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2009 по делу N А20-1806/2008 в части отказа в удовлетворении требований об обязанности Управления Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике передать в собственность общества с ограниченной ответственностью "Агроторг" (без возмещения стоимости) 594,6 кв. м достроенных площадей в административном здании, находящимся по адресу: г. Нальчик, пр. Ленина, 54; обязанности Управления Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике зарегистрировать за обществом с ограниченной ответственностью "Агроторг" право собственности на 594,6 кв. м достроенных площадей - оставить без изменения.

В остальной части постановление от 30.09.2009 отменить, дело в отмененной части направить на новое рассмотрение в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

2.2. Юридические факты - события

События - явления реальной действительности, которые происходят независимо от воли человека. Например, такое событие, как землетрясение, является юридическим фактом, порождающим право лица, застраховавшего жилой дом, на получение страхового возмещения (компенсацию ущерба) в случае, если вследствие землетрясения произошло разрушение дома. Такое событие, как смерть человека, может породить многочисленные правовые последствия - прекращение обязательств, в которых участвовал умерший гражданин, правоотношения по наследованию имущества и др.

События подразделяются на абсолютные и относительные. Абсолютные события - такие явления, возникновение и развитие которых не связаны с волевой деятельностью субъектов. К их числу относятся стихийные бедствия (например, землетрясения, наводнения и т.п.) и другие природные явления (например,

образование разломов и обвалов).

Относительные события - такие явления, которые возникают по воле субъектов, но развиваются и проистекают независимо от их воли. Так, смерть убитого есть относительное событие, ибо само событие (смерть) возникло в результате волевых действий убийцы, но одновременно это событие (смерть) явилось следствием патологических изменений в организме потерпевшего, уже не зависящих от воли убийцы. Разграничение событий на абсолютные и относительные имеет большое значение. Когда причиной возникновения гражданско-правовых последствий выступает относительное событие, всегда требует решения вопрос о том, находятся ли наступившие последствия в причинно-следственной связи с действием человека.

Заключение

Ограниченный объем настоящей работы не позволил более подробно остановиться на каждой из групп юридических фактов (они освещены только обзорно), но в рамках данной работы, вероятно, в этом не было надобности, поскольку задачей автора было изучение основных, наиболее важных проблем. Данное исследование подтверждает, что теория юридических фактов никогда не была и не могла быть застывшей догматической конструкцией. Современное развитие цивилистики требует обновления и реконструкции классификаций юридических фактов, что позволит органично вместить в них новые разновидности юридических фактов.

Механизм действия гражданского права, как и права вообще, заключается в наделении участников имущественного оборота определенными правами и обязанностями и предоставлении им правовых средств для осуществления и защиты принадлежащих им прав.

Однако наличие норм гражданского законодательства еще не создает прав и обязанностей участников имущественного оборота. Для этого необходимо наступление определенных признаваемых правом жизненных обстоятельств, которые в литературе принято именовать юридическими фактами. В сочетании с нормой права они порождают правовые последствия: возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей.

В гражданском праве юридические факты многочисленны и разнообразны; в общей форме их круг определен в ст. 8 ГК, где названо девять групп юридических фактов.

Этот перечень не является исчерпывающим: как сказано в этой же статье ГК, гражданские права и обязанности могут возникать вследствие иных действий граждан и юридических лиц, которые в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают права и обязанности. Правильная оценка юридических фактов и их правовых последствий важна для определения прав и обязанностей сторон в гражданских правоотношениях.

Юридические факты в гражданском праве принято делить на две большие группы: действия и события. Первые зависят от поведения (действий) субъектов гражданского права и органов государства. Вторые - это разного рода обстоятельства, которые наступают независимо от действия людей и в силу норм законодательства порождают права и обязанности субъектов гражданского права.

Юридический факт как основание, из которого возникают гражданское право и соответствующая ему обязанность, в юридическом языке принято именовать титулом этого права. Наличие титула означает, что носитель права приобрел его на законных основаниях и может претендовать на его осуществление и защиту. Наиболее часто термин "титул" используется при характеристике вещных прав, однако он уместен также в сфере обязательственного права и интеллектуальной собственности.

Возникшим гражданским правам всегда корреспондируют соответствующие обязанности, исполнение которых позволяет носителю права реализовать имеющиеся у него правомочия. Иногда такие обязанности лежат на неопределенном круге лиц (например, все обязаны воздерживаться от нарушения прав собственника), в других случаях обязанными являются определенные субъекты права (в договоре или ином обязательстве это должники по таким обязательствам). Права первой группы именуется абсолютными, они дают более широкую защиту, права второй группы - относительными.

Основанием возникновения гражданских прав и обязанностей часто является не один юридический факт, а их совокупность, которую на юридическом языке принято именовать сложным юридическим фактом или фактическим составом. Например, при заключении договора по переписке определенные права и обязанности создает уже направление предложения заключить договор (оферты), однако договор будет заключен только после получения оферентом согласия (акцепта) другой стороны. Возможно включение в этот фактический состав и третьего юридического факта: государственной регистрации, если речь идет о договорах, требующих такой регистрации для вступления их в силу.

Юридически значимые действия являются главным и наиболее типичным основанием возникновения гражданских прав и обязанностей; они распадаются на две группы: правомерные и неправомерные действия.

Правомерные действия ввиду их распространенности и практической значимости поставлены в ст. 8 ГК на первое место. Это прежде всего договоры и иные сделки, а также называемое в ст. 8 ГК создание произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности. Правомерным действиям присуща воля совершающих их лиц. Они, как правило, направлены на достижение определенного правового результата и именуется сделками. Однако некоторые правомерные действия лишены этих признаков, например обнаружение находки, клада, и такие действия получили название юридических поступков.

Правомерные действия субъектов гражданского права для порождения правовых последствий должны быть совершены в предписанной законом, чаще всего письменной форме, а иногда и пройти государственную регистрацию. В отношениях граждан мелкие бытовые сделки могут совершаться устно. При крупных имущественных операциях в интересах ясности и устойчивости гражданского оборота закон требует соблюдения письменной, а иногда и нотариальной формы. Для возникновения прав на недвижимое имущество, прав на объекты промышленной интеллектуальной собственности (изобретения, товарные знаки) всегда необходима их государственная регистрация.

Юридические факты факты реальной действительности, с которыми действующие законы и иные правовые акты связывают возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, т.е. правоотношений

признаку зависимости от воли субъектов юридические факты классифицируются действия и события

Список использованных источников

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. //Справочно-правовая система «Консультант Плюс» : [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». - Посл. Обновление 16.06.2011

2. Всеобщая декларация прав человека (принята на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (III) от 10 декабря 1948 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» : [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Послед. обновление 16.06.2011.
3. Международный пакт о гражданских и политических правах (Нью-Йорк, 19 декабря 1966 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» : [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Послед. обновление 16.06.2011
4. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. 07.03.2011) Принят ГД ФС РФ 24.05.1996[Текст] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» : [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Послед. обновление 16.06.2011.
5. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации [принят Гос. Думой 22 ноября 2001 г.: одобр. Советом Федерации 5 декабря 2001 г., в редакции 01 июня 2010г.] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» : [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Послед. обновление 16.06.2011
6. Федеральный конституционный закон от 31 декабря 1996 г. N 1-ФКЗ "О судебной системе Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями от 5 апреля 2011 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» : [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Послед. обновление 16.06.2011
7. Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации [Текст] / отв. ред. В.М. Лебедев. – 5-е изд. – М.: Юрайт, 2010
8. Арндаренко А.В. Уголовное право России: Общая и особенная части [Текст] / А.В. Арндаренко. – М.: Юрист, 2009
9. Акоев К.Л. Уголовное право. Общая и особенная части: учебник для ВУЗов[Текст] / К.Л. Акоев. – М.: Юридическая литература, 2008
10. Азарян Е.Р. Преступление. Наказание. Правопорядок [Текст] / Е.Р. Азарян. – СПб., 2007
11. Багмет А. Прекращение уголовных дел судом в связи с примирением сторон [Текст] / А. Багмет // Законность. – 2009. – № 4

12. Беляев Н.А. Цели наказания и средства их достижения [Текст] / Н.А. Беляев. – Л.: Наука, 1963
13. Бородин С.В. Проблемы возмещения ущерба за умышленные преступления / С.В. Бородин [Текст] // Государство и право. – 1994. – № 4
14. Гаухман Л.Д. Уголовное право: учебное пособие [Текст] / Л.Д. Гаухман. – М.: Юристъ, 2007.
15. Горелик А. Реализация принципа справедливости в правилах назначения наказания[Текст] / А. Горелик // Следователь. – 2007. – № 1.
16. Дворянсков И. Наказание или пытка: парадокс уголовного закона / Иван Дворянсков[Текст] // Уголовное право. – 2005. – № 1

Приложения

