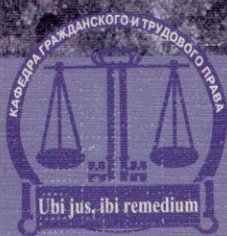


САМАРСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ АКАДЕМИЯ
Институт права
Кафедра гражданского и трудового права



ДОГОВОР В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ:

**ЗНАЧЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ,
КЛАССИФИКАЦИЯ И ТОЛКОВАНИЕ**

Материалы Всероссийского межвузовского
"круглого стола"

28-29 октября 2002 года

Самара 2002

Министерство образования Российской Федерации
САМАРСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ АКАДЕМИЯ
Институт права
Кафедра гражданского и трудового права



ДОГОВОР
В РОССИЙСКОМ
ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ:
ЗНАЧЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ,
КЛАССИФИКАЦИЯ И ТОЛКОВАНИЕ

Материалы
Всероссийского межвузовского
"круглого стола"

28-29 октября 2002 года



Самара 2002

ББК Х623.2

Д 59

УДК 347.4

Печатается по решению редакционно-издательского совета Самарской государственной экономической академии

Редакционная коллегия: канд. юрид. наук, доцент *А.Е. Пилецкий* (ответственный редактор),
д-р юрид. наук, проф. *В.А. Хохлов*
д-р юрид. наук, проф. *В.К. Андреев*,
д-р юрид. наук, проф. *Е.В. Богданов*,
канд. юрид. наук, доцент *Е.П. Губин*,
д-р юрид. наук, проф. *И.В. Дойников*,
д-р экон. наук, проф. *Е.В. Зарова*,
д-р юрид. наук, проф. *И.В. Ершова*,
д-р юрид. наук, проф. *В.П. Камышанский*,
д-р юрид. наук, проф., член-кор. РАН,
засл. юрист РФ *М.И. Клеандров*

Д 59 Договор в российском гражданском праве: значение, содержание, классификация и толкование: Материалы Всероссийского межвузовского "круглого стола" 28-29 октября 2002 г. Самара: Изд-во Самарск. гос. экон. акад., 2002. - 188 с. ISBN 5-94622-069-1

В книге публикуются материалы исследований ученых и практиков по проблемам гражданско-правового договора, его значения, содержания, классификации и толкования. Предлагаются пути совершенствования и оптимизации правового регулирования договорных отношений.

ISBN 5-94622-069-1

© Самарская государственная
экономическая академия, 2002

РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СДЕЛОК С НИМ: ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО АНГЛИИ, ГЕРМАНИИ, ЧЕХИИ

Необходимость регистрации недвижимого имущества и сделок с ним в России не вызывает сомнений. Большинство стран уже в начале XX в. ввели институт регистрации недвижимости.

Еще перед тем, как Германское гражданское уложение в 1900 г. провело разделение вещей на движимые (Fahrnis) и недвижимые (Immobilien), порядок регистрации недвижимости был установлен в Положении о поземельной книге от 24 марта 1897 г., действующем и сегодня (в ред. 1994 г.). В указанной книге регистрируется всякое изменение правового положения объекта недвижимости (принцип внесения вещных прав). Отделение вещных и относительных прав осуществлено по принципу господства над вещью, свойственного вещным правам, в отличие от полномочия, предоставленному в отношении вещи конкретному лицу в относительных правах. Число вещных прав ограничено. К ним, в частности, относятся: 1) право собственности - право полного господства над вещью; 2) право пользования земельными участками как право на чужую вещь, которое наследуется и отчуждается; 3) ограниченные права пользования чужой вещью (сервитуты); 4) залоговые права, предоставляющие правомочия искать удовлетворения в отношении определенной денежной суммы из вещи, т.е. путем использования ее ценности; 5) вещные права, предоставляющие правомочия на периодические выплаты, которые можно получить с земельного участка путем принудительного исполнения. Немецкая доктрина исходит из необходимости соблюдения принципа публичности (Öffentlichkeitsprinzip), суть которого сводится к следующему: для передачи права собственности на вещь недостаточно наличия договора - необходимо соблюсти открытость (публичность) перехода прав на вещь. При переходе права на движимую вещь основным фактором является передача фактического господства над вещью (владения) ново-

му собственнику (§ 929 ГГУ), в силу чего § 1006 ГГУ содержит презумпцию права собственности владельца движимой вещи. В отношении недвижимых вещей (к которым относятся земельные участки и вещи, тесно связанные с землей, - например, строения, растения на корню, высаженные в почву семена) необходимы: 1) обязательственный договор (например, купли-продажи); 2) вещный договор (нотариально удостоверенный договор о передаче права собственности на вещь); 3) регистрация в поземельной книге. При этом, согласно принципу разделения немецкого права, при передаче права собственности на недвижимое имущество в купле-продаже сторонами также совершается еще одна вещно-правовая сделка: переход права собственности на деньги. Но составления отдельного документа указанный переход права не требует. Обременения права собственности на недвижимое имущество называются следующие: залог и сервитут. Немецкому праву известно также право длительного пользования жилой площадью, отчуждение которого может быть произведено по договору (§ 35 части II Закона о праве собственности на жилье от 15 марта 1951 г.) и которое может быть прекращено в порядке исполнительного производства, в соответствии с § 57а Закона о принудительных торгах и принудительном управлении. Право длительного пользования жилой площадью подлежит регистрации и подтверждается регистрационным разрешением, "к которому прилагаются: 1. строительный план, скрепленный подписью и печатью или штампом строительного ведомства, в котором обозначены раздел здания, а также положение и размер частей здания и земельного участка, являющихся объектами права длительного пользования жилой площадью (план раздела"; все отдельные помещения, являющиеся объектами одного и того же права длительного пользования жилой площадью, обозначаются одним и тем же номером; 2. справка строительного ведомства, подтверждающая, выполнение условий, указанных в абз. 1 [обособленность жилого помещения]" (п. 2 § 32 части II указанного закона). При этом регистрационное ведомство откажет в регистрации права длительного пользования жилой площадью, если заинтересованным лицом не будут также представлены: договор о содержании права длительного пользования, в котором стороны указывают вид и объем пользования, обязанности сторон по поддержанию в надлежащем состоянии, ремонту частей здания, относящихся к праву длительного пользования жилой площадью, обязательств правомочного лица относительно публично-правового и частно-правового обременения земельного участка; страхования здания и его восстановления в случае разрушения; права собственника требовать предоставления обеспечения при наличии условий, установленных законом. Также в регистрационное ведомство для регистрации права следует представить: договор сторон об условиях права на возврат имущества (абз. 1 § 36 Закона) и о компенсации в случае возврата имущества (абз. 4 § 36 Закона). Интересно, что право длительного пользования жилой площадью отчуждаемо, передаваемо по наследству и не может предоставляться под условием (абз. 1 § 33 Закона). Право собственности и их ограничения регистрируются: на жилое помещение - в поземельной книге регистрации права собственности на жилое помещение (право индивидуальной

собственности и право индивидуальной собственности, относящееся к другим долям в общей собственности как ограничение общей собственности); на нежилое помещение - в книге регистрации права собственности на нежилое помещение. Указанный закон не указывает на необходимость ведения единого государственного реестра недвижимого имущества и сделок с ним. Закон о регулировании порядка производства по делам о несостоятельности от 5 октября 1994 г. называет, кроме поземельной книги, еще три реестра, в котором осуществляется регистрация недвижимого имущества и (или) сделок с ним: судовой реестр, реестр судостроительных предприятий, реестр по залогом прав на воздушные суда (п. 2 § 106 Закона).

Английское законодательство одно из первых установило обязанность по регистрации недвижимого имущества. Закон о регистрации недвижимого имущества 1925 г. (Land Registration Act 1925) обязал осуществлять запись о переходе права (conveyance). Е. Н. Burn пишет, что в перечень прав третьих лиц, являющихся обременениями для покупателя ("which it is held desirable to be binding on a purchaser"), установленный в ст. 70 Закона о регистрации недвижимости 1925 г., включены: право собственности и иные вещные права (в т.ч. - право залога). Указанный закон подвергался изменениям в 1936, 1966, 1986, 1988, 1997 годах. К тому же в 1971 г. был принят Закон о регистрации недвижимого имущества и обременений недвижимости (Land Registration and Land Charges Act 1971), согласно которому регистрации подлежат и обременения недвижимого имущества. Необходимость регистрации обременений несомненна. Например, регистрации подлежит обременение недвижимости ипотекой, - а в отношении одного и того же объекта недвижимости может быть установлено несколько ипотек. Приоритет ипотек определяется по дате регистрации, и если залогодержателей зарегистрировано несколько, то право на землю, находящуюся в ипотеке, передается первым четырем лицам (т.к. право распоряжения землей может принадлежать не более, чем четырем собственникам одновременно), которые действуют в интересах всех залогодержателей как доверительные собственники. Если сделка с земельным участком, обремененным ипотекой, где продавцом выступили с обманными целями (overriding interests), в ущерб интересам бенефициаров, доверительные собственники, будет законной, если запись об ипотеках была внесена в реестр земельных обременений. Один из последователей доктрины добросовестного покупателя ("the doctrine of the bona fide purchaser") и основатель доктрины доверия истцов ("a plaintiff's reliance doctrine") Lord Wilberforce, в деле Williams & Cly'n Bank Ltd v Boland подчеркнул преимущество системы регистрации недвижимого имущества, при которой покупатель свободен от рисков последующих извещений о наличии реальных или законных обременений недвижимости. Таким образом, в Великобритании доктрина регистрации заменила доктрину сообщений; так защищаются в указанной правовой системе права каждого владеть недвижимым имуществом, получать плату за сдачу ее в найм и прибыль от него ("the rights of every person in actual occupation of the land or in receipt of the rents and profits thereof").

Чешские законы "О регистрации прав собственности и иных вещных прав" № 265/1992 и "О кадастре недвижимости в Чешской республике" № 347/1992 дополняются в части регулирования отношений по поводу недвижимого имущества и сделок с ним нормами Гражданского кодекса 1964 г. (с изменениями и дополнениями), иных нормативных актов (например, Закона об урегулировании прав собственности на землю и иное сельскохозяйственное имущество № 229/1991, Законов о малой приватизации № 427/1990 и о большой приватизации № 92/1991). Интерес представляющий собственником своего абсолютного господства над вещью. Собственнику вменяется в обязанность воздерживаться от всего, что чрезмерно отягощало бы положение иного лица или представляло бы серьезную угрозу для осуществления прав иного лица. В 1982 г. в Гражданский кодекс законодатель внес дополнение (§ 127), - регламентацию так называемых "соседских прав". Собственнику предписывается, в частности, до начала землеустроительных или строительных работ осуществить действия по укреплению своей постройки или ограждению своего земельного участка, чтобы не причинить вреда соседней постройке или земельному участку соседа (такая обязанность может быть установлена судом). Собственник не может сверх установленных пределов отягощать соседей шумом, выбросами пыли, золы, дыма, пара, запахами, твердыми и жидкими отходами, светом, затенением или вибрацией. Нельзя допускать вторжение на соседний участок домашних животных, без должной бережности удалять из своей земли корни соседских деревьев и обрубать ветви деревьев, свисающих на земельный участок собственника. Отделение движимых вещей от недвижимых проводится по признаку наличия тесной связи с землей (§ 119 Гражданского кодекса). В составных вещах отделение главной вещи от принадлежности производится по трем критериям: 1) принадлежность принадлежит собственнику главной вещи; 2) принадлежность предназначена для того, чтобы собственник мог постоянно и 3) одновременно с ней пользоваться главной вещью. Принадлежностью квартиры являются подсобные помещения и места общего пользования, предназначенные для использования вместе с квартирой (§ 121 ГК ЧР). Кадастр недвижимости Чешской республики, согласно Закону № 265/1992, является средством учета и охраны государством правоотношений, связанных с недвижимостью. В кадастре регистрируются: право собственности, залога и иные права, установленные в