

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное учреждение науки
«Институт Китая и современной Азии Российской академии наук»

Утверждаю
Директор ИКСА РАН
доктор филологических наук
К.В. Бабаев
30.08.2024 года



ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Правовое регулирование отношений по поводу недвижимого имущества

Основная профессиональная образовательная программа высшего образования – программа магистратуры по направлению подготовки

40.04.01 Юриспруденция

(профиль (магистерская программа): **Сравнительное правоведение**)

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАБОТЕ С ОЦЕНОЧНЫМИ МАТЕРИАЛАМИ

Текущий контроль

1. Теоретический вопрос: «Оборот недвижимости в ФРГ. Принципы германского вещного права в аспекте отчуждения и приобретения недвижимого имущества (в особенности, принципы разделения и абстракции) и их исключения. Двойной фактический состав распоряжения. Понятие вещного договора, его правовая природа, соотношение с обязательственной сделкой. Предмет вещного договора и его форма по праву ФРГ»

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

При подготовке к ответу на теоретический вопрос студенту для получения максимальной оценки (2 балла за один ответ) необходимо ознакомиться с положениями соответствующих (в зависимости от содержания вопроса) материально-правовых норм, содержащихся в базовых нормативных правовых актах отечественного и (или) зарубежного законодательства, и (или) основных международных соглашениях и договорах, в которых принимает участие Российская Федерация, направленных на регулирование соответствующего вида частноправовых отношений, указанных в перечне нормативных актов, рекомендованных к изучению в Рабочей программе дисциплины, а также с соответствующей правоприменительной практикой, и продемонстрировать знание изученного материала, в т.ч. терминологии, по соответствующему вопросу. Помимо указанного, обучающийся должен ознакомиться с основной и дополнительной литературой, рекомендованной Рабочей программой дисциплины по теме выступления и продемонстрировать свои знания. Изучение нормативно-правовых актов, судебной практики и литературы на иностранном языке не является обязательным.

Отношения «по обмену имущественными благами» Вениамин Федорович Яковлев именуется «товарно-денежным оборотом»¹. Частью этого оборота является оборот недвижимых вещей.

Виталий Анатольевич Петрушкин, характеризуя понятие «гражданско-правовой оборот недвижимости», определяет его как «нормативное правовое представление о гражданском обороте недвижимости как части экономического оборота, закрепленное в нормах гражданского права²». В механизме указанного оборота автор выделяет вещно-правовую и обязательно-правовую составляющие³. Данная мысль автора имеет весьма существенное значение в аспекте изучения германского иммобилярного права.

Вопросы, связанные с правовым регулированием оборота недвижимого имущества в ФРГ, анализировались в работах таких российских авторов, как Людмила Юрьевна Василевская⁴, Наталья Сергеевна Певцова⁵ и др. Проблеме договорного приобретения права собственности на недвижимость посвящена работа Ю. А. Волочай⁶.

В Германии, как и в России, вещное право базируется на ряде принципов (абсолютности, публичности, специальности, передаваемости вещных прав, типизации (*numerus clausus*)). Но особенное значение в праве ФРГ в аспекте поставленного вопроса имеют такие начала, как принципы разделения – «*Trennungsprinzip*» и абстракции – «*Abstraktionsprinzip*», а также принцип публичности, который ранее нами рассматривался на занятии, посвященном регистрации прав на недвижимое имущество.

Согласно германскому принципу разделения, обязательственные и распорядительные сделки

¹ Гражданское право: Учебник: в 2 томах. Том 1 / Под ред. Б.М. Гонгало. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2021. 614 с. ISBN 978-5-8354-1717-9. Текст: электронный. URL: <https://znanium.com/catalog/product/1859245>. Режим доступа: по подписке. С. 35. (автор гл. 1 «Гражданское право как отрасль права» – В.Ф. Яковлев). **Пояснение:** в устной речи ссылки на источник в полном объеме не упоминаются, однако студент при ответе всегда в случае необходимости должен суметь пояснить, чья точка зрения и из какого источника им приведена.

² Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: Монография / В.А. Петрушкин; Науч. ред. В.В. Витрянского. М.: Статут, 2014. 285 с. ISBN 978-5-8354-1014-9. С. 36. Текст: электронный. URL: <https://znanium.com/catalog/product/463064>. Режим доступа: по подписке.

³ Там же. С. 37.

⁴ Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М.: Статут, 2004.

⁵ Певцова Н.С. Договор купли-продажи недвижимости в России и Германии: Монография. М.: Проспект, 2020. 64 с. // Система «ГАРАНТ».

⁶ Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии. М.: Статут, 2013. 224 с. ISBN 978-5-8354-0888-7, 500 экз. Текст: электронный. URL: <https://znanium.com/catalog/product/407811>. Режим доступа: по подписке.

рассматриваются в рамках их системного деления. Как пишет Людмила Юрьевна Василевская, германское право строго различает обязательственную сделку от ее исполнения, которое тоже рассматривается как сделка, если речь идет о передаче права собственности на вещь¹.

Указанный принцип дополняется принципом абстракции, согласно которому обязательственная сделка - causa распорядительной сделки «оторвана», «отвлечена» от последней. «...под абстрактным характером вещных сделок понимают правовое абстрагирование, отвлечение вещной сделки от лежащей в ее основе каузальной сделки²» (Л.Ю. Василевская).

Из этого определения ученые делают следующие выводы:

- обязательственный договор (например, купли-продажи земельного участка) не является основанием для изменения вещно-правового статуса сторон указанного договора: на основании обязательства возникает только обязанность его сторон что-либо сделать (передать владение товаром, передать право собственности на товар (обязанности продавца); передать владение деньгами, передать право собственности на деньги (при наличных расчетах) – обязанность покупателя). Аргументом в пользу верности такого «разделения» и «абстракции» могут послужить случаи невозможности перехода права собственности, когда обязательство не будет исполнено; или будет совершена так называемая двойная продажа, что повлечет невозможность надления правом собственности двух лиц одновременно;

- вещный договор (его действительность) не зависит от действительности обязательственного договора: даже если обязательственный договор имеет определенные недостатки, например, совершен под влиянием заблуждения, вещный договор считается действительным, т.е. наделяющим приобретателя на дальнейшее отчуждение вещи (так германские цивилисты объясняют возможность добросовестного приобретения вещи). Если же последующего отчуждения не имелось, то при описанных обстоятельствах германское право не исключает возврат вещи, но по правилам кондикции (§ 812 I ГГУ).

В работе Ю. А. Волочай³ со ссылкой на германского автора Рольфа Штюрнера⁴ отмечается, что принцип абстракции имеет **исключения**: *тождественность пороков* (когда какой-либо дефект сделки «поражает» обе сделки (и обязательственную, и вещную), как, например, при ее совершении малолетним; *условие договора о зависимости действительности вещного договора от действительности обязательственной сделки* (но для отчуждения недвижимости такое условие невозможно по смыслу § 925 ГГУ, запрещающего совершение под условием нотариально-удостоверенного вещного договора о переходе права собственности на недвижимость); «единство сделок», что сам Р. Штюрнер называет спорным: такое исключение не подтверждается практикой, но, в целом, мыслимо.

Значение принципа абстракции состоит в обеспечении с помощью него защиты оборота (защиты добросовестного приобретателя). Также указанный принцип влияет на фактический состав приобретения права собственности на недвижимые вещи.

В Германии указанный фактический состав называется «двойным фактическим составом» - „der Doppeltatbestand“, который складывается из двух составляющих: вещный договор (Auflassung) + конститутивная регистрация (§ 873 ГГУ «Приобретение посредством вещного договора и регистрации»). Передача недвижимости в указанный фактический состав не включается, а равно и обязательственная сделка, которая в силу общего правила § 311 b так же, как и вещный договор (см. ниже), требует нотариального удостоверения.

Правовой феномен регистрации прав на недвижимость был подробно проанализирован в рамках изучения предыдущих тем. В настоящем выступлении следует более подробно остановиться на исследовании правового понятия вещного договора.

Итак, вещный договор в германском праве рассматривается как двусторонняя распорядительная сделка, направленная на изменение вещно-правового статуса ее участников, и в силу принципа определенности исчерпывающе характеризующая соответствующие вещно-правовые последствия.

Вещный договор в праве ФРГ подпадает под регламентацию общей части ГГУ и, как

¹ См.: Василевская Л.Ю. Указ. соч. С. 15-16.

² См.: Василевская Л.Ю. Указ. соч. С. 52.

³ Волочай Ю.А. Указ. соч. С. 59-63.

⁴ Baur J.F./ Stürner R.: Sachenrecht / begr. von F. Baur. Fortgef. von J.F. Baur und R. Stürner. 17., neubearb. Aufl. München: Beck, 1999. S. 38-52.

правило, содержится в одном документе со сделкой обязательственной, зачастую выражаясь лишь в формулировании условия о переходе права собственности на покупателя, с учетом требования о его регистрации в Поземельной книге.

В то же время, некоторые положения общей части ГГУ к вещному договору о переходе права собственности на недвижимость применяться не могут (например, невозможно заключение условных вещных договоров в отношении недвижимости, невозможность быть связанным офертой в силу особых предписаний, устанавливающих связанность вещным договором лишь при соблюдении его особой формы § 873 II ГГУ).

Объектом вещного договора являются не действия сторон, а само *передаваемое право собственности*.

В силу § 873 ГГУ («Приобретение посредством вещного договора и регистрации») «...для передачи права собственности на земельный участок, для его обременения каким-либо правом, так же, как и для передачи или обременения такого права, требуются вещный договор управомоченного и другой стороны о вступлении правового изменения и регистрация последнего в Поземельной книге, если иное не установлено законом (абз.1). Перед регистрацией правового изменения в Поземельной книге стороны *связаны* вещным договором *только в том случае*, если их изъявления были нотариально удостоверены или были сделаны перед Службой поземельной книги или поданы в данную Службу, либо если управомоченное лицо выдало другой стороне соответствующее предписаниям Положения о Поземельной книге согласие на регистрацию правового изменения (абз. 2).¹».

Также и § 29 Положения о Поземельной книге, § 925 ГГУ требует соблюдения публичной или публично удостоверенной формы вещного договора.

Несмотря на то, что закон предусматривает 4 альтернативы связанности вещного договора:

- 1) нотариальное удостоверение;
 - 2) совершение вещного договора перед СПК (Службой Поземельной книги) – под запись, протоколирование служащего СПК;
 - 3) подача вещного договора в СПК;
 - 4) выдача отчуждателем согласия на регистрацию,
- основное значение на практике имеет только первая альтернатива.

При этом существует мнение, что вещный договор должен быть удостоверен именно германским нотариусом. По общему правилу, требуется совместное присутствие сторон.

На необходимость строгого соблюдения формальных требований обращается внимание в судебной практике, в частности, в решении Федерального Верховного Суда Германии от 27.05.2020 № XII ZR 107/17. В рамках указанного дела рассматривался вопрос о возможности исцеления порока формы договора купли-продажи доли в праве собственности на земельный участок на основании § 311 b ГГУ (согласно которому обязательственный договор о передаче права собственности на земельный участок, не прошедший процедуру нотариального удостоверения, считается действительным, если последовали нотариально-удостоверенное соглашение о переходе права собственности на указанное имущество и регистрация права собственности приобретателя). Федеральный Верховный Суд Германии счел, что основания для исцеления сделки отсутствуют, поскольку и вещный договор не был заключен в требуемой форме².

Нотариальное удостоверение *может быть заменено мировым соглашением, содержащим в себе вещный договор или утвержденным планом погашения долгов*. При этом в судебной практике выражена последовательная позиция о том, что вещный договор о переходе права собственности на недвижимость не может быть совершен *конклюдентными* действиями (RG JW 1928, 2519).

2. Аудиторная контрольная работа (решение тестовых заданий):

1. Принадлежность имущества к движимым (недвижимым) вещам определяется по праву страны:

- a. места совершения сделки в отношении вещи;
- b. места рассмотрения спора в отношении вещи;

¹ Перевод § 873 ГГУ цит. по: Волочай Ю.А. Указ. соч. С. 130.

² Трушников С. Решения Федерального Верховного суда Германии по гражданским делам в 2020 г. 1-10 / С. Трушников. «Издательские решения». С. 33-38.

- c. места нахождения вещи;
 - d. места приобретения вещи.
2. Вещные права на суда и космические объекты, подлежащие государственной регистрации, определяются по закону:
- a. места их нахождения;
 - b. места их регистрации;
 - c. места заключения сделки по их приобретению;
 - d. места их создания (строительства).
3. Согласно Соглашению о порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности (Киев, 20 марта 1992 г.) форма договора по поводу недвижимого имущества определяется по законодательству:
- a. места совершения договора;
 - b. местонахождения недвижимого имущества;
 - c. места проживания (нахождения) собственника имущества;
 - d. места проживания (нахождения) и (или) страны гражданства любой из сторон договора.
4. По общему правилу, наследование недвижимого имущества определяется по праву страны:
- a. последнего места жительства наследодателя;
 - b. последнего гражданства наследодателя;
 - c. гражданства наследодателя на момент приобретения права собственности на это имущество;
 - d. места жительства наследодателя на момент приобретения права собственности на это имущество;
 - e. местонахождения недвижимого имущества.
5. По общему правилу, самостоятельным объектом недвижимости по праву ФРГ является:
- a. квартира;
 - b. здание;
 - c. сооружение;
 - d. земельный участок;
 - e. многолетние насаждения.
6. По общему правилу, в России при отчуждении здания лицом, одновременно являющимся собственником земельного участка под этим зданием, право собственности на указанный участок, занятый зданием и необходимый для его использования:
- a. переходит к приобретателю здания;
 - b. к приобретателю здания не переходит;
 - c. переходит к приобретателю здания только если об этом прямо указано в договоре;
 - d. переходит к приобретателю здания, если его отчуждение было возмездным.
7. Персональная («посубъектная») система регистрации сделок с недвижимостью действует:
- a. в России;
 - b. в Германии;
 - c. в Италии;
 - d. в США.
8. Деление имущества на «реальное» и «персональное» существует в правовой системе:
- a. Франции;
 - b. Великобритании;
 - c. Германии;
 - d. Швеции;
 - e. Японии.
9. Согласно французскому праву, рыбные пруды могут квалифицироваться как:
- a. исключительно движимая вещь;
 - b. недвижимость по природе;
 - c. недвижимость по назначению;
 - d. недвижимость по объекту приложения.
10. Регистрационный орган под названием «Хранилище ипотек» действует:
- a. в Германии;

- b. в Беларуси;
- c. в Швейцарии;
- d. во Франции.

11. Оглашение информации об актах, совершенных в отношении имущественных прав в Италии:

- a. конститутивно;
- b. декларативно;
- c. паллиативно;
- d. консультативно.

12. Регистрационный принцип противопоставимости характерен для имущественного права:

- a. Франции;
- b. России;
- c. Германии;
- d. Великобритании.

13. Итальянскому регистрационному праву известны следующие типы регистрации (выберите 3 верных ответа):

- a. транскрипция;
- b. проскрипция;
- c. аннотация;
- d. инскрипция.

14. Во Франции сведения о зарегистрированных актах в хранилище ипотек вправе получить:

- a. исключительно суд и иные правоохранительные органы по запросу;
- b. любое лицо;
- c. лицо, имеющее обоснованный интерес;
- d. только нотариус.

15. По итальянскому регистрационному праву, транскрипция осуществляется на основании (выберите 4 верных ответа):

- a. устного заявления лица (лиц), составившего соответствующий акт;
- b. судебного решения;
- c. публичного акта;
- d. частного письма с удостоверенной подписью;
- e. частного письма с подтвержденной в суде подписью;
- f. частного письма без необходимости удостоверения / засвидетельствования подписи.

16. Государственной регистрации сделок в России наиболее соответствует германский институт:

- a. предварительной регистрации;
- b. протеста;
- c. права ожидания;
- d. обеспечительной передачи права собственности

17. По законодательству Японии регистроспособными являются следующие права (выберите 7 верных ответов):

- a. право собственности;
- b. право общинного членства;
- c. суперфиций;
- d. эмфитевзис;
- e. право владения;
- f. сервитут;
- g. ипотека;
- h. заклад недвижимости;
- i. право преимуществва в отношении недвижимости;
- j. право удержания.

18. Регистрационный принцип стран англосаксонской системы права, согласно которому реестр прав на недвижимость должен точно отражать реальную ситуацию недвижимого фонда в стране, называется _____.

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

При подготовке к тесту студенту для получения максимальной оценки необходимо ознакомиться с положениями соответствующих материально-правовых норм, содержащихся в базовых нормативных правовых актах отечественного и (или) зарубежного законодательства, и (или) основных международных соглашениях и договорах, в которых принимает участие Российская Федерация, направленных на регулирование соответствующего вида частноправовых отношений, указанных в перечне нормативных актов, рекомендованных к изучению в Рабочей программе дисциплины, а также с соответствующей правоприменительной практикой, и продемонстрировать знание изученного материала, в т.ч. терминологии, по соответствующим темам. Изучение нормативно-правовых актов, судебной практики и литературы на иностранном языке не является обязательным.

Задание предполагает выполнение в короткие сроки, его решение заключается в выборе полностью правильного ответа из предложенных путем указания на избранные литеры (для тестового задания закрытой формы) либо написания ответа (для тестового задания открытой формы). Количество тестовых заданий для студентов очной и заочной форм обучения может отличаться (точное количество указано в РПД). В качестве примера приведен тест для студентов заочной формы обучения.

Ключи ответов:

1. c	6. a	11. b	16. a
2. b	7. c	12. a	17. a, c, d, f, g, h, i
3. b	8. b	13. a, c, d	18. принципом зеркала
4. e	9. c	14. b	
5. d	10. d	15. b, c, d, e	

3. Экспресс-опрос (тип ОС - 2):

1. Какие элементы входят в двойной фактический состав приобретения права собственности на недвижимое имущество на основании сделки по праву ФРГ?

2. Известно ли праву США такое вещное право, как фригольд?

3. Подлежит ли регистрации согласно праву ФРГ вещный договор о переходе права собственности на недвижимое имущество?

4. Известно ли праву США такое вещное право, как отменяемое право собственности?

5. Признается ли в вещном праве Испании, согласно господствующей точке зрения, принцип *numerus clausus*?

6. Согласно праву Японии, ипотека, при которой одно обязательство обеспечивается ипотекой нескольких недвижимых объектов, называется _____.

7. Учитывается ли добросовестность в юридической конструкции приобретения права собственности на недвижимое имущество по давности владения в ФРГ?

8. Согласно Гражданскому кодексу Италии (материальным нормам), договоры в отношении недвижимости требуют _____ формы.

9. Какому термину российского права соответствует термин германского права «приобретение права собственности по судебному решению об исключении несвоевременно предъявленных притязаний в вызывном производстве»?

10. Известны ли английскому имущественному праву понятия, схожие с римскими понятиями «тело и душа владения»?

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

При подготовке к экспресс-опросу студенту для получения максимальной оценки (всего 10 баллов: по одному баллу за один полностью верный ответ) необходимо ознакомиться с положениями соответствующих материально-правовых норм, содержащихся в базовых нормативных правовых актах отечественного и (или) зарубежного законодательства, и (или) основных международных соглашениях и договорах, в которых принимает участие Российская Федерация, направленных на регулирование соответствующего вида частноправовых отношений, указанных в перечне нормативных актов, рекомендованных к изучению в Рабочей программе дисциплины, а также с соответствующей правоприменительной практикой, и продемонстрировать знание изученного материала и терминологии по соответствующим темам. Изучение нормативно-правовых актов, судебной практики и литературы на иностранном языке не является обязательным.

Задание предполагает выполнение в кратчайшие сроки, его решение заключается в указании максимально точных и кратких (не развернутых) ответов.

Ключи ответов:

1. *вещный договор + регистрация;*
2. *да;*
3. *нет;*
4. *да;*
5. *нет;*
6. *общей ипотекой;*
7. *нет;*
8. *простой письменной;*
9. *приобретение права собственности по давности владения;*
10. *да.*

4. Теоретический вопрос (тип ОС - 2): «Особенности определения недвижимого имущества в странах романо-германской и англосаксонской правовых семей.»

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

При подготовке к ответу на теоретический вопрос студенту для получения максимальной оценки) необходимо ознакомиться с положениями соответствующих (в зависимости от содержания вопроса) материально-правовых норм, содержащихся в базовых нормативных правовых актах отечественного и (или) зарубежного законодательства, и (или) основных международных соглашениях и договорах, в которых принимает участие Российская Федерация, направленных на регулирование соответствующего вида частноправовых отношений, указанных в перечне нормативных актов, рекомендованных к изучению в Рабочей программе дисциплины, а также с соответствующей правоприменительной практикой, и продемонстрировать знание изученного материала, в т.ч. терминологии, по соответствующему вопросу, а также провести сравнение исследуемых институтов различных правовых порядков. Помимо указанного, обучающийся должен ознакомиться и продемонстрировать знание основной и дополнительной литературы, рекомендованной Рабочей программой дисциплины по теме выступления. Изучение нормативно-правовых актов, судебной практики и литературы на иностранном языке не является обязательным.

Зачастую правовые термины по-разному понимаются в различных странах¹. В то же время, имеются существенные особенности в определении понятия недвижимого имущества в странах романо-германской и англо-саксонской правовых семей.

Так, во французском праве выделяется недвижимое имущество *по природе* (земельные участки, строения, урожай на корню и пр.), *по назначению* (имущество, которое используется для обработки земельного участка, а также прочно связанное с ним, отделение которого невозможно без повреждения (существенного ухудшения) вещи – сельскохозяйственный инвентарь, пчелиные ульи), а также *по относимости к тому или иному предмету* (права: узуфрукт, сервитуты, иски о возвращении недвижимого имущества), ст. 517-526 ФГК².

Как справедливо отмечает профессор Б. М. Гонгало, указанное понятие более обширное по сравнению с российским понятием недвижимости³.

Любопытно отметить, что в силу ст. 524, 525 ФГК недвижимостями в силу их назначения являются все движимые вещи, присоединенные собственником навсегда к земельному участку или к зданию (помещению). Гражданский кодекс Испании содержит аналогичное правило.

Несколько иначе понятие недвижимости трактуется в ФРГ. В юридической литературе отмечается, что в Германии обычным является использование не столько терминов «недвижимое

¹ Международное частное право: Учебник / Б.М. Гонгало, А.В. Майфат, Д.В. Мурзин [и др.]; отв. ред. проф., засл. юрист РФ Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2020. 396 с. ISBN 978-5-8354-1653-0. Текст: электронный. URL: <https://znanium.com/catalog/product/1219425>. Режим доступа: по подписке. С. 35. (автор главы 2 «Общие положения международного частного права» - Б.М. Гонгало).

² См.: Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества // СПС КонсультантПлюс. 2007; Михайлова Т.Н. Понятие «недвижимость» в российском и зарубежном праве // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2011. № 1(75). С. 187.

³ Международное частное право : учебник / Б.М. Гонгало, А.В. Майфат, Д.В. Мурзин [и др.]; отв. ред. проф., засл. юрист РФ Б.М. Гонгало. Указ. соч. С. 35-36 (автор главы 2 «Общие положения международного частного права» - Б.М. Гонгало.)

имущество» - «unbewegliche Sachen» («недвижимые вещи»), «Immobilien», «Liegenschaft» - «недвижимое имущество, недвижимость», сколько термина «Grundstück» («земельный участок», также «недвижимость»).

Это связано с тем, что, по общему правилу, единственным объектом недвижимости в Германии признается земельный участок как «пространственно-ограниченная часть земной поверхности, которая зарегистрирована в Земельном кадастре и в инвентарной описи Поземельной книги под собственным номером»¹. Это постоянно цитируемое понятие земельного участка, данное еще Имперским верховным судом².

В отличие от российского права, в праве ФРГ земельный участок и строения, на нем расположенные, рассматриваются как единый объект права. В этой связи германское право содержит понятие «составная часть земельного участка». В теории выделяют существенные, несущественные и мнимые составные части земельного участка:

- существенные составные части земельного участка («wesentliche Bestandteile des Grundstücks»), § 93 ГГУ,

- такие составные части, которые нельзя отделить друг от друга с тем, чтобы та или другая часть не были бы уничтожены или изменены по своему существу.

Согласно абз. 1 § 94 ГГУ к существенным составным частям земельного участка относятся прочно связанные с землей вещи (строения и неотделимые плоды или продукция (растения на корню, семена после внесения их в почву). Так, в одном из решений Федеральный суд ФРГ отметил, что «...строения и насаждения, являясь существенными составными частями земельного участка (§ 94 абз. 1 ГГУ), уже не представляют собой вещей движимых³». В статье Ксении Сергеевны Калиниченко⁴ приводятся примеры таких существенных частей (на основе материалов судебной практики, проанализированных в работе германского ученого⁵): сруб с прочным фундаментом, гараж на фундаменте, гравий на участке и т.п.

Абз. 2 § 94 ГГУ к существенным составным частям недвижимости относит также вещи, включенные при строительстве здания, независимо от прочности связи с ним: окна, двери, кровельная черепица и т.д. По сути, таким же путем признания вещей, включенных при строительстве здания, составными частями последнего идет и практика применения российского законодательства. Так, кассационная коллегия Верховного суда Российской Федерации в одном из своих решений признала, что энергетические сети, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся внутри жилого помещения, является его составной частью⁶. Также Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в одном из его постановлений было указано следующее: «установленные в доме дверные блоки перестали быть отдельными самостоятельными объектами собственности, а стали частью принадлежащей истцу недвижимости... установленные в доме дверные блоки как отдельный предмет не существуют, а являются частью принадлежащей истцу недвижимости»⁷.

Существенными составными частями недвижимости являются также права, если они не могут быть отделены от собственности на недвижимое имущество, напр.: сервитуты, вещные обременения, вещное право преимущественной покупки недвижимости⁸.

По законодательству бывшего ГДР вещи, рассматриваемые по ГГУ как составные части недвижимости, в особенности здания, могли принадлежать третьим лицам независимо от того, в чьей собственности находится земельный участок. В силу абз.1 § 5 ст. 231 EGBGB (Закона о введении в действие ГГУ) здания, строения, насаждения и т. д. не относятся к существенным составным частям недвижимости, если в момент вступления в силу действующего права собственник недвижимости и собственник сооружений, на ней расположенных, существовали

¹ См.: Волочай Ю.А. Указ. соч. С. 15.

² RGZ 84, 270.

³ BGH, Beschluß vom 19. März 2004 IX a ZB 328/03 // www.bundesgerichtshof.de [2008. 14 февраля]. Цит. по: Волочай, Ю. А. Указ. соч. С. 24.

⁴ Калиниченко К.С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву // Закон. 2014. № 12. С. 121-131 (СПС «КонсультантПлюс»).

⁵ Berger C. Allgemeines Grundstücksrecht // Immobilienrecht. Handbuch. Berlin, 2005. S. 85.

⁶ Определение Верховного суда Российской Федерации от 13 февраля 2007 года № КАС06-563 // СПС «Гарант».

⁷ Постановление Президиума ВАС РФ от 26 октября 1999 г. N 3655/99 // СПС «Гарант».

⁸ См.: Alpmann J.A.Sachenrecht. В.II. Grundstücksrecht. - Münster: Alpmann und Schmidt, Jur. Lehrgänge, 2003. S. 3.

независимо друг от друга. К праву собственности на соответствующие объекты по общему правилу абз.1 § 4 ст. 233 EGBGB применяются общие предписания ГГУ о недвижимости. Подобная ситуация сложилась и в постсоветской России;

- простые (несущественные) составные части вещи («einfache (unwesentliche) Bestandteile») – это все составные части вещи, которые не относятся в соответствии с §§ 93 и 94 ГГУ к её существенным составным частям. Несущественными частями земельного участка признаются его отдельные площади;

- мнимые составные части («Scheinbestandteile») – это вещи, которые связаны с главной вещью, являющейся недвижимостью только временно, не являющиеся по § 95 ГГУ её составными частями, например, строительные леса, временки, взятые в наем и находящиеся в земле цистерны для газа или для нефти, временные жилища, эллинг на арендованном земельном участке¹.

По законодательству Германии к недвижимости (земельным участкам) приравниваются некоторые права, в частности: наследственное право застройки, собственность на горнорудное предприятие (§ 9 Федерального закона о горных работах), существующие права собственности на здания в землях бывшего ГДР, права на разработку горнорудного месторождения, право на рыбный промысел, право собственности на квартиру².

В Российской Федерации идея «единого объекта», действующая в ФРГ, очень популярна. В то же время, на текущий момент в законодательстве закреплён принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нём строения (иного объекта недвижимости).

В силу указанного принципа, согласно ст. 552 ГК РФ покупателю одновременно с передачей права собственности на строение, находящееся на каком-либо земельном участке, передается и право на соответствующий земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для её использования. И наоборот, по п. 4 ст. 35 ЗК РФ: отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за некоторыми исключениями (как-то: невозможность выдела части земельного участка под отчуждаемой частью здания, строения, сооружения; изъятие из оборота земельного участка).

Сами же объекты недвижимости: земельные участки, искусственные земельные участки, участки недр, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства являются самостоятельными объектами недвижимости. При этом если первые три названных объекта недвижимы по природе, то остальные – также считаются недвижимостью по природе, но для квалификации их таковыми необходима проверка на их соответствие ряду критериев: прочная связь с землей, невозможность перемещения объектов без причинения несоразмерного ущерба их назначению³ (эти критерии установлены ст. 130 ГК РФ), наличие самостоятельного функционального назначения⁴, обладание объектом полезными свойствами независимо от земельного участка⁵ (критерии, выработанные судебной практикой).

Следует отметить, что российское гражданское законодательство постепенно меняется, и, например, Федеральный закон от 02.07.2013 N 142-ФЗ ввел понятие «составных частей» вещи – применительно к понятию «неделимая вещь» (ст. 133 ГК РФ). Как неделимая вещь рассматривается, например, единый недвижимый комплекс, который участвует в обороте как единый объект: «совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.» (ст. 133.1 ГК РФ).

Очевидно, что единый недвижимый комплекс в некоторых случаях фактически означает реализацию германской идеи «единого объекта». В то же время, необходимо отметить, что эта

¹ См. Alpmann J. . Op. cit. S. 6.

² См.: Волочай Ю.А. Указ. соч. С. 30-33.

³ См., напр.: Постановление ФАС Дальневосточного округа от 05.12.2006 № Ф03-А51/06-1/4367; постановление ФАС Московского округа от 2 июня 2009 г. N КГ-А41/4606-09 по делу N А41-18618/08 // СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Постановление Президиума ВАС РФ от 17 января 2012 г. № 4777/08 // СПС «КонсультантПлюс», Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 N 17085/12 по делу N А32-29673/2011 (СПС «КонсультантПлюс».

⁵ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 01.07.2011 по делу N А26-6171/2010.

идея имеет свои недостатки, что довольно выпукло проявляется в германских т.н. «правах, приравненных к земельным участкам» (так, если в России помещения (жилые, нежилые) являются самостоятельными объектами права (правда, их правовая сущность вызывает споры), то в Германии это не объекты, а существенная часть прав, приравненных к недвижимости, что представляет собой довольно искусственную модель.

В этой связи, следует отметить, что, например, в японском праве, гражданское право которого, очевидно, испытало довольно сильное германское влияние, все же земельные участки и строения представляют собой самостоятельные объекты права (п. 1 ст. 86 ГК Японии, ст. 2, 12 Закона о горнодобывающей промышленности)¹.

В английском праве термин недвижимость обычно не используется. Как отмечают многие исследователи, этот термин применяется обычно в судебных решениях по спорам, осложненным иностранным элементом².

В английском праве, в то же время, существует деление имущества на реальное (real property) и персональное (personal property) (это деление важно для определения форм исковой защиты).

Термин «недвижимость» более близок с термином «реальное имущество». Так, к последнему относятся земля и прочно связанные с ней объекты (здания, урожай на корню, скот), права на которые защищаются с помощью реальных (вещных) исков³.

Согласно Акту 2002 г. «О регистрации земли» (ст. 132 i) понятие земли включает в себя здания, сооружения; землю, покрытую водой; рудники, полезные ископаемые, извлеченные и не извлеченные на поверхность земли⁴.

В соответствии с этим в английском праве различают понятия «часть земли» (fixture) - то, что относится к «реальному имуществу» и отдельно, как правило, не отчуждается, и «самостоятельное движимое имущество», улучшение (fittings) земельного участка (обладает самостоятельной объектоспособностью).

Для квалификации такого рода вещей необходимо установить 1) степень связанности предмета с земельным участком и 2) цель присоединения (для благоустройства самого участка или же для эксплуатации самого присоединяемого предмета)⁵.

Аналогичным образом понимается недвижимость и в праве США⁶.

Говоря о fixture, Уильям Бернам приводит в пример решение Верховного суда штата Орегон по делу *Dean Vincent, Inc. v. Redisco, Inc.*, 373 P. 2d 995 (Or. 1962), в котором суд квалифицировал ковровое покрытие как постоянную принадлежность недвижимости, если произошло «присоединение, адаптация и функциональное намерение» сделать это покрытие постоянной частью недвижимой структуры⁷.

В то же время, Уильям Бернам отмечает известную специфику понимания границ земельного участка в странах англо-саксонской правовой семьи, согласно которой права собственника земли распространяются на пространство «от преисподней до небес», отмечая наметившуюся динамику по сужению границ этого права в связи с техническим прогрессом, появлением летательных аппаратов⁸.

Олег Игоревич Крассов приводит конкретные технические параметры (по английскому праву): нижнее воздушное пространство (пределы – 150-200 м над уровнем крыши дома) – минимальное расстояние для пролета воздушных судов (Правила воздушного регулирования 1996

¹ Вагацума С., Ариидзуми Т. Вагацума, Саказ. Гражданское право Японии: в 2 кн. / Саказ Вагацума, Тору Ариидзуми; пер. с яп. В.В. Батуренко; под ред. и со вступ. ст. Р.О. Халфиной. М.: Прогресс, 1983. Кн. 1. 1983. С. 96-97.

² См.: Михайлова Т.Н. Понятие "недвижимость" в российском и зарубежном праве / Т.Н. Михайлова // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2011. № 1. С. 188. EDN NCVOCH.

³ См.: Михайлова, Т. Н. Указ. соч. С. 188.

⁴ Крассов О. И. Земельное и имущественное право в странах общего права : монография / О. И. Крассов. М. : Норма : ИНФРА-М, 2015. С. 45.

⁵ Крамкова Т. В., Павлов П. Н. Права на недвижимость и их регистрация в Великобритании // Право и инвестиции. 2012. № 1-2 (49). С. 106.

⁶ Бернам, Уильям. Указ. соч. С.746; Тягай Е. Д. Право собственности на недвижимость в США: Сложноструктурные модели: монография. – Москва : Проспект, 2014. С. 15.

⁷ Бернам, Уильям. Правовая система США. Вып.3 : пер. с англ. / У. Бернам; науч. ред. В.А.Власихин. - Москва : Новая юстиция, 2006. - С.749-750.

⁸ Бернам, Уильям. Указ. соч. С.749-750.

г.)¹.

Данный вопрос в настоящее время приобрел актуальность и в Российской Федерации ввиду распространения беспилотных летательных аппаратов.

5. Ситуационная задача (тип ОС - 3):

Белорусское общество «Слодыч» на основании договора купли-продажи приобрело у российского гражданина Шустрикова двухэтажное кирпичное здание под склад в г. Минске. Однако по истечении 5 лет с момента государственной регистрации права собственности покупателя на указанное здание российское общество «Фрегат» предъявило к обществу «Слодыч» иск о виндикации этого объекта недвижимости. Требование истца было мотивировано тем, что о продаже принадлежащего обществу «Фрегат» здания последнее ничего не знало вплоть до 2012 г., а все документы, подтверждающие принадлежность спорного здания Шустрикову, были подложными.

Право какого государства подлежит применению к спорным отношениям? Решите спор по существу.

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

При решении задачи студенту необходимо, прежде всего, правильно определить фактические обстоятельства дела, имеющие правовое значение, осуществить квалификацию понятий, определить применимые нормы материально-правового и коллизионно-правового регулирования, содержащиеся в базовых нормативных правовых актах отечественного и зарубежного законодательства, а также основных международных соглашениях и договорах, в которых принимает участие Российская Федерация, а также правильно применить нормы избранного на основании коллизионных правил российского и (или) иностранного имущественного права (в случае, если при решении задачи студент поймет, что оно не предполагает применение коллизионных норм, следует ограничиться анализом материально-правовых норм). При решении задачи необходимо учитывать соответствующую правоприменительную практику, доктринальные наработки, правильно использовать имущественно-правовую терминологию, по возможности, с учетом поставленных вопросов, осуществлять сравнение правовой регламентации в соответствующих государствах, давать оценку правомерности поведения субъектов. Использование нормативно-правовых актов, судебной практики и литературы на иностранном языке не является обязательным.

Определение правовой природы отношения, проверка наличия иностранного элемента:

В задаче идет речь о приобретении на основании договора купли-продажи здания в г. Минске (Республика Беларусь). Продавцом выступил гражданин РФ Шустриков, покупателем – белорусское общество (организационно-правовая форма не имеет значения для решения задачи).

Как видно, имеют место отношения, осложненные иностранным элементом, ст. 1186 ГК (иностранцы элементы: субъекты являются иностранными по отношению друг к другу; объект – здание находится в иностранном государстве; юридический факт – заключение договора купли-продажи за рубежом). Следовательно, необходимо определить применимое право к договору, а также к соответствующим вещным отношениям.

Для решения вопроса о подсудности, и далее, всей задачи нужно квалифицировать здание: является ли оно недвижимым или движимым имуществом?

Квалификация понятия: О том, что квалификацию объекта суду необходимо осуществить еще до определения своей компетенции, обращается внимание в работах по МЧП².

В силу ст. 1205 ГК РФ, п. 1 ст. 1205.1 ГК РФ данный вопрос решается по праву, подлежащему применению к вещным правам, т.е. по закону места нахождения имущества, т.е. здесь: по праву Беларуси. Белорусский суд, если спор находится в его подсудности, о чем речь пойдет далее, применяет свои коллизионные нормы, и в силу ст. 1094 ГК РБ³, п. 1 ст. 38 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22 января 1993 г.), далее – «Минская конвенция» (вступила в силу и для России, и для Беларуси), также квалифицировал бы соответствующее понятие по своему праву. В силу ст.

¹ Крассов О. И. Указ. соч. С.51.

² См., напр.: Международное частное право : учебник / Б. М. Гонгало, А. В. Майфат, Д. В. Мурзин [и др.] ; отв. ред. проф., засл. юрист РФ Б. М. Гонгало. Указ. соч. С. 144 (автор гл. 9 «Вещные права в международном частном праве» - Ю А. Волочай).

³ ГК РБ размещен в открытом доступе в ИС «Параграф» // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30415161.

130 ГК РБ капитальные строения (к которым можно отнести здание склада) относятся к объектам **недвижимости**.

В задаче не указано, в суд какой страны было подано исковое заявление. В то же время, согласно п. 3 ст. 20 Минской конвенции, данный спор подсуден исключительно суду по месту нахождения недвижимого имущества, т.е. белорусскому суду.

Право, применимое к договору: Согласно ст. 41 Минской конвенции, права и обязанности сторон договора, если стороны не установили иное, определяются по закону места заключения сделки. Однако в ст. 1213 ГК РФ содержится специальное правило о применении в таких случаях закона наиболее тесной связи (если стороны не договорились об ином), а именно презумпции применения закона места нахождения недвижимости. Разумеется, белорусский суд будет применять свои коллизионные нормы, а в п. 2 ст. 1125 ГК РБ содержится односторонняя коллизионная привязка о применении в данном случае права Республики Беларусь (как страны, где зарегистрировано право в отношении спорного здания).

Как можно судить, в данном случае специальная норма п. 2 ст. 1125 ГК РБ должна применяться приоритетно по отношению к ст. 41 Минской конвенции: *Lex specialis derogat generali*. Такую же точку зрения закрепил ВС РФ в п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 9 июля 2019 г. № 24 «О применении норм международного частного права судами Российской Федерации». Но ВС РФ исходит не из соотношения общих и специальных правовых норм, а из того, что Минская конвенция не содержит правовой регламентации данного вопроса.

Право, применимое к возникновению права собственности и его защите, резюме: В силу п. 1 ст. 38 Минской конвенции «Право собственности на недвижимое имущество определяется по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой находится недвижимое имущество.». Согласно ст. 131 ГК РБ, права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации, в том числе при его приобретении на основании ст. 522 ГК РБ.

Право собственности на спорное здание было зарегистрировано за покупателем, т.е. он стал собственником по белорусскому праву.

Но через 5 лет российское общество «Фрегат» заявило иск о виндикации здания. В данном случае общество защищает свое право частной собственности, которое гарантируется Конституцией России (ст. 35).

Общество «Фрегат» заявило, что оно ничего не знало о продаже здания белорусскому обществу до 2012 г., а иск был подан по истечении 5 лет со дня регистрации права собственности за белорусским обществом.

Согласно п. 2 ст. 1123 ГК РБ к защите вещных прав на имущество, право на которое зарегистрировано в Республике Беларусь, применяется белорусское право. К аналогичному выводу пришел бы и российский суд (ст. 1205, п. 7 ст. 1205.1 ГК РФ).

ГК РБ закрепляет следующие правила виндикации:

«Статья 282. Истребование имущества из чужого незаконного владения

Собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Статья 283. Истребование имущества от добросовестного приобретателя

*1. Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем **помимо их воли**.*

2. Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

3. Деньги, а также ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя.»

Как можно судить, белорусское общество являлось добросовестным приобретателем (его право собственности было зарегистрировано, следовательно, у регистрирующего органа также не возникло сомнений относительно управомоченности Шустрикова, путем подлога завладевшего зданием). Помимо того, добросовестность презюмируется (п. 4 ст. 9 ГК РБ, п. 33 Постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26 марта 2003 г. № 2 «О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности

на жилые помещения»¹ (применимо по аналогии). Также приобретение было возмездным. Однако вещь, очевидно, выбыла из владения российского общества помимо его воли. Следовательно, основания для виндикации имелись.

Срок исковой давности: В то же время, следует рассмотреть вопрос: не истек ли срок исковой давности?

Согласно ст. 43 Минской конвенции «Вопросы исковой давности разрешаются по законодательству, которое применяется для регулирования соответствующего правоотношения.». Аналогичная регламентация в ст. 1118 ГК РБ, 1208 ГК РФ. В задаче сказано, что иск был предъявлен только по истечении 5 лет с момента регистрации права собственности ответчика, но истец не сразу узнал об этой регистрации.

В п. 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указано: «Течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права.

Данная интерпретация является логичной. В белорусском праве (применимом в данном случае) аналогичного разъяснения нет, но ст. 201 ГК РБ дает возможность аналогичного толкования. Поэтому окончательное решение задачи будет зависеть от истечения трехлетнего срока исковой давности (ст. 197 ГК РБ) не с момента регистрации права собственности общества

«Слодыч» на спорное здание, а с момента, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении своего права (напр., когда истец обнаружил невозможность допуска в здание, получил корреспонденцию, свидетельствующую об изменении своего правового статуса, напр., налоговых уведомлений, в которых отсутствовали сведения о предмете налога и пр.).

В силу ст. 200 ГК РБ суд применяет правила об истечении сроков исковой давности только, если об этом заявит сторона спора до вынесения решения судом.

6. Ситуационная задача (тип ОС-3):

Минин, постоянно проживающий в Мадриде, продал Звягину, жителю Екатеринбурга, земельный участок, находящийся во Франции.

Право какого государства подлежит применению при определении момента перехода права собственности на указанный земельный участок? В какой форме должен быть заключен договор?

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

При решении задачи студенту необходимо, прежде всего, правильно определить фактические обстоятельства дела, имеющие правовое значение, осуществить квалификацию понятий, определить применимые нормы материально-правового и коллизионно-правового регулирования, содержащиеся в базовых нормативных правовых актах отечественного и зарубежного законодательства, а также основных международных соглашениях и договорах, в которых принимает участие Российская Федерация, а также правильно применить нормы избранного на основании коллизионных правил российского и (или) иностранного имущественного права (в случае, если при решении задачи студент поймет, что оно не предполагает применение коллизионных норм, следует ограничиться анализом материально-правовых норм). При решении задачи необходимо учитывать соответствующую правоприменительную практику, доктринальные наработки, правильно использовать имущественно-правовую терминологию, по возможности, с учетом поставленных вопросов, осуществлять сравнение правовой регламентации в соответствующих государствах, давать оценку правомерности поведения субъектов. Использование нормативно-правовых актов, судебной практики и литературы на иностранном языке не является обязательным.

Наличие иностранного элемента, правовая природа отношения: В задаче описывается правоотношение, осложненное иностранным элементом: продавец постоянно проживает в

¹ Интернет-портал судов общей юрисдикции РБ // https://court.gov.by/ru/jurisprudence/post_plen/civil/housing/2ab104f607734769.html.

Мадриде, покупатель – житель Екатеринбурга (гражданство обоих лиц не указано, но их домицилий относится к различным государствам – Россия и Испания), а объект (земельный участок) находится во Франции. Как видно, имеют место отношения, осложненные иностранным элементом, ст. 1186 ГК.

Квалификация земельного участка: Для решения поставленных в задаче вопросов нужно квалифицировать земельный участок: является ли оно недвижимым или движимым имуществом?

В силу ст. 1205, п. 1 ст. 1205.1 ГК РФ данный вопрос решается по праву, подлежащему применению к вещным правам, т.е. по закону места нахождения имущества, т.е. здесь: по праву Франции. Согласно ст. 3 Вводного титула ФГК «Недвижимость, даже принадлежащая иностранцам, регулируется французским законом¹».

Как отмечает профессор Б. М. Гонгало, понятие недвижимости по ФГК более обширное по сравнению с российским понятием недвижимости². Тем не менее, в силу ст. 518 ФГК «Земельные участки и строения являются недвижимостями по их природе». Т.е. земельный участок во Франции является недвижимостью, как и в России.

Применимое право и его содержание: В силу п. 5 ст. 1205.1 ГК РФ, если иное не предусмотрено ГК РФ, возникновение и прекращение вещных прав, в том числе переход права собственности определяется по праву, подлежащему применению к вещным правам. Согласно ст. 1205 ГК РФ такое право определяется по закону местонахождения вещи, т.е. французскому праву. Аналогичный вывод следует из ст. 20 Вводного титула ФГК. Следовательно, для определения момента перехода права собственности на земельный участок должно применяться французское право (оно же по ст. 1213 ГК РФ, по общему правилу, применяется к правам и обязанностям, вытекающим из договора в отношении недвижимости; аналогичный вывод следует из подп. «с» п. 1 ст. 4 Регламента Европейского Парламента и Совета Европейского Союза от 17 июня 2008 г. № 593/2008 «О праве, подлежащем применению к договорным обязательствам», с учетом ст. 25, ст. 3 Вводного титула ФГК).

В силу ст. 537 ФГК, частные лица вправе свободно распоряжаться своим имуществом, следовательно, никто не может, по общему правилу, налагать какие-либо ограничения на это право. Как следует из ст. 1589 ФГК, обещание продать приравнивается к самой продаже, если стороны достигли соглашения о предмете договора и о его цене. При этом право собственности, по ст. 1583 ФГК считается перешедшим на покупателя с момента достижения указанного соглашения, даже если сама вещь еще не передана, а цена не уплачена.

Описанная модель является ярким примером консенсуальной системы передачи права собственности: в отличие, например, от германской системы оглашения, во Франции право собственности считается перешедшим на покупателя с момента заключения соглашения (во внутренних отношениях между сторонами договора). Однако же во Франции также существует система регистрации актов о передаче права собственности на земельные участки, но она не конститутивна, а противопоставима, что означает, что приобретатель недвижимости не сможет противопоставить свое возникшее право собственности третьим лицам до оглашения акта (ст. 1328 ФГК). Вместе с тем, под указанными третьими лицами не могут пониматься такие лица, которые, несмотря на отсутствие оглашения, знали о действительном положении вещей. Михаил Александрович Церковников приводит примеры из судебной практики Кассационного суда Франции: так, например, французский суд отказывает в добросовестности тем лицам, которые, будучи мошенниками, использовали концепцию противопоставимости в неблагоприятных целях³.

Что касается формы договора, то она также подчиняется праву страны местонахождения недвижимости, т.е. французскому праву (п. 5 ст. 11 Регламента Европейского Парламента и Совета Европейского Союза от 17 июня 2008 г. № 593/2008 «О праве, подлежащем применению к договорным обязательствам», с учетом ст. 25, ст. 3 Вводного титула ФГК, п. 4 ст. 1209 ГК РФ). Из ст. 1582 ФГК следует, что продажа как соглашение может быть совершена путем удостоверенного

¹ См.: Международное частное право. Сборник национальных кодификаций / Сост. и ред. В. Плеханов – М., 2021. С. 903.

² Международное частное право : учебник / Б. М. Гонгало, А. В. Майфат, Д. В. Мурзин [и др.] ; отв. ред. проф., засл. юрист РФ Б. М. Гонгало. Указ. соч. С. 35-36. (автор главы 2 «Общие положения международного частного права» - Б. М. Гонгало).

³ Церковников М. А. Регистрация сделок с недвижимостью во Франции: принцип противопоставимости // Вестник ВАС РФ. 2012. N 3. С. 61 – 83 (СПС «КонсультантПлюс»).

акта или частного акта. То есть по общему правилу, закон не устанавливает обязательной нотариальной формы для договора купли-продажи земельного участка.

Однако в силу ст. 1328 ФГК частные акты считаются составленными для третьих лиц, прежде всего, применительно к недвижимости, в день их регистрации.

В то же время, как отмечает Михаил Александрович Церковников, в том числе, со ссылкой на профессора Лорана Энэ и профессора Пьера Крока, регистрации в ипотечной книге подлежат «...только удостоверенные (authentiques) акты (ст. 4 Декрета от 4 января 1955 г.), а нотариальный акт - вид такого удостоверенного акта (исполнительные документы, судебные решения и некоторые административные акты также относятся к этой категории).¹».

Автор отмечает, что нотариальное удостоверение сделки в некоторых случаях может быть обязательным (например, при дарении, конституировании ипотеки), но купля-продажа недвижимости действительна и в простой письменной форме.

7. Ситуационная задача (тип ОС-4):

Гражданин ФРГ Штефан Ротензее вел переговоры с россиянином Виктором Шнайдером о заключении договора купли-продажи нежилого помещения, находящегося в г. Екатеринбурге. В проекте договора было указано, что заявление о государственной регистрации перехода права собственности на указанный недвижимый объект будет подано только после того, как господин Ротензее выплатит цену договора в полном объеме. В качестве применимого к договору права в проекте было указано право ФРГ.

В связи с указанными обстоятельствами господин Ротензее настаивал на включении в проект договора положения о предварительной регистрации ожидаемого (будущего) права покупателя (как это обычно в подобных случаях делается в Германии).

Вправе ли стороны договора купли-продажи недвижимого имущества, находящегося на территории Российской Федерации, определить применимое к этому договору право? Какие юридические последствия имеет включение в договор купли-продажи находящегося в России недвижимого имущества положения о предварительной регистрации ожидаемого (будущего) права собственности приобретателя в ЕГРН?

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

При решении задачи студенту необходимо, прежде всего, правильно определить фактические обстоятельства дела, имеющие правовое значение, осуществить квалификацию понятий, определить применимые нормы материально-правового и коллизионно-правового регулирования, содержащиеся в базовых нормативных правовых актах отечественного и зарубежного законодательства, а также основных международных соглашениях и договорах, в которых принимает участие Российская Федерация, а также правильно применить нормы избранного на основании коллизионных правил российского и (или) иностранного имущественного права (в случае, если при решении задачи студент поймет, что оно не предполагает применение коллизионных норм, следует ограничиться анализом материально-правовых норм). При решении задачи студенту необходимо с учетом соответствующей правоприменительной практики, доктринальных разработок, правильно использовать имущественно-правовую терминологию, провести сравнительный анализ правовой регламентации в соответствующих государствах, дать оценку правомерности поведения субъектов, предложить варианты решения описанной в задаче правоприменительной проблемы. Использование нормативно-правовых актов, судебной практики и литературы на иностранном языке не является обязательным.

Проверка на наличие иностранного элемента в отношении: Как видно, имеют место отношения, осложненные иностранным элементом, ст. 1186 ГК (иностранные элементы: субъекты имеют разное гражданство: РФ и ФРГ; объект – помещение находится в России, а покупатель – гражданин ФРГ; юридический факт – заключение договора купли-продажи за рубежом – для гражданина ФРГ). Данная задача отражает тенденцию усложнения частно-правовых отношений, в том числе, иностранным элементом, связанную с расширением международных связей российских граждан.

Квалификация нежилого помещения, расположенного в г. Екатеринбурге, как недвижимости: для корректного решения задачи необходимо прежде всего квалифицировать понятие «нежилое помещение» с точки зрения его отнесения к движимому или недвижимому

¹ Церковников М. А. Указ. соч.

имуществу. Это будет иметь значение в дальнейшем, для определения применимых *коллизионных* норм. На эту особенность обращает внимание Бронислав Мичиславович Гонгало¹.

Данный спор находится в исключительной компетенции российского суда (п. 1 ч. 1 ст. 403 ГПК). Российский суд применяет свои коллизионные нормы. В силу ст. 1205, п. 1 ст. 1205.1 ГК РФ данный вопрос решается по праву, подлежащему применению к вещным правам, т.е. по закону места нахождения имущества, т.е. в данном случае: по российскому праву. В силу ст. 130 ГК РФ нежилые помещения относятся к объектам **недвижимости**.

Квалификация преддоговорного и «основного» отношения, выбор применимого права, оценка правомерности условия о применимом германском праве: Из задачи следует, что стороны вели переговоры о заключении договора купли-продажи нежилого помещения: г-н Ротензее – на стороне покупателя, гражданин Шнайдер – на стороне продавца, собственника вещи.

Между сторонами возникли преддоговорные отношения, в России они относятся к организационным². На случай нарушения преддоговорных обязанностей в ГК РФ содержится коллизионная привязка, отсылающая к закону, регулиющему существо отношения (*lex rei sitae*) – праву, применимому к договору, который был заключен или должен был быть заключен – ст. 1222.1 ГК РФ.

«Основное» правоотношение, к оформлению которого стремятся стороны – это договор купли-продажи недвижимости. Право, применимое к правам и обязанностям из этого договора, определяется ст. 1213 ГК РФ (специальная норма по отношению к ст. 1211 ГК РФ).

П. 2 ст. 1213 ГК РФ устанавливает правило: «К договорам в отношении находящихся на территории Российской Федерации земельных участков, участков недр и иного недвижимого имущества применяется российское право.». Норма эта императивная, и она не допускает выбор сторонами применимого права, следовательно, **стороны неправомерно включили в соглашение условие о выборе немецкого права в качестве применимого к их отношениям**.

Оценка условия о моменте возникновения обязанности сторон по подаче заявления о государственной регистрации перехода права собственности (после полной оплаты товара): Выше было обосновано применение к договору купли-продажи недвижимости российского права. В целом, ст. 1213 ГК РФ содержит специальную коллизионно-правовую регламентацию отношений, входящих в объем договорного (обязательственного статута). Ст. 1215 ГК РФ включает в сферу действия права, подлежащего применению к договору, в том числе, вопросы толкования договора; права и обязанности сторон договора; исполнение договора; последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения договора и пр.

Российское имущественное право не содержит запрета на включение подобного условия в договор, более того, данное условие способно стимулировать покупателя к исполнению своих обязательств, а при использовании для организации расчетов других доступных нашему праву институтов (напр., эскроу-счетов), оплата покупателем цены договора до регистрации перехода права собственности может быть осуществлена с минимальными рисками для покупателя.

Аналогичный ответ дает нам анализ норм регистрационного права: в России (как и в Германии), по общему правилу, действует принцип частной инициативы («Antragsgrundsatz», «das Antragserfordernis», параграф 13 Положения о Поземельной книге³, ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), о чем говорилось на лекциях. Смысл данного принципа состоит в том, что ни российское, ни германское законодательство не устанавливают публичной обязанности по подаче заявления о государственной регистрации перехода права, соответствующих сроков и штрафов за несоблюдение этих сроков (как, например, ранее (до принятия Закона РК от 26.01.2021 № 412-VI²) это было установлено в ст. 9 Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310-III «О

¹ См., напр.: Международное частное право : учебник / Б. М. Гонгало, А. В. Майфат, Д. В. Мурзин [и др.] ; отв. ред. проф., засл. юрист РФ Б. М. Гонгало. Указ. соч. С. 37 (автор гл. 2 «Общие положения международного частного права» - Б. М. Гонгало).

² Гражданское право : учебник : в 2 томах. Том 1 / под ред. Б. М. Гонгало. Указ. соч. С. 103 (автор гл. 4 «Гражданское правоотношение» - Б. М. Гонгало).

³ "Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist" // <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html>.

государственной регистрации прав на недвижимое имущество»¹).

Оценка юридической эффективности включения в договор условия о предварительной регистрации ожидаемого (будущего) права покупателя: Несмотря на то, что российское право содержит в себе механизмы, минимизирующие риски покупателя при исполнении договора купли-продажи до регистрации перехода права собственности, проанализированное в абзацах выше договорное условие, хотя и не противоречит российскому (и германскому) праву, потенциально несет в себе риск т.н. «двойной продажи». Видимо, по указанной причине, германский гражданин потребовал включения в договор условия о предварительной регистрации ожидаемого (будущего) права покупателя.

Прежде всего, нужно разобраться, о чем идет речь. В условии указано два специальных термина: «предварительная регистрация», «ожидаемое (будущее) право».

Анализ указанного института дается в работах Л. Ю. Василевской, Ю. А. Волочай. В германском праве правовая природа предварительной регистрации имеет спорный характер, есть три точки зрения на этот счет:

1) предварительная регистрация – это смешанный вещно-правовой институт: с одной стороны, основанием для ее внесения в Поземельную книгу является наличие обязательственно-правового притязания покупателя, с другой стороны, соответствующая запись вносится в Поземельную книгу (в которую могут вноситься только вещные права), и тем самым, обязательственное право приобретает «вещно-правовую броню»: частично срабатывает правило старшинства (последующие распоряжения продавца становятся относительно недействительными), а также происходит эффект «оглашения» права;

2) предварительная регистрация имеет вещный характер;

3) предварительная регистрация – это просто отметка в Поземельной книге. Тем не менее, очевидно, что это упрощенное понимание предварительной регистрации².

В этой связи (но не только) возникла конструкция нового, не всеми признаваемого, вещного права: Anwartschaftsrecht – право на ожидание вступления в право.

Проведенный анализ указанных понятий дает основание полагать, что институт предварительной регистрации в ФРГ схож с институтом государственной регистрации сделок в России – и по основаниям регистрации, и по ее акцессорной природе, и по определенному ранговому действию. Однако, есть и отличия: в Германии внесение предварительной регистрации целиком и полностью зависит от воли сторон договора, и не блокирует Поземельную книгу – в России, напротив, регистрации подлежат только те договоры, обязательность регистрации которых предусмотрена законом, и последующая регистрация аналогичной сделки с тем же предметом, по общему правилу, невозможна³.

Однако, несмотря на указанное сходство, следует отметить, что российская регистрационная система не предназначена для реализации подобного условия договора.

В п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 9 июля 2019 г. № 24 «О применении норм международного частного права судами Российской Федерации» установлено следующее:

«Государственная регистрация сделки либо возникновения, перехода, ограничения или прекращения прав по ней не является элементом формы сделки, а потому эти вопросы регулируются не правом, подлежащим применению к форме сделки (статья 1209 ГК РФ), а правом, которое регулирует существо соответствующего отношения (например, российским правом для договоров в отношении находящегося на территории Российской Федерации недвижимого имущества в соответствии с пунктом 2 статьи 1213 ГК РФ). В результате, если сделка либо возникновение, переход, ограничение или прекращение прав по ней подлежат обязательной государственной регистрации в российском реестре, то как вопросы государственной регистрации, так и форма соответствующей сделки подчиняются российскому праву (пункты 3 и 4 статьи 1209 ГК РФ).».

Следовательно, ни российское коллизионное право, ни регистрационное право России не дают оснований для предварительной регистрации, об осуществлении которой настаивает г-н Ротензее. Если трактовать данное условие как условие о регистрации договора купли-продажи

¹ https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30118294.

² Обзор точек зрения по вопросу см.: Волочай, Ю. А. Указ. соч. С. 93-96. См. также: Василевская Л. Ю. Указ. соч. С. 301.

³ См.: Волочай, Ю. А. Указ. соч. С. 96 – 102.

нежилого помещения, последует аналогичный ответ: в силу п. 1 ст. 164 ГК РФ «В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.», а согласно ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 13 июля 2015 г.

№ 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» «В реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом...».

Российское гражданское законодательство не содержит требования об обязательной государственной регистрации договора купли-продажи нежилого помещения (хотя, для законодателя нет препятствий внедрить в право России такую регистрацию, имеющую добровольный характер).

Вывод: данное условие, если бы оно было включено в договор, неисполнимо, противоречит российскому законодательству, но оно не должно приводить к недействительности договора в целом. В данной ситуации корректным было бы проконсультировать стороны договора с целью избежания включения в соглашение неисполнимых и противоречащих закону условий и разъяснить сторонам возможность применения иных вариантов, обеспечивающих баланс интересов сторон (напр., залог в силу закона (п. 5 ст. 488 ГК РФ), использование счетов эскроу при расчетах – параграф 3 гл. 45 ГК РФ).

8. Ситуационная задача (тип ОС-4):

В Хранилище ипотек во Франции был направлен запрос о предоставлении сведений о зарегистрированных актах в отношении конкретного объекта недвижимости.

В удовлетворении указанного заявления было отказано со ссылкой на то, что заявителем не доказано наличие обоснованного интереса в получении информации об объекте.

Оцените правомерность отказа. Как регламентируется доступ к информации о регистроспособных актах во Франции? Сравните правила доступа к данным Хранилища ипотек во Франции с правом на получение информации из ЕГРН в России.

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

При решении задачи студенту необходимо, прежде всего, правильно определить фактические обстоятельства дела, имеющие правовое значение, осуществить квалификацию понятий, определить применимые нормы материально-правового и коллизионно-правового регулирования, содержащиеся в базовых нормативных правовых актах отечественного и зарубежного законодательства, а также основных международных соглашениях и договорах, в которых принимает участие Российская Федерация, а также правильно применить нормы избранного на основании коллизионных правил российского и (или) иностранного имущественного права (в случае, если при решении задачи студент поймет, что оно не предполагает применение коллизионных норм, следует ограничиться анализом материально-правовых норм). При решении задачи студенту необходимо с учетом соответствующей правоприменительной практики, доктринальных разработок, правильно использовать имущественно-правовую терминологию, провести сравнительный анализ правовой регламентации в соответствующих государствах, дать оценку правомерности поведения субъектов, предложить варианты решения описанной в задаче правоприменительной проблемы. Использование нормативно-правовых актов, судебной практики и литературы на иностранном языке не является обязательным.

Данная задача не предполагает применение коллизионных норм, поэтому подлежит решению по внутреннему французскому праву. Как известно, французское право предполагает открытость реестра.

Данный вопрос анализируется в статье Михаила Александровича Церковникова «Регистрация сделок с недвижимостью во Франции: принцип противопоставимости» на основе работы профессора Лорана Энэ и профессора Пьера Крока¹.

Автор пишет, что любое заинтересованное лицо вправе получить информацию о зарегистрированных актах в Хранилище ипотек, в двух формах: в форме копии, или в форме выписки. Причем, выдаются сведения и относительно поданных заявлений (ст. 2449, 2443 ФГК²). Однако, часто заявителями являются сами нотариусы.

¹ См.: Церковников М. А. Указ. соч.

Таким образом, отказ в предоставлении информации неправомерен, право заявителя нарушено.

Отвечая на второй поставленный вопрос, необходимо отметить, что в России отношения по предоставлению информации из ЕГРН регламентируются ГК РФ, Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – «Закон о регистрации»).

Так, согласно п. 4 ст. 131 ГК РФ «Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу».

П. 5 ст. 7 Закона о регистрации также говорит об общедоступности сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Порядок предоставления сведений урегулирован ст. 62 указанного закона. По общему правилу, сведения из ЕГРН предоставляются в форме выписки (как и во Франции, может быть предоставлено уведомление об отсутствии сведений в реестре). Срок предоставления сведений – не более 3 рабочих дней. Однако, в отличие от французского законодательства, копии документов из Росреестра может получить только ограниченный круг лиц – п. 13, 15.1, 16, 16.1, 16.2 ст. 62 закона.

Таким образом, следует сделать вывод, что принцип открытости (гласности) ЕГРН в России реализуется образом, весьма схожим с его французским воплощением (и сильно отличается, например, от регламентации, закрепленной в § 12 ППК ФРГ, согласно которому информацию из Поземельной книги может получить любое лицо, имеющее обоснованный интерес¹).

С одной стороны, такое ограничение на получение сведений в ФРГ кажется неоправданным, однако, следует учитывать, что сделка об отчуждении права на недвижимость требует нотариального удостоверения, а нотариус является управомоченным (и одновременно обязанным) на просмотр Поземельной книги. С другой стороны, обосновать указанное требование немецкого законодателя можно, принимая во внимание необходимость защиты частной жизни граждан, ее неприкосновенности, как и неприкосновенности собственности.

Необходимо отметить, что и в России существуют авторы, обосновывающие необходимость введения такого рода ограничений получения информации из ЕГРН, в частности, А. Р. Кирсанов, отмечает: «не простое любопытство, а лишь обоснованный интерес может быть основанием для получения соответствующих сведений»².

Собственно, на сегодняшний момент именно эта тенденция усиливается. Так, согласно изменениям, внесенным Федеральным законом от 14.07.2022 № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности», в целях защиты персональных данных вводятся дополнительные ограничения в принцип открытости ЕГРН (изменения в ст. 7, ст. 36.3 Закона о регистрации действуют с 01.03.2023): по сути, некоторые персональные данные правообладателя могут быть доступными публике только с его согласия.

Так, в ст. 36.3 Закона о регистрации устанавливаются правила внесения в реестр записи о возможности предоставления третьим лицам персональных данных правообладателя недвижимости или лица, в пользу которого в ЕГРН внесены сведения об ограничении права (обременения недвижимой вещи), – сведений о фамилии, имени, отчестве, дате рождения физического лица. Такое заявление может касаться одного или нескольких объектов недвижимости. По общему правилу, только при наличии подобной записи в выписку из ЕГРН, предоставляемую третьим лицам, будут включаться названные персональные данные (исключения касаются, например, нотариусов, самого правообладателя, его супруга, сособственника, других лиц, указанных в ч. 6 названной статьи). Запись может быть погашена по заявлению гражданина и (или) на основании судебного акта. Следует отметить, что указанные персональные данные в составе выписки из ЕГРН могут быть предоставлены нотариусу в связи с совершением им нотариального действия по удостоверению факта наличия сведений в ЕГРН о фамилии, имени, отчестве и дате рождения правообладателя недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы соответствующие ограничения (обременения), на основании письменного

¹ Волочай, Ю. А. Указ. соч. С. 107.

² Кирсанов А. Р. Новая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. – М.: «Ось-89», 2005. С. 79.

заявления лица, испрашивающего такие сведения для защиты своих прав и законных интересов, либо на основании письменного совместного заявления правообладателя или лица, в пользу которого зарегистрированы соответствующие ограничения (обременения) и иного лица – в целях совершения сделки с соответствующим объектом недвижимости.

9. Ситуационная задача (тип ОС - 5): Российский гражданин Воинов и гражданин Италии Коломбо заключили договор купли-продажи виллы в простой письменной форме, что допустимо по законодательству Италии, и подали заявление о транскрипции документа в Консерваторию реестров недвижимости. Однако в регистрации было отказано со ссылкой на то, что представленный для транскрипции акт выполнен в ненадлежащей форме, в частности, подписи сторон на договоре не засвидетельствованы нотариусом.

Правомерен ли отказ Консерватории реестров недвижимости?

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

При решении задачи студенту необходимо, прежде всего, правильно определить фактические обстоятельства дела, имеющие правовое значение, осуществить квалификацию понятий, определить применимые нормы материально-правового и коллизионно-правового регулирования, содержащиеся в базовых нормативных правовых актах отечественного и зарубежного законодательства, а также основных международных соглашениях и договорах, в которых принимает участие Российская Федерация, а также правильно применить нормы избранного на основании коллизионных правил российского и (или) иностранного импонирующего права (в случае, если при решении задачи студент поймет, что оно не предполагает применение коллизионных норм, следует ограничиться анализом материально-правовых норм). При решении задачи студенту необходимо с учетом соответствующей правоприменительной практики, доктринальных разработок, правильно использовать импонирующую терминологию, провести сравнительный анализ правовой регламентации в соответствующих государствах, дать оценку правомерности поведения субъектов, предложить варианты решения описанной в задаче правоприменительной проблемы, спрогнозировать возможные риски и предложить пути устранения таких рисков. Использование нормативно-правовых актов, судебной практики и литературы на иностранном языке не является обязательным.

Проверка на наличие иностранного элемента в отношении: Как видно, имеют место отношения, осложненные иностранным элементом, ст. 1186 ГК (иностранные элементы: субъекты имеют разное гражданство: РФ и Италия; объект – вилла находится в Италии, а одна из сторон договора о продаже виллы – гражданин РФ; юридический факт – заключение договора купли-продажи за рубежом – для гражданина РФ). Данная задача отражает тенденцию усложнения частно-правовых отношений, в том числе, иностранным элементом, связанную с расширением международных связей российских граждан.

Квалификация виллы, расположенной в Италии, как недвижимости: для корректного решения задачи необходимо прежде всего квалифицировать понятие «вилла» с точки зрения его отнесения к движимому или недвижимому имуществу. Это будет иметь значение в дальнейшем, для определения применимых коллизионных норм. На эту особенность обращает внимание Бронислав Мичиславович Гонгало¹.

В силу ст. 1205, п. 1 ст. 1205.1 ГК РФ данный вопрос решается по праву, подлежащему применению к вещным правам, т.е. по закону места нахождения имущества, т.е. в данном случае: по итальянскому праву. Согласно ст. 812 ГК Италии² вилла как здание относится к объектам недвижимости.

Квалификация правоотношения, выбор применимого права, оценка правомерности поведения сторон и отказа Консерватории реестров недвижимости: Из задачи следует, что стороны подписали в простой письменной форме договор купли-продажи виллы. Право, применимое к правам и обязанностям из этого договора, определяется ст. 1213 ГК РФ (специальная норма по отношению к ст. 1211 ГК РФ). Данная норма в качестве основной коллизионной привязки после закона автономии воли сторон называет закон наиболее тесной

¹ См., напр.: Международное частное право : учебник / Б. М. Гонгало, А. В. Майфат, Д. В. Мурзин [и др.] ; отв. ред. проф., засл. юрист РФ Б. М. Гонгало. Указ. соч. С. 37 (автор гл. 2 «Общие положения международного частного права» - Б. М. Гонгало).

² Понятие недвижимости по законодательству Италии обсуждалось на лекции. См. также: Il Codice Civile Italiano // http://www.jus.unitn.it/cardozo/Obiter_Dictum/codciv/home.html.

связи, устанавливая презумпцию такой связи с законом места нахождения недвижимости. Коллизионное право Италии, с учетом ст. 57 Закона от 31.05.1995 № 218 «Реформа итальянской системы международного частного права»¹ и ст. 4 Конвенции о праве, применимом к контрактным обязательствам, Рим, 19.06.1980 (Россия не участвует в Конвенции), устанавливает аналогичное специальное регулирование договорных отношений сторон: по праву местонахождения недвижимости, т.е. по итальянскому праву.

Требования к форме договора о передаче права недвижимой собственности также, по общему правилу, подчиняются праву страны местонахождения вещи (п. 6 ст. 9 Конвенции о праве, применимом к контрактным обязательствам, Рим, 19.06.1980). Также закону местонахождения недвижимой вещи подчиняются вопросы возникновения права собственности (ст. 51 Закона от 31.05.1995 № 218), публикация (оглашение) актов, касающихся возникновения, перехода и прекращения вещных прав (ст. 55 Закона от 31.05.1995 № 218). Аналогичные правила действуют и в России (п. 4 ст. 1209 ГК РФ, ст. 1205, 1205.1 ГК РФ, ст. 1213 ГК РФ, п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 9 июля 2019 г. № 24 «О применении норм международного частного права судами Российской Федерации»).

Положение ст. 55 Закона от 31.05.1995 № 218 имеет особое значение, поскольку в задаче обсуждается именно отказ Консерватории реестров недвижимости (регистрающего органа Италии) в транскрипции договора купли-продажи виллы (т.е. регистрации (оглашения) указанного акта (и/или его эффекта) в Консерватории реестров недвижимости путем сохранения регистрирующим органом копии соответствующего акта о недвижимости и занесения его содержания в реестр транскрипций, после чего совершенный акт о недвижимости приобретает эффект противопоставимости, ст. 2664 ГК Италии).

Исследованию указанного института посвящена работа Паоло Гарбарино, профессора Университета Восточного Пьемонта (Италия), переведенная на русский язык Даниилом Олеговичем Тузовым².

Опираясь на указанное исследование, необходимо отметить следующее.

Как известно, итальянское право, как и французское, является примером реализации консенсуальной передачи права собственности; регистрация акта о передаче права собственности имеет не конститутивное значение, а эффект противопоставимости: возможность противопоставить возникшее по сделке право третьим лицам (это правило действует почти на территории всей Италии). ГК Италии не устанавливает необходимости совершения договора, переносящего право собственности на недвижимость, в нотариальной форме (ст. 1350 ГК Италии говорит о возможности заключения такого договора не только в форме публичного акта, но и в форме частного письма). Следовательно, **договор между Воиновым и Коломбо совершен в надлежащей форме.**

В то же время, согласно ст. 2643 ГК Италии, указанный договор подлежит транскрипции, а ст. 2657 ГК Италии основанием для транскрипции является либо судебное решение, либо публичный акт (в том числе нотариальный), либо частное письмо, подписи на котором засвидетельствованы нотариусом или подтверждены в судебном порядке. С учетом редкости последней альтернативы (о чем довольно подробно пишет профессор Гарбарино в указанной статье) и необычности первой, самой распространенной и привычной для итальянской юридической практики является транскрипция на основании нотариально-удостоверенного договора. Таким образом, **отказ регистрирующего органа является законным.**

Стороны договора, следовательно, должны осознавать, что совершение сделки в простой письменной форме (в форме частного акта) будет иметь своим последствием невозможность осуществления публичной обязанности по его транскрипции, но на действительность договора это не повлияет, однако фактически это сузит возможности приобретателя вещи, создаст риск двойной продажи, добросовестного приобретения вещи другими лицами, т.е. права приобретателя могут быть нарушены. В то же время, участие нотариуса при совершении сделки обеспечивает дополнительные гарантии для приобретателя (нотариус исследует и оповестит стороны о содержании реестров недвижимости, а при его ошибке, согласно проанализированной в статье

¹ См.: Международное частное право. Сборник национальных кодификаций / Сост. и ред. В. Плеханов – М., 2021. С. 346.

² Гарбарино П. Недвижимое имущество и транскрипция в итальянском праве (пер. с ит. – Д. О. Тузов) // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. № 1. С. 134-160.

профессора Гарбарина судебной практике Кассационного суда (решение от 20.07.2005 № 15252), приобретатель признается добросовестным, а нотариус может быть привлечен к гражданско-правовой ответственности¹.

Описанная регламентация выглядит довольно противоречиво, и даже вводит в заблуждение, при описанных обстоятельствах итальянское законодательство представлялось бы более логичным, если бы требования к форме договора купли-продажи недвижимости совпадали бы с требованиями к тому же договору как основанию для транскрипции. На текущий же момент для устранения оснований для отказа в регистрации (транскрипции) сторонам следует выполнить необходимую формальную процедуру по «репродукции сделки²».

10. Дискуссия (тип ОС - 5): Ознакомьтесь с Постановлением Президиума ВАС РФ от 26.10.1999 № 3655/99 по делу № 4369/616. Сравните подход российского суда с положениями параграфа 94 Германского Гражданского Уложения. Представьте анализ в форме краткого заключения.

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

Дискуссия является разновидностью спора, близкой к полемике, и представляет собой серию утверждений, по очереди высказываемых участниками по теме, обозначенной в поставленной в задании проблеме. Цель дискуссии - обсуждение поставленной проблемы имущественного права, имеющей дискуссионный характер, с намерением достичь взаимоприемлемого решения. Студенты получают задание заблаговременно и готовят свои обоснованные позиции по существу заданной темы. На занятии выступает спикер, высказывает свою точку зрения, его единомышленники и оппоненты; отвечают на вопросы, поставленные друг другу и преподавателем, впоследствии студенты вместе с преподавателем резюмируют изложенное, дают оценку представленной позиции. Преподаватель дает оценочное суждение окончательно сформированной позиции во время дискуссии и оценивает активность студентов в ходе дискуссии, выставляя им баллы согласно критериям оценивания, определенным Рабочей программой дисциплины.

Краткое изложение факты указанного дела № 4369/616 и выводов суда: Общество

«Бастион КСБ» обратилось в суд с иском к обществу «Коттедж-Балт» и Банку с иском о признании права собственности на 117 дверных блоков и освобождении их от ареста (арест наложен судом по ходатайству Банка (кредитора общества «Коттедж-Балт») на строительные материалы, оборудование и иное имущество, расположенное на складах и производственной базе общества «Коттедж-Балт» (в том числе в помещениях конкретного строящегося многоквартирного дома). Факты дела состояла в том, что общество «Бастион КСБ» (заказчик) и общество «Коттедж-Балт» (подрядчик) заключили договор подряда на достройку вышеупомянутого многоквартирного дома иждивением подрядчика. Подрядчик установил на данном объекте 66 дверных блоков, а заказчик оплатил как работы, так и дверные блоки. Впоследствии стороны прекратили свое договорное отношение, дом был достроен силами иных подрядчиков.

Высшая судебная инстанция сочла правильным освобождение от ареста 66 дверных блоков:

- на момент ареста собственником недвижимости, в которой находятся дверные блоки, являлось общество «Бастион КСБ» (заказчик);
- установленные дверные блоки «...перестали быть отдельными самостоятельными объектами собственности, а стали **частью** принадлежащей истцу недвижимости.», следовательно требование о признании права собственности на дверные блоки некорректно;
- дверные блоки не существуют как отдельный предмет и не принадлежат обществу

«Коттедж-Балт» ввиду прекращения договорных подрядных отношений.

О судьбе остальных дверных блоков неизвестно.

Краткое изложение параграфа 94 Германского Гражданского Уложения и актов его толкования: (1) Согласно § 94 ГГУ к существенным составным частям земельного участка относятся тесно связанные с землей вещи, в особенности, здания, так же как и продукты земледелия до тех пор, пока они связаны с почвой. Семена с момента высевания, растения с момента высаживания являются существенной составной частью земельного участка. (2) К

¹ Гарбарина П. Указ. соч. С. 152-153.

² Гарбарина П. Указ. соч. С. 152.

существенным составным частям здания относятся вещи, включенные в здание при его создании.

Как отмечается в работе Ю. А. Волочай, «решающим здесь является вопрос, рассматривается ли данное здание без этих частей как целостное (BGH NJW 1984, 2277, 2278). К подобным существенным составным частям здания относятся, например, окна, двери, кровельная черепица, приспособления для отопления, ванны и т. д.»¹.

Выявление сходств и отличий описанных моделей, выдвижение тезисов для обсуждения: В приведенном российском судебном акте описывается ситуация, при которой встроенные при строительстве здания дверные блоки судом квалифицированы как части объекта недвижимости, утратившие свою объектоспособность: по сути, каждый из дверных блоков как самостоятельная объектоспособная вещь юридически погиб. Уже в этом смысле не могло идти речи о признании самостоятельного права собственности ни данные блоки.

Приведенный пример – не единственный. Так, схожее решение принято кассационной коллегией ВС РФ: суд признал, что энергетические сети, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся внутри жилого помещения, является его составной частью².

В целом, нетрудно заметить тенденцию по признанию подобных частей, включенных при строительстве так называемых антропогенных объектов недвижимости по природе, в качестве составных частей неделимой вещи, развитие которой завершилось на определенном этапе принятием Федерального закона от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: в Гражданском кодексе РФ была существенно переработана статья 133 о неделимой вещи, появилось понятие составной части; а также появилось понятие единого недвижимого комплекса (ст. 133.1 ГК РФ).

В Германии также на уровне ГГУ существует понятие составной части вещи, однако, как можно заметить, единым целым в ГГУ признается даже не здание, а земельный участок со всеми прочно связанными с ним частями. Тем самым, формируется некая абстрактная «матрешка»: объектом недвижимости в ФРГ обычно называется земельный участок (Grundstück), его составная часть – здание, а составная часть последнего – напр., дверные блоки, и все это вместе и есть земельный участок как объект права. Это весьма существенное различие с российским правом.

И указанное различие выводит нас на обсуждение **проблемы единого объекта**, о которой весьма подробно пишет Роман Сергеевич Бевзенко в своей монографии³. Известно, что в российском праве на текущий момент реализован принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем здания, строения, сооружения, объекта незавершенного строительства, что неравнозначно германскому «единому объекту».

Стоит ли стремиться к реализации последней модели, видя перед собой германские примеры, свидетельствующие о непринятии германской практикой, в том числе, законотворческой, этой конструкции в чистом виде (возьмем, к примеру, право собственности на жилое помещение, приравненное к земельному участку⁴)? Полагаю, что современное российское правовое регулирование является оптимальным.

Другая проблема, которую стоит обсудить в ходе дискуссии – это **корректность редакции ст. 133 ГК РФ**. Так, в настоящий момент она в определенном смысле объединила в себе и **понятие неделимой вещи, и понятие составной вещи, и понятие сложной вещи**.

Так, по меткому выражению Романа Сергеевича Бевзенко, «сложная вещь – это не вещь, а правовой режим⁵». В качестве примеров сложной вещи российские авторы называют сервис, мебельный гарнитур, несколько объединенных функционально зданий (примеры Романа Сергеевича Бевзенко)⁶, или библиотека, стадо (примеры Максима Маратовича Валеева¹). Но эти

¹ Волочай, Ю. А. Указ. соч. С. 26.

² Определение Верховного суда Российской Федерации от 13 февраля 2007 года № КАС06-563 // СПС «Гарант».

³ См.: Бевзенко Р. С. Введение в российское право недвижимости / Р. С. Бевзенко. – 2-е изд., испр. и доп. . – М.: Статут, 2022. С. 51-92.

⁴ Волочай, Ю. А. Указ. соч. С. 31-33.

⁵ Бевзенко, Р.С. Земельный участок с постройками на нём: введение в российское право недвижимости [Электронный ресурс] / Р.С. Бевзенко. - М. : Статут, 2017. - 80 с. - ISBN 978-5-8354-1393-5. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1014819>. с. 35. – Режим доступа: по подписке.

⁶ Бевзенко, Р.С. Земельный участок с постройками на нём: введение в российское право недвижимости Указ.

же вещи могут трактоваться в практике как неделимые (напр., п. 35 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»). А в ст. 133 ГК РФ отмечается, что неделимая вещь состоит из составных частей. Составная вещь, в свою очередь, рассматривается Р. С. Бевзенко как единая в обороте, однако при этом, возможно, противоречиво Р. С. Бевзенко разделяет составные части на делимые и неделимые² (на первый взгляд, видится допустимой аналогия с существенными, несущественными или даже мнимыми составными частями земельного участка в ФРГ, но все же, как можно судить, автор пишет о другом). Полагаю, что описанная рассогласованность требует уточнения описанных понятий.

Таким образом, анализ небольшого по объему постановления Президиума ВАС РФ в аспекте его сравнения с германской моделью недвижимости, а также с учетом современных изменений ГК РФ позволил выявить несколько новых проблем (вопросов), обсуждение которых в рамках настоящей дискуссии могло бы внести свой небольшой вклад в их решение.

11. Реферат (тип ОС–1-6)

Тема реферата: «Добросовестное приобретение недвижимости по германскому праву»

Ключ ответа/решение/план работы:

Введение – содержит характеристику актуальности исследуемой проблематики (уровень учебной цели – анализировать)

1. Добросовестное приобретение недвижимости как основание возникновения права собственности

1.1 Добросовестное приобретение недвижимости: понятие, общая характеристика, связь с юридической конструкцией виндикации (уровень учебной цели – понимать)

1.2 Добросовестное приобретение недвижимости в системе оснований приобретения права собственности на недвижимое имущество (уровень учебной цели – анализировать)

2. Историческое развитие института добросовестного приобретения недвижимого имущества

2.1 Развитие идеи виндикации в римском частном праве (уровень учебной цели – запоминать)

2.2 Существующие модели добросовестного приобретения недвижимости в мире (уровень учебной цели – запоминать, понимать)

2.3 Развитие представлений о добросовестном приобретении недвижимости в праве ФРГ (уровень учебной цели – запоминать)

3. Правовая характеристика отдельных элементов юридической модели приобретения недвижимости от неуправомоченного отчуждателя в германском праве

3.1 Структура юридической модели приобретения недвижимости от неуправомоченного отчуждателя по праву ФРГ: общая характеристика (уровень учебной цели – оценивать, создавать, синтезировать)

3.2 Правовая характеристика юридических фактов, входящих в юридический состав добросовестного приобретения недвижимого имущества в ФРГ (запоминать, понимать, анализировать, оценивать)

3.3 Понятие добросовестности как элемента юридической модели приобретения недвижимости от неуправомоченного отчуждателя в германском праве (запоминать, понимать, оценивать)

Заключение – содержит выводы и предложения по проведенному исследованию (уровень учебной цели – оценивать)

Приложения:

Приложение 1. Смоделированная студентом практическая ситуация (казус) по теме исследования и решение этой ситуации в рамках правоприменительного процесса (оформляется как мотивировочная и резолютивная части судебного решения), которые позволяют оценить

соч. С. 35.

¹ Гражданское право : учебник : в 2 томах. Том 1 / под ред. Б. М. Гонгало. Указ. соч. С. 289 (автор главы 10 – М. М. Валеев).

² Бевзенко, Р.С. Земельный участок с постройками на нём: введение в российское право недвижимости Указ. соч. С. 34-35.

способность студента квалифицированно применять нормативные правовые акты в конкретных сферах юридической деятельности, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности (уровень учебной цели – применять)

Приложение 2. Анализ найденного студентом проекта нормативного правового акта, предполагающего изменения в существующее правовое регулирование отношений по тематике реферата, и/или обзор таких изменений, предлагаемых в научной и учебной литературе в целях совершенствования правового регулирования (уровень учебной цели – анализировать, оценивать).

Выполнение реферата является одной из составляющих учебной деятельности студента по овладению знаниями в области российского и зарубежного имущественного права, а также служит формой проверки уровня освоения студентом содержания дисциплины. При выполнении этого мероприятия студент должен продемонстрировать свои навыки сравнительного анализа правовых норм, правоприменительной практики и доктрины в отношении конкретного вопроса, актуального с точки зрения правоприменения, навыки квалифицированного применения нормативных правовых актов в конкретных сферах юридической деятельности, реализации нормы материального права, подготовки квалифицированных юридических заключений по вопросам толкования, реализации и применения норм, действующих в сфере российского и зарубежного имущественного права, определения с учетом выявленных правоприменительных проблем путей дальнейшего совершенствования законодательства; выявления особенностей правового режима объектов недвижимости по праву России и иностранных государств, определения верных способов защиты имущественных прав.

ОПИСАНИЕ И ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Реферат (с лат. *refereo* – докладываю, сообщаю) – это краткое изложение в письменном виде результатов изучения научной проблемы, включающий обзор соответствующих информационных источников.

Целью индивидуального реферата является определение качества усвоения теоретического содержания дисциплины в ходе самостоятельной работы с литературой, нормативными правовыми актами, материалами правоприменительной практики. Реферат магистранта имеет научно-информационное назначение и используется для анализа научной проблемы по имеющимся в литературе данным.

Подготовку реферата целесообразно осуществлять последовательно:

–выбор темы исследования – тема в концентрированном виде выражает содержание будущего текста, фиксируя как предмет исследования, так и его ожидаемый результат. Тема реферата выбирается из предложенной тематики или индивидуально согласовывается с преподавателем. Рекомендуется выбирать тему, близкую к теме исследования, выполняемого студентом в рамках подготовки выпускной квалификационной работы;

–первичный поиск источников для того, чтобы ознакомиться с заявленной тематикой работы и получить общее представление о месте и значении данной темы в курсе дисциплины, а также определить важнейшие ее проблемы;

–составление плана реферата: он должен содержательно соответствовать заявленной теме исследования, включать все составные части (направления, проблемы). План – это логическая основа реферата, от оригинальности ее построения, четкости, правильной соотнесенности частей во многом зависит качество будущей работы. Важно, чтобы каждый пункт плана раскрывал одну из сторон избранной темы, а все пункты в совокупности охватывали ее целиком. Не допускается включение в план работы тем, непосредственно не относящихся к теме исследования (часто это делается для увеличения объема работы);

–работа с нормативными, теоретическими и эмпирическими источниками в целях исследования основных аспектов заявленной тематики – подготовка основной части реферата. В основной части реферата необходимо достаточно полно и убедительно раскрыть все пункты плана, сохраняя логическую связь между ними и последовательность перехода от одного к другому. Каждый раздел рекомендуется заканчивать кратким выводом;

–оформление реферата: реферат должен быть правильно и аккуратно оформлен, с соблюдением правил лингвистической корректности, без стилистических и грамматических ошибок.

МЕТОДЫ НАУЧНОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

Рекомендуемыми методами выступают следующие:

Общие методы – это приемы исследования, которые свойственны каждому человеку, как существу, обладающему разумом и мышлением, потому применяемые не только в науке, но и в повседневной жизни

Обобщение – установление объединяющего свойства предметов.

Наблюдение – исследование, опирающееся на органы чувств; восприятие явлений

Сравнение – исследование, основанное на изучении сходств и различий предметов; сопоставление одного предмета с другим

Описание – фиксация сведений

Общенаучные методы – характеризуются применимостью ко всем без исключения наукам, как сферам человеческого знания, в том числе – в юриспруденции

Диалектический метод – предполагающий независимое, всестороннее и полное изучение государственно-правовых явлений, рассмотрение существующих между ними связей и выяснение противоречий, оценка изучаемых явлений с позиций качества и количества и т.д. В свою очередь, диалектический метод научного исследования опирается на использование приемов анализа и синтеза, перехода от абстрактного к конкретному и от конкретного к абстрактному, и т.д.

Анализ – расчленение единого целого на отдельные части, стороны и свойства для дальнейшего их детального изучения.

Синтез – соединение отдельных частей в единое целое.

Абстрагирование – мысленное выделение каких-либо существенных свойств рассматриваемого предмета при одновременном отвлечении от ряда других присущих ему признаков.

Логический метод – использование которого основывается на применении к государственно-правовым явлениям законов формальной логики, т.е. науки о правильном мышлении. В числе таких законов принято выделять законы тождества и противоречия, исключенного третьего и т.д. Реализация вышеназванных законов опирается в логике на приемы дедукции и индукции, аналогии и т.д.

Индукция - способ построения общего вывода на основе известных отдельных фактов.

Дедукция - метод мышления, следствием которого является логический вывод, в котором частное заключение выводится из общего.

Аналогия - это соответствие элементов, совпадение ряда свойств или какое-либо иное отношение между предметами (явлениями и процессами), дающие основание для переноса информации, полученной при исследовании одного предмета - модели, на другой - прототип.

Метод системного анализа - его применение предполагается при изучении сложных явлений, находящихся во взаимосвязи между собой, поскольку данный метод предполагает представление целого явления как системы взаимосвязанных элементов.

Междисциплинарные методы – применяются в нескольких близких по объектам изучения науках.

Культурологический метод – предполагающий изучение права, как одного из регуляторов социального взаимодействия, наряду с моралью, этикой, религией состоит в исследовании права на базе конкретных фактов, явлений, процессов, происходящих в обществе между людьми и их объединениями, как субъектами права.

Социологический метод - используется для количественной характеристики государственно-правовых явлений, составляющих предмета исследования юридической науки. В том числе, данные о количестве совершенных правонарушений на определенной территории за конкретный период времени, вычисление удельного веса одинаковых правонарушений, относительно их общего числа и т.д.;

Статистический метод - помогает изучить специфику конкретного государственно-правового явления в процессе его развития, изменения и совершенствования с течением времени.

Специальные методы юриспруденции, характерны исключительно для исследования предмета юридической науки.

Формально-юридический (догматический) метод предусматривает исследование юридических фактов и текстов, их интерпретацию в логической последовательности с использованием специальных юридических терминов и конструкций

Сравнительно-правовой метод предусматривает системное, комплексное изучение правовой культуры в сопоставлении опыта разных стран и народов, выяснения традиций и обычаев в

развитии государственно-правовых институтов получение знаний о юридической практике, законодательстве в разные периоды времени;

Правосоциологический метод исследование действительности в области государства и права с применением анкетирования, опросов и т.д.

ОФОРМЛЕНИЕ РЕФЕРАТА

Структура реферата и требования к его составным частям

Титульный лист: оформляется в соответствии с общими требованиями к написанию и оформлению письменных работ в Университете. В любом случае, титульный лист реферата должен иметь указание на профиль подготовки студента и номер группы, его ФИО, название дисциплины, название темы реферата. В обязательном порядке титульный лист подписывается студентом, подготовившим реферат (подпись в данном случае выступает подтверждением автора работы в том, что им представлена окончательная версия его работы).

План работы: перечисляются структурные элементы реферата с указанием страниц, на которых они расположены.

Введение: введение является визитной карточкой реферативной работы. Обязательными составными частями введения являются:

- обоснование актуальности темы реферата,
- краткий библиографический обзор (степень разработанности выбранной темы в научной и информационной литературе);
- цель реферата,
- описание методов исследовательской работы. Рекомендуемый объем этой части работы – 2-3 листа.

Основная часть реферата: основная часть реферата традиционно представляется несколькими разделами, логично выстроенными в работе. Основная часть реферата – это своеобразное «ядро» исследования или информационного поиска. Изложение должно осуществляться в соответствии с составленным планом. Основная часть должна быть разделена на параграфы (рекомендуется выделить в основной части три раздела без выделения подразделов). Автор должен следить за тем, чтобы изложение материала точно соответствовало цели и названию главы (параграфа).

Именно в основной части работы всесторонне и глубоко анализируются все подлежащие изучению проблемы, последовательно и с исчерпывающей полнотой раскрывается заявленная тема.

В рамках основной части реферата должны иметь место:

- исследование нормативно-правовой основы;
- исследование правоприменительной практики;
- теоретическое обоснование.

Содержательная часть реферата должна быть основана на анализе действующих нормативных правовых актов, актов правоприменительного характера, теоретических источников. Реферат должен демонстрировать продуманную структуру и логическую последовательность излагаемого материала, краткость и четкость формулировок, а также способность студента к анализу, пониманию правовых норм, правильному (квалифицированному) их применению в рамках профессиональной деятельности.

Рекомендуемый объем этой части реферата – 15-20 листов.

Заключение: в заключении реферата должны содержаться основные результаты проведенного поискового исследования, а также выводы, сделанные автором на их основе. Основные результаты и выводы, подводящие итог выполненной работе, следует формулировать сжато, лаконично и аргументировано, избегая обилия общих слов и бездоказательных утверждений.

Частью заключения также являются аналитические и правотворческие предложения автора, сделанные им в результате выявления дискуссионных проблем заявленной темы, а также пробелов в правовом регулировании исследуемой тематики.

Рекомендуемый объем этой части работы – 2-3 листа.

Приложения: в обязательном порядке в качестве приложений к реферату прилагаются

– смоделированная студентом практическая ситуация (казус) по теме исследования и решение этой ситуации в рамках правоприменительного процесса (оформляется как мотивировочная и резолютивная части судебного решения), которые позволяют оценить способность студента квалифицированно применять нормативные правовые акты в конкретных сферах юридической деятельности, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности;

– анализ найденного студентом проекта нормативного правового акта, предполагающего изменения в существующее правовое регулирование отношений по тематике реферата, и/или обзор таких изменений, предлагаемых в научной и учебной литературе в целях совершенствования правового регулирования, который позволяет оценить способность студента принимать участие в проведении юридической экспертизы проектов нормативных правовых актов, в том числе в целях выявления в них положений, способствующих созданию условий для проявления коррупции, давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных сферах юридической деятельности.

Библиографический список: включает в себя перечень использованных при подготовке реферата теоретических, нормативных и эмпирических источников, описание которых дается в соответствии с общими правилами библиографического описания (ГОСТ 7.1- 2003

«Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления»). В том числе в список должны быть включены:

– перечень нормативных правовых актов, использованных при подготовке реферата, располагаемых в следующем порядке: действующие нормативные правовые акты внутреннего законодательства, нормативные правовые акты международного характера (с указанием их обязательности для России), недействующие нормативные правовые акты внутреннего законодательства, акты иностранного законодательства;

– перечень актов правоприменительного характера;

– перечень теоретических источников, включающих в себя научную и учебную литературу. К научной литературе относятся монографии, научные статьи, материалы научных конференций (рекомендуется использовать научные труды представителей Уральской правовой школы). К учебной литературе отнесены учебники и учебные пособия.

Формальные требования, предъявляемые к оформлению работы

Реферат выполняется в машинописном виде на стандартных листах размера А4. Шрифт – стандартный (TimesNewRoman), не менее 12, межстрочный интервал – 1,5, абзацный отступ – 1,25 см (5 знаков), нумерация страниц – сквозная. Размеры полей: левое – 25 мм, правое – 10 мм, верхнее и нижнее – не менее 10 мм.

При выполнении реферата должны соблюдаться правила цитирования и оформления заимствований, любая выдержка из закона, литературного или электронного источника должна быть взята в кавычки, с указанием в сноске наименования источника и страницы, с которой осуществлено заимствование. Объем цитирования или заимствования в каждом случае не должен превышать: для литературного источника – двух-трех предложений; для нормативного акта – текстуального выражения одной или двух правовых норм, отраженных в конкретном пункте соответствующей статьи правового источника.

Текст реферата должен быть изложен литературным языком. Не допускается использование сокращений слов, не являющихся общепринятыми.

Непременным условием выполнения работы является ее самостоятельность. Работы, текст которых списан с учебной или другой литературы либо заимствован из иных источников будут оцениваться как непредставленные. Аналогично оцениваются идентичные работы, представленные различными студентами.

Реферат выполняется и передается преподавателю для проверки в сроки, обозначенные в графиках учебного процесса в межсессионный период, и оценивается преподавателем исходя из критериев оценки, подробно описанных в Рабочей программе дисциплины.

Промежуточная аттестация

Терминологический вопрос: Numerus clausus.

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

При ответе на терминологические вопросы студенту необходимо дать точное краткое

определение термина, по возможности, указать страну, право которой оперирует этим термином.

Numerus clausus – принцип вещного права большинства стран мира, суть которого состоит с законодательном ограничении перечня вещных прав, их закрытом характере (в теории является господствующим в России, в ФРГ; не действует в Испании, имеются исключения во Франции).

Терминологический вопрос: Транскрипция.

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

При ответе на терминологические вопросы студенту необходимо дать точное краткое определение термина, по возможности, указать страну, право которой оперирует этим термином.

Транскрипция - регистрация (оглашение) наиболее важных актов, опосредующих динамику имущественных прав (и соответствующего правового эффекта) в Консерватории реестров недвижимости (Италия), Хранилище ипотек (Франция) путем сохранения регистрирующим органом копии соответствующего акта о недвижимости и занесения его содержания в реестр транскрипций, после чего совершенный акт о недвижимости приобретает эффект противопоставимости.

Ситуационная задача: ООО «Спектр», зарегистрированное в России, подписало с казахстанским крестьянским хозяйством договор купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося на территории Казахстана. Однако в регистрации перехода права собственности на этот участок обществу было отказано в связи с инкорпорацией ООО «Спектр» в России. Общество обратилось в суд с заявлением об оспаривании соответствующего отказа регистрирующего органа.

Какое решение примет суд? Подготовьте краткую консультацию.

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

При решении задачи студенту необходимо, прежде всего, правильно определить фактические обстоятельства дела, имеющие правовое значение, осуществить квалификацию понятий, определить применимые нормы материально-правового и коллизионно-правового регулирования, содержащиеся в базовых нормативных правовых актах отечественного и зарубежного законодательства, а также основных международных соглашениях и договорах, в которых принимает участие Российская Федерация, а также правильно применить нормы избранного на основании коллизионных правил российского и (или) иностранного имущественного права (в случае, если при решении задачи студент поймет, что оно не предполагает применение коллизионных норм, следует ограничиться анализом материально-правовых норм). При решении задачи студенту необходимо с учетом соответствующей правоприменительной практики, доктринальных разработок, правильно использовать имущественно-правовую терминологию, провести сравнительный анализ правовой регламентации конкретного отношения в соответствующих государствах, дать оценку правомерности поведения субъектов, предложить варианты решения описанной в задаче правоприменительной проблемы, спрогнозировать возможные риски и предложить пути устранения таких рисков. Учитывая запрет на использование при сдаче зачета любых дополнительных источников информации, точное цитирование нормы права, указание на номер статьи закона не является обязательным.

Проверка на наличие иностранного элемента в отношении: Как видно, имеют место отношения, осложненные иностранным элементом, ст. 1186 ГК (иностранные элементы: субъекты имеют разную национальность: Российская Федерация и Республика Казахстан; объект – земельный участок сельскохозяйственного назначения, расположенный в Казахстане; юридический факт – заключение договора – могло иметь место на территории различных стран; юридический факт – отказ российскому обществу в регистрации перехода права собственности – в Казахстане). Данная задача отражает тенденцию усложнения частно-правовых отношений, в том числе, иностранным элементом, связанную с расширением международных связей российских организаций, а также в связи с интеграцией стран – участниц Содружества Независимых Государств, членов Евразийского Экономического Союза.

Следует отметить, что Россия и Казахстан являются участниками Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22 января 1993 г.), далее – «Минская конвенция», а также Соглашения о порядке разрешения споров,

связанных с осуществлением хозяйственной деятельности (Киев, 20 марта 1992 г.), далее – «Киевское соглашение».

Квалификация земельного участка как движимой или недвижимой вещи: для корректного решения задачи необходимо прежде всего квалифицировать понятие «земельный участок» с точки зрения его отнесения к движимому или недвижимому имуществу. Это будет иметь значение в дальнейшем, для определения применимых *коллизионных* норм. На эту особенность обращает внимание Бронислав Мичиславович Гонгало¹.

Иск был подан в казахстанский суд, который применяет отечественное коллизионное право.

В силу п. 2 ст. 1107 ГК РК² вопрос квалификации имущества как недвижимого или движимого, а также иная юридическая квалификация, определяется по закону страны его нахождения. Аналогичный вывод следует и из ст. 1205, п. 1 ст. 1205.1 ГК РФ, п. 1 ст. 38 Минской конвенции. Пунктом 1 ст. 117 ГК РК³ земельные участки прямо отнесены к недвижимому имуществу.

Определение правовой природы отношения, определение применимого права, оценка поведения участников отношений: Из задачи следует, что стороны заключили договор купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения. Стороны договора: российская коммерческая организация и казахстанское крестьянское хозяйство (также субъект предпринимательской деятельности – ст. 41 Предпринимательского кодекса РК⁴), что означает приоритет применения Киевского соглашения над Минской конвенцией.

При заключении договора стороны не избрали применимое право. Согласно п. «е» ст. 11 Киевского соглашения, ст. 41 Минской конвенции, права и обязанности сторон договора, если стороны не установили иное, определяются по закону места заключения сделки. В то же время, в п. 2 ст. 1113 ГК РК содержится специальное правило о применении в таком случае права Казахстана, поскольку земельный участок внесен в казахстанский государственный реестр (аналогичная односторонняя привязка имеется в российском праве – п. 2 ст. 1213 ГК РФ).

Как можно судить, в данном случае специальная норма п. 2 ст. 1113 ГК РК должна применяться приоритетно по отношению к указанным международным договорам: *Lex specialis derogat generali*. Такую же точку зрения закрепил ВС РФ в п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 9 июля 2019 г. № 24 «О применении норм международного частного права судами Российской Федерации». Но ВС РФ исходит не из соотношения общих и специальных правовых норм, а из того, что Минская конвенция (как и Киевское соглашение) не содержит правовой регламентации данного вопроса.

Следует отметить, что в Казахстане является дискуссионным (в теории) вопрос об императивности п. 2 ст. 1113 ГК РФ. Так, академик НАН РК Майдан Кунтуарович Сулейменов отмечает, что, учитывая тенденцию расширения принципа автономии воли сторон, норма должна толковаться расширительно, с учетом названия ст. 1113 ГК РК «Право, применяемое к договору *при отсутствии соглашения сторон*». Однако автор отмечает, что Министерство юстиции Республики Казахстан считает необходимым применение правила «*lex rei sitae*» как общепризнанного во всем мире⁵. С этим трудно не согласиться.

Форма данного договора также подчиняется праву Казахстана: согласно двусторонней привязке к месту нахождения недвижимости - п. «г» ст. 11 Киевского соглашения, п. 2 ст. 39 Минской Конвенции, п. 3 ст. 1104 ГК РК (односторонняя коллизионная привязка к закону страны места внесения недвижимости в казахстанский реестр). Поскольку стороны заключили договор в письменной форме (что следует из слов «подписали»), требования к форме договора они не нарушили (ст. 152 ГК РК). Нотариальной формы закон не требует, на это обращается внимание в

¹ См., напр.: Международное частное право : учебник / Б. М. Гонгало, А. В. Майфат, Д. В. Мурзин [и др.] ; отв. ред. проф., засл. юрист РФ Б. М. Гонгало. Указ. соч. С. 37 (автор гл. 2 «Общие положения международного частного права» - Б. М. Гонгало).

² Гражданский кодекс Республики Казахстан (Особенная часть) от 1 июля 1999 года № 409-І // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1013880.

³ Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть), принят Верховным Советом Республики Казахстан 27 декабря 1994 года // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061.

⁴ Кодекс Республики Казахстан от 29 октября 2015 года № 375-V «Предпринимательский кодекс Республики Казахстан» // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38259854.

⁵ Сулейменов М.К. Применение и толкование норм гражданского законодательства и договора: проблемы теории и практики // ИС «Параграф» (https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=34551164).

работе Сары Кимадиевны Идрышевой¹.

Отказ регистрирующего органа обусловлен тем, что ООО «Спектр» инкорпорировано в России. В силу п. 1 ст. 38 Минской конвенции «Право собственности на недвижимое имущество определяется по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой находится недвижимое имущество.». Аналогичное правило – в п. «б» ст. 11 Киевского соглашения, аналогичный вывод можно сделать из ст. 1109 ГК РК («Вещные права на транспортные средства и иное имущество, подлежащие государственной регистрации, определяются по праву страны, где эти транспортные средства или имущество внесены в государственный реестр.»).

В силу п. 45 ст. 12 ЗК РК² «иностранцы, лица без гражданства, юридические лица, созданные в соответствии с законодательством иностранных государств (иностранцы, иностранные юридические лица), иностранные государства, международные объединения и организации». Как следует из статей 23 и 24 ЗК РК, иностранные юридические лица, а также юридические лица Республики Казахстан с иностранным участием, не могут обладать земельными участками сельскохозяйственного назначения на праве частной собственности или землепользования. Такое же ограничение предусмотрено для пограничных земель. Подобного рода правовая регламентация является распространенной в мировой практике.

Следовательно, регистрирующий орган был вправе отказать в государственной регистрации перехода права собственности на основании подп. 1 п. 1 ст. 31 Закона Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310-III «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» ввиду несоответствия «субъектов и объектов правоотношений, вида права или обременения права на недвижимое имущество и иных объектов регистрации либо оснований их возникновения, изменения или прекращения требованиям законодательства».

Суд должен отказать в удовлетворении требований заявителя. Сделка является противоречащей закону, и если она была оплачена покупателем, цена договора подлежит возврату (ст. 157-1 ГК РК, п. 7 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 7 июля 2016 года № 6 «О некоторых вопросах недействительности сделок и применении судами последствий их недействительности»³).

3. Ситуационная задача: «Согласно законодательству ФРГ, суда и объекты судостроения не относятся к недвижимому имуществу. В то же время, в отношении купли-продажи этих объектов в параграфе 452 ГГУ (во взаимосвязи с параграфом 480 ГГУ) отмечено, что соответствующие предписания о купле-продаже (и мене) недвижимости применяются и в отношении зарегистрированных судов и объектов судостроения.

Как Вы считаете, способно ли это правило повлиять на квалификацию российским правоприменителем зарегистрированного в германском реестре судна в качестве недвижимости? Представьте ответ в виде краткой консультации. Может ли возможность различного толкования указанных норм привести к злоупотреблению в рамках правоприменения?»

Ключ ответа/решение, рекомендации по выполнению задания:

При решении задачи студенту необходимо, прежде всего, правильно определить фактические обстоятельства дела, имеющие правовое значение, осуществить квалификацию понятий, определить применимые нормы материально-правового и коллизионно-правового регулирования, содержащиеся в базовых нормативных правовых актах отечественного и зарубежного законодательства, а также основных международных соглашениях и договорах, в которых принимает участие Российская Федерация, а также правильно применить нормы избранного на основании коллизионных правил российского и (или) иностранного имущественного права (в случае, если при решении задачи студент поймет, что оно не предполагает применение коллизионных норм, следует ограничиться анализом материально-правовых норм). При решении задачи студенту необходимо с учетом соответствующей правоприменительной практики, доктринальных разработок, правильно использовать имущественно-правовую терминологию,

¹ Идрышева С. К. Форма сделки и государственная регистрация прав на недвижимое имущество // ИС «Параграф» (https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=35048973).

² Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-III // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040583.

³ ИС «Параграф» (https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=39073607).

провести сравнительный анализ правовой регламентации конкретного отношения в соответствующих государствах, дать оценку правомерности поведения субъектов, предложить варианты решения описанной в задаче правоприменительной проблемы, спрогнозировать возможные риски и предложить пути устранения таких рисков. Учитывая запрет на использование при сдаче зачета любых дополнительных источников информации, точное цитирование нормы права, указание на номер статьи закона не является обязательным.

В Германии суда и объекты судостроения не относятся к недвижимости. В работе Ю. А. Волочай¹ приводится мнение Дитера Айкманна² о том, что суда сравнимы с «плавающим зданием», они весьма дорогостоящи, и при их строительстве с использованием средств инвесторов последним должны быть представлены такие же гарантии, как и инвесторам в строительство зданий. По указанной причине, нет ничего удивительного в том, что германское законодательство установило правило, закрепленное в параграфе 452 ГГУ. В частности, на основании указанного правила для данных объектов осуществляется регистрация, схожая с регистрацией прав на недвижимость в Поземельной книге. Любопытно отметить в этой связи, что основатель регистрационной системы Торренса – сэр Роберт Торренс – создал свою систему путем адаптации «метода регистрации права собственности на морские суда»³.

Согласно параграфу 452 ГГУ предписания ГГУ о купле-продаже земельных участков находят соответствующее применение и для продажи зарегистрированных судов и объектов судостроения. Согласно параграфу 480 ГГУ к мене применяются правила о купле-продаже. В то же время, следует заметить, что, как было отмечено на лекции, в ФРГ есть специальный закон - Закон о правах на зарегистрированные судна и объекты кораблестроения от 15.11.1940⁴, который весьма подробно регламентирует правовой режим таких объектов (т.е. упомянутые нормы ГГУ не означают, что правовой режим недвижимости и судов идентичен).

В России, как известно, указанные объекты относятся к недвижимым по закону (п. 1 ст. 130 ГК РФ), хотя, так же, существуют специальные законы, регламентирующие отдельные отношения касательно судов (КТМ, КВВТ, Воздушный кодекс РФ, Федеральный закон от 14 марта 2009 г. N 31-ФЗ «О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними»).

В силу п. 1 ст. 1205.1 ГК РФ и 1207 ГК РФ квалификация такого рода кораблей, объектов судостроения осуществляется по закону места их регистрации. В данном случае это жесткое императивное правило, фактически, это – норма-исключение, не подлежащая расширительному толкованию⁵.

Следовательно, квалификация понятия, например, речного судна, которое зарегистрировано в германском реестре судов, должна осуществляться исключительно по нормам германского права, т.е. такое судно должно признаваться движимым имуществом, и должны применяться соответствующие правовые нормы процессуального права, материального и коллизионного (например, не должны применяться положения ст. 1213 ГК РФ).

Допущение расширительного толкования правил квалификации понятий в МЧП в таком случае приведет к противоречиям в судебной практике, нарушению ее единообразия.

В то же время, необходимо отметить, что согласно п. 2 ст. 415 КТМ РФ «К вещным правам на судно, которому временно предоставлено право плавать под флагом другого государства, применяется закон государства, в котором судно зарегистрировано непосредственно до смены флага.». Следовательно, если судно, ранее зарегистрированное в российском реестре, временно плавает под флагом Германии, к его квалификации будет применяться российское право, и оно будет считаться недвижимым. Данный вывод подтверждается материалами судебной практики по схожим фактическим обстоятельствам (постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2009 по делу № А42-1916/2008; постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.11.2009 по делу № А42-1918/2008).

¹ Волочай, Ю. А. Указ. соч. С. 34.

² Westermann, H. / D. Eickmann und Dr. W. Pinger. Sachenrecht. B. II. Immobiliarsachenrecht. – 6. voellig neubearb. u. erw. Aufl. - Heidelberg: C. F. Mueller Juristischer Verlag, 1988. S. 178.

³ Торренс, Р. Очерк о передаче прав на недвижимость методом двойной регистрации, действующим в британских колониях (автор перевода – Бевзенко Р. С.) // Вестник гражданского права. 2018. № 2 (Т. 18). С. 243 (https://zakon.ru/blog/2018/08/07/perevod_raboty_r_torrensa_o_registracii_nedvizhimosti_i_vstupitel'naya_statya_k_nemu).

⁴ Gesetz über Rechte an eingetragenen Schiffen und Schiffsbauwerken vom 15.11.1940 // RGBl. I S. 1499.

⁵ См., напр.: Международное частное право: учебник / И. С. Перетерский, С. Б. Крылов. - Изд. 2-е, испр. и доп. - Москва : Госюриздат, 1959. С. 102.