

ISSN 1563-020X

№ 7 ИЮЛЬ 2014

ПРАВО И ОБРАЗОВАНИЕ

Образовательное право

Обсуждаем проблему

Научные сообщения

Страницы истории

Научный дебют

СОДЕРЖАНИЕ

ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ ПРАВО

КОЧЕРГА С.А.

Образование как социально-правовой феномен 4

МОРОЗОВА С.А.

Проблемы правового регулирования документов о получении образования соответствующего уровня 12

НАЗАРОВА И.В.

Отражение некоторых научных подходов к саморазвитию личности в новом законе об образовании 21

САЛИЙ И.С.

Сущность педагогической экспертизы проектов нормативных правовых актов и нормативных правовых актов, касающихся вопросов обучения и воспитания 27

МАКЛЕЦОВ С.В., СТАРШИНОВА Т.А.

Электронное обучение как средство реализации интегративного подхода в условиях действия нового закона об образовании 35

САРАНЧУК Ю.М.

Административно-правовое регулирование в сфере подготовки специалистов для негосударственных структур безопасности 41

ОБСУЖДАЕМ ПРОБЛЕМУ

НОВИКОВА Е.Ю.

Гуманитарный потенциал экономических дисциплин 47

СОЛОВЬЕВ А.А.

Особенности правового положения Высшего совета магистратуры Французской Республики 56

КАБАНОВ В.Л.

Ювенальный возраст и его характеристики в современном российском законодательстве 72

ПОНКИН И.В., ПОНКИНА А.А.

Биоэтика как наука и как *lex biomedica* 80

НАУЧНЫЕ СООБЩЕНИЯ

СИНЕЛЬНИКОВА В.Н.

Цель и принципы осуществления и регистрации прав на имущество ... 94

ЗЕЛЕНОВ Ю.Н.

Педагогически значимые аспекты направленности личности экстремистски настроенных лиц молодежного возраста 108

ЛАХТИНА Т.А.

Правовой анализ категории «власть» 114

НАУЧНЫЕ СООБЩЕНИЯ

ЦЕЛЬ И ПРИНЦИПЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ
И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ИМУЩЕСТВО

В.Н. Синельникова, доктор юридических наук

Статья посвящена анализу изменений гражданского законодательства в части регистрации прав на имущество. Автор предпринял попытку выявить новые правовые аспекты цели и принципов регистрации прав на имущество, а также дать краткую характеристику перспективам эффективности вступивших в силу новелл ГК РФ и других законов. Выводы и предложения, сформулированные в настоящей статье, могут использоваться при чтении лекций, проведении семинаров, а также практикумов по темам: «Основания возникновения, изменения или прекращения права собственности», «Особенности совершения сделок с недвижимым имуществом и переход прав на него».

Ключевые слова: права на имущество, регистрация прав, недвижимость, сделки с недвижимостью.

Изменения норм гражданского законодательства в сфере установления, изменения или прекращения прав на имущество, в том числе недвижимого, позволяют сделать вывод, что Президент и Правительство Российской Федерации озабочены состоянием правового регулирования сделок с имуществом, особенно с недвижимым, и, принимая во внимание значимость такого имущества для благосостояния каждого человека, а также учитывая его рыночную стоимость, предпринимают организационные и правовые меры повышения эффективности соответствующих норм с тем, чтобы каждая сделка с недвижимостью находилась под особым контролем государства в целях защи-

ты прав и законных интересов участников правоотношений.

Для этого определяются общие цели регистрации прав на имущество и устанавливаются единые правила совершения сделок с указанным имуществом, основывая их на принципах, отражающих интересы как субъектов сделки, так и общества. С учетом изложенного, можно определить – *цель регистрации прав на имущество* направлена на защиту прав и законных интересов участников правоотношений, к которым относятся не только частные субъекты (граждане и юридические лица), но и публичные, особенно, если имущество имеет статус государственного или муниципального.

Принципы регистрации прав на имущество (от лат. *principium* – основа, на-

чало), т. е. начальные, базовые положения, главные идеи, на которых строятся взаимоотношения участников сделки и которые определяют их основные права и обязанности. По мнению древних философов, невозможно изучить явление, не уяснив то, что лежит в его основании. К примеру, Платон неоднократно высказывал мысль о том, что, не познав начала, не познаешь целого, поскольку все возникающее по необходимости должно возникать из некоего начала [1]. Поэтому принципы как научная категория вызывают постоянный интерес не только у экономистов, философов, но и юристов, в частности, можно вспомнить труды таких известных цивилистов как К.Н. Анненкова, С.С. Алексеева, В.К. Бабаева, Ю.С. Гамбаров, В.П. Грибанова, Н.Л. Дювернуа, В.С. Ема, Т.И. Илларионовой, И.А. Ильина, Е.Г. Комиссаровой, О.А. Красавчикова, О.А. Кузнецовой, Н.С. Малеиной, А.Л. Маковского, А.В. Малько, Н.И. Матузова, Д.И. Мейера, С.А. Муромцева, Ю.К. Толстого, Г.А. Свердловика, Г.Ф. Шершеневича, Л.В. Щенниковой, В.Ф. Яковлева и др. Научное осмысление принципов и ценные методологические находки признанных правоведов, полученные в течение нескольких десятилетий, послужили «благодатной почвой» разработки современной системы гражданско-правовых принципов регистрации прав на имущество.

Ретроспективный анализ становления и развития принципов гражданского права в сфере имущественных отношений свидетельствует о том, что каждая общественная экономическая формация устанавливает свои, соответствующие интересам власти и об-

щества, принципы совершения сделок с имуществом, обладающим значительной экономической ценностью. Так, в период социализма господствовала идея подчинения личного интереса общественному с постепенным полным отказом от частного имущества ради построения коммунистического общества. Соответственно, к правовому регулированию частных имущественных отношений не проявляли интереса ни ученые, ни практики, ни законодатель.

Однако с переводом экономики страны на рыночные отношения субъектам гражданского оборота (гражданам и юридическим лицам) была предоставлена возможность приватизировать государственное и муниципальное недвижимое имущество. Соответственно, возникла необходимость юридического осмысления происходящих процессов с последующим обновлением (модернизацией) цивилистической доктрины, в которой следовало учесть рыночные принципы заключения и исполнения сделок с имуществом, обладающим значительной ценностью. Кстати сказать, эти принципы также претерпели существенные изменения в сторону усиления охраны прав и законных интересов частных собственников. К примеру, в ст. 1 ГК (в редакции 1995 г.) были сформулированы следующие основные начала гражданско-правового регулирования:

- равенство участников гражданско-правовых отношений;
- неприкосновенность собственности;
- свобода договора;
- недопустимость произвольного вмешательства кого-либо в частные дела;

- необходимость беспрепятственного осуществления гражданских прав;

- обеспечение восстановления нарушенных прав;

- судебная защита нарушенных прав;

- приобретение и осуществление гражданских прав участниками гражданских правоотношений своей волей и в своем интересе, в том числе на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству его условий;

- свободное перемещение на всей территории Российской Федерации товаров, работ и услуг.

Этим принципам присущ *характерный признак* – они конкретизированы в последующих нормах законодательства. Скажем, диспозиция п. 1 ст. 2 ГК уточняет сразу три принципа, провозглашенных в ст. 1 ГК (равенство участников правоотношения, автономия их воли и имущественная самостоятельность), указывая, что имущественные и личные неимущественные отношения субъектов гражданского оборота основываются на их равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности.

Указанные принципы прошли проверку временем и сохранили свою актуальность и значимость до настоящего периода, поскольку гарантируют участникам имущественных отношений свободу принятия решений о способах и видах осуществляемой ими деятельности, в том числе целесообразности заключения сделок, опосредующих гражданский оборот имущества. Так, *принцип равенства участников* гражданско-правовых отношений следует понимать как от-

сутствие между сторонами договора элементов власти и подчинения, т. е. субъекты обладают равными правами и это позволяет им заключать взаимовыгодные сделки, а также нести самостоятельную имущественную ответственность за их нарушение.

Принцип неприкосновенности собственности корреспондирует конституционной гарантии каждому субъекту гражданского оборота охраны его собственности (ч. 1 ст. 35 Конституции РФ). Этот принцип обеспечивается конституционной нормой: «Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения» (ч. 3 ст. 35 Конституции РФ).

Правомочия владения, пользования и распоряжения имеют общедозволительную природу конституционной нормы, установленной ч. 2 ст. 35 Конституции РФ, в соответствии с которой каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. В своей совокупности эти правомочия обеспечивают как гражданам, так и юридическим лицам *независимость изъявления своей воли в качестве собственников или иных владельцев имущества*.

Принцип свободы договора, являясь важнейшей формой свободы волеизъявления субъектов гражданского оборота, получил детальную правовую регламентацию в ст. 421 ГК, которая гарантирует не только гражданам, но и юридическим лицам право заключить

договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. При этом они могут сформулировать условия сделки по своему усмотрению, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (ст. 422 ГК). Принцип свободы договора проявляется также и в том, что понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК, законом или добровольно принятым обязательством, например при поставке товаров для государственных или муниципальных нужд.

Кроме того, стороны, руководствуясь принципом свободы договора, могут заключить сделку, в которой содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). В этих случаях к отношениям сторон применяются правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

Значительная часть норм гражданского законодательства косвенно подтверждает действие принципа свободы договора. К примеру, когда условие сделки предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. И только при отсутствии такого соглашения условие договора определяется

диспозитивной нормой. В случаях, когда условие не определено ни сторонами, ни диспозитивной нормой, применяются сложившееся в данной области правило поведения (см. ГК – ст. 5 Обычай), а при их отсутствии нормы ст. 6 об аналогии закона и аналогии права).

Действие принципа свободы договора проявляется и в том, что только сами субъекты гражданского оборота могут принять решение – вступить в правоотношение или воздержаться от этого.

Указанные аспекты проявления принципа свободы договора позволяют сделать вывод, что данный принцип обладает многоаспектным содержанием, позволяющим применять его на разных стадиях заключения и исполнения сделок с имуществом.

В то же время следует иметь в виду, что действия сторон, осуществляемые на основе принципа свободы договора, имеют определенные границы. Так, в соответствии с п. 1 ст. 422 ГК договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения. К частным проявлениям ограничения свободы договора можно отнести ситуации:

- 1) на одну из сторон возложена обязанность заключить договор, например, преимущественное право арендатора основано на обязанности арендодателя заключить с ним договор (ст. 684 ГК); банк обязан заключить договор банковского счета с клиентом, обратившимся с предложением открыть счет на объявленных банком для открытия счетов данного вида условиях (ст. 846 ГК) и др.;

2) отсутствие у субъекта права заключать договоры определенных видов. Такие ограничения возможны, если совершение сделки допускается в рамках специальной правоспособности, скажем, наличие лицензии;

3) какая-либо из сторон лишена права участвовать в выработке условий договора (договор присоединения – ст. 428 ГК).

Принцип недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела позволяет уточнить пределы публичной, в том числе, государственной, политической и иной деятельности, преследующей общественные интересы, и гарантирует гражданам и юридическим лицам защиту их частного права и интереса в сфере не только личной жизни, но и предпринимательской и иной приносящей доход деятельности. Особенную значимость этот принцип приобретает в сфере коммерции, поскольку лишает субъектов Российской Федерации и муниципальные образования, а также иных лиц возможности препятствовать свободному экономическому обороту вещей, осуществляемому частными лицами.

Этот принцип имеет свое продолжение в следующем основном начале гражданского регулирования общественных отношений – *необходимость беспрепятственного осуществления гражданских прав*. К примеру, ст. 30 Конституции РФ и ст. 117 ГК закрепляют право граждан создавать на добровольной основе общественные объединения для защиты общих интересов и достижения согласованных целей; вступать в уже существующие объединения либо воздерживаться

от вступления в них, а также беспрепятственно выходить из объединений. Именно поэтому нормы действующего законодательства, а также положения учредительных и иных внутренних документов таких объединений, содержащие запреты на выход участников из указанных объединений по своему усмотрению, а также решения, направленные на понуждение членов к выходу, являются недействительными.

Вместе с тем, сфера действия этого принципа имеет ограничения: скажем, при нарушении положений устава объединения, невыполнении обязанностей, возложенных на его членов, последние могут быть исключены из его состава. К примеру, участник общества с ограниченной ответственностью, который грубо нарушает свои обязанности либо своими действиями (бездействием) делает невозможной деятельность общества или существенно ее затрудняет, может быть исключен из этого общества (подробнее см.: ст. 10 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

Принцип обеспечения восстановления нарушенных прав, в первую очередь, направлен на сохранение права собственности и иных имущественных прав граждан и юридических лиц, поскольку личные неимущественные права и нематериальные блага, как правило, защищаются посредством выплаты компенсации. В частности, следует обратиться к ст. 12 ГК, которая содержит перечень гражданско-правовых средств, направленных на восстановление нарушенных имущественных прав. Конкретную правовую регламентацию

эти средства получили в специальных нормах закона, среди которых можно назвать следующие положения ГК:

- Статья 13. Признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления;
- Статья 14. Самозащита гражданских прав;
- Статья 15. Возмещение убытков;
- Статья 16. Возмещение убытков, причиненных государственными органами и органами местного самоуправления;
- Статья 16¹. Компенсация ущерба, причиненного правомерными действиями государственных органов и органов местного самоуправления;
- Статьи 167–180, регламентирующие последствия совершения недействительных сделок и содержащие конкретные способы восстановления нарушенных прав в натуре или в денежном выражении;
- Глава 20. Защита права собственности и других вещных прав (ст. 301–306);
- Глава 25. Ответственность за нарушение обязательств (ст. 393 – 406);
- Глава 59. Обязательства вследствие причинения вреда (ст. 1064 – 1101).

Частным проявлением принципа обеспечения восстановления нарушенных прав следует признать *принцип судебной защиты нарушенных прав*, который применяется в случаях, если спорящие стороны не могут самостоятельно достигнуть согласия. Право лиц использовать данный принцип при защите своих нарушенных имущественных прав установлено не только ст. 11 ГК, но и нормами других действующих законов. Так, Конституционный суд РФ признал взаимосвязанные положения

п. 1 ст. 11 ГК, п. 2 ст. 1 Федерального закона «О третейских судах в Российской Федерации», ст. 28 Закона о регистрации прав на недвижимость, п. 1 ст. 33 и ст. 51 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», как допускающие – по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования – рассмотрение третейскими судами гражданско-правовых споров, касающихся недвижимого имущества, и государственную регистрацию соответствующих прав на основании решений третейских судов, не противоречащими Конституции Российской Федерации [2].

Таким образом, судебная защита нарушенных прав осуществляется не только государственными судами, но и коммерческими судами, решения которых имеют силу правоустанавливающего документа со всеми вытекающими последствиями.

Принцип приобретения и осуществления гражданских прав участниками гражданских правоотношений своей волей и в своем интересе, в том числе на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству его условий, провозглашенный в ст. 1 ГК, находит свое отражение в п. 1 ст. 9 ГК об осуществлении гражданских прав по своему усмотрению, которое предоставляет лицу возможность выбора варианта поведения из не запрещенных законодательством. Кроме того, принцип приобретения и осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе гарантирует субъекту право самостоятельно принять решение о совершении юридически значимых действий или воздержания от них.

Последствия нарушения этого принципа определены п. 2 ст. 9 ГК: совершение действий, в которых отсутствует воля (усмотрение) субъекта, не влекут правовых последствий, т. е. действие признается не совершенным. В.А. Белов полагает, что факт подобного «осуществления прав» просто не может быть квалифицирован как осуществление гражданского права; правовые последствия подобного «осуществления права» должны быть ликвидированы посредством восстановления положения, существовавшего до нарушения права [3].

Косвенно действие этого принципа гарантируется принципом свободы договора (ст. 421 ГК), а также диспозицией ст. 11 ГК – о судебной защите гражданских прав и п. 4 ст. 212 ГК – равной защите прав всех собственников.

Принцип свободного перемещения на всей территории Российской Федерации товаров, работ и услуг корреспондирует с установленным налоговым законодательством принципом единства экономической зоны. В частности, п. 4 ст. 3 НК РФ запрещает устанавливать налоги и сборы, прямо или косвенно ограничивающие свободное перемещение в пределах территории Российской Федерации товаров (работ, услуг) или финансовых средств, либо иначе ограничивать или создавать препятствия не запрещенной законом экономической деятельности физических лиц и организаций.

Казалось бы, указанные принципы довольно полно и подробно охватывают все сферы гражданско-правового регулирования имущественных отношений. Однако, со времени, истекше-

го с момента их установления (1995 г. – вступление в силу части первой ГК), в стране произошли важные экономические и социальные преобразования, не получившие должного отражения в законодательстве, соответственно, правоприменение перестало быть эффективным. В особенности это проявилось на регулировании отношений, образующих статику гражданского оборота, составляющих как бы «матрицу» для его динамичного развития. В частности, многочисленные, в том числе серьезные экономические, правонарушения, часто совершающиеся под прикрытием норм гражданского права, показали недостаточную для новых условий завершенность не только ряда классических гражданско-правовых институтов (недействительность сделок, создание, реорганизация и ликвидация юридических лиц, уступка требований и перевод долга, залог и др.), но и «отставание» основных начал (принципов) гражданско-правового регулирования от установленных пределов свободы и многовариантности экономического поведения участников гражданского оборота. Поэтому многие общие положения ГК, в том числе и принципы правового регулирования, нуждаются в дополнениях и детализации.

Эти обстоятельства предопределили главное направление правовой политики государства, отраженной в п. 1 Указа Президента РФ от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» – дальнейшее развитие основных принципов гражданского законодательства Российской Федерации, соответствующих новому уровню развития

рыночных отношений. На основании изложенного становятся понятными нормы Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ, содержащие положения о том, что проводящаяся реформа регистрации прав на имущество построена на следующих принципах государственной регистрации прав на имущество:

- законность оснований регистрации,
- публичность государственной регистрации,
- достоверность государственного реестра.

Принцип законности оснований регистрации проявляется в том, что регистрация осуществляется на основании документов, которые соответствуют установленным в законе требованиям; оспорить запись в реестре можно только в судебном порядке.

Действие данного принципа проявляется в обязанности органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на имущество, проверять полномочия лица, обратившегося с заявлением о государственной регистрации права, а также соответствие оснований регистрации и иных условий приобретения (утраты, перехода) прав установленным в законе требованиям. Если регистрируемые права возникли в результате нотариально оформленной сделки, то может быть представлено заявление любой стороны сделки о государственной регистрации прав, а регистрирующим органом проверена законность самой сделки.

Обратим внимание, принцип законности не является новым для отечественного законодательства. Более того,

он имеет конституционную основу. Так, обеспечение законности правоотношений является важнейшей обязанностью не только Российской Федерации и ее субъектов (ст. 72 Конституции РФ), но и Правительства РФ (ст. 114 Конституции РФ). Поэтому еще до вступления в силу Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ регистрирующие органы обязаны были осуществлять проверку законности сделки независимо от того, подлежит ли данный договор регистрации либо он является только основанием для регистрации перехода права. Анализируя данную ситуацию, Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова полагают, что договоры купли-продажи жилых помещений (ст. 558 ГК) и предприятий как имущественных комплексов (ст. 560 ГК) подлежат государственной регистрации. В то же время для заключения договоров купли-продажи иной недвижимости (зданий, сооружений, нежилых помещений, садовых и дачных домов, земельных участков) государственной регистрации не требуется. Однако переход права к покупателю подлежит регистрации во всех случаях (ст. 551 ГК). На этом основании они сделали правильный вывод, что проверка законности договоров купли-продажи как оснований для регистрации перехода права осуществляется независимо от вида проданной недвижимости [4].

Заслуживает одобрения и поддержки положение о том, что в рамках соблюдения принципа законности регистрирующие органы должны проверять соблюдение прав и законных интересов не только сторон правоотношения, но и третьих лиц, не участвующих в сделке. Например, сведения о прожи-

вающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи этого собственника, оставшихся без родительского попечения, направляются органом опеки и попечительства в орган по государственной регистрации в трехдневный срок со дня установления опеки или попечительства либо со дня, когда органу опеки и попечительства стало известно об отсутствии родительского попечения. На основании этих сведений в графу «Особые отметки» ЕГРП вносятся соответствующие записи.

Принцип законности охраны прав третьих лиц в сделках с имуществом проявляется и в тех случаях, когда для совершения сделки получено согласие таких лиц, но с оговоркой определенного условия сделки. В этих ситуациях регистрирующий орган обязан проверить наличие указанных оговорок в содержании сделки. При отсутствии в договоре соответствующих условий регистрирующий орган, руководствуясь п. 1 ст. 20 Закона о регистрации прав на недвижимость, может отказать в регистрации прав.

Принцип публичности государственной регистрации состоит в том, что орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на имущество, обязан предоставить информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. Исключение составляют сведения, доступ к которым ограничен федеральным законом. Вместе с тем, Указом Президента Российской Федерации от 2 апреля 2013 г. № 309 утвержден Пе-

речень должностных лиц, наделенных полномочиями по направлению запросов в кредитные организации, налоговые органы Российской Федерации и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при осуществлении проверок в целях противодействия коррупции. В частности, такими полномочиями обладают:

- 1) руководитель Администрации Президента Российской Федерации;
- 2) заместитель Председателя Правительства Российской Федерации – руководитель Аппарата Правительства Российской Федерации;
- 3) руководители федеральных государственных органов;
- 4) председатель Центрального банка Российской Федерации;
- 5) высшие должностные лица (руководители высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации;
- 6) руководители законодательных (представительных) органов государственной власти субъектов Российской Федерации;
- 7) должностные лица Администрации Президента Российской Федерации и Аппарата Правительства Российской Федерации, специально уполномоченные руководителями;
- 8) специально уполномоченные заместители должностных лиц, указанных в пунктах 3–6 настоящего перечня;
- 9) начальник Управления Президента Российской Федерации по вопросам государственной службы и кадров;
- 10) руководители фондов Российской Федерации:
 - пенсионного;

- социального страхования;
- обязательного медицинского страхования;
- государственных корпораций (компаний);
- иных организаций, созданных на основании федеральных законов;

11) председатель Высшей квалификационной коллегии судей Российской Федерации;

12) председатели квалификационных коллегий судей субъектов Российской Федерации.

В целях соблюдения принципа гласности органы государственной власти и местного самоуправления должны обеспечить доступ к информации о совершенных записях регистрации прав на имущество. Основные обязанности по выполнению этой функции установлены не только Законом о регистрации прав на недвижимость, но и Федеральным законом от 9 февраля 2009 г. № 8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления». Сведения о состоявшихся судебных решениях, касающиеся регистрации прав на имущество, предоставляются гражданам и юридическим лицам на основании Федерального закона от 22 декабря 2008 г. № 262-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности судов в Российской Федерации».

Принцип достоверности государственного реестра о регистрации прав проявляется в том, что лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

Необходимость официального установления указанного принципа была определена Концепцией развития гражданского законодательства еще в 2009 г. Как показывает содержание Концепции, особого внимания данный принцип удостоился не случайно. Дело в том, что нормы гражданского законодательства содержали специальные требования о проверке достоверности представляемых при регистрации прав документов и сведений. В то же время принцип достоверности данных государственного реестра зарегистрированных прав не получил официального установления, несмотря на то, что несоответствие сведений, содержащихся в указанном реестре, является законным основанием отказа в государственной регистрации прав.

Кроме того, действующее законодательство не предусматривает эффективной системы информирования заинтересованных лиц о внесении изменений в реестре регистрации прав. В результате сложилась парадоксальная ситуация: граждане и юридические лица обращаются в суды с заявлениями о нарушении своих зарегистрированных прав на имущество и суды рассматривают такие споры без уведомления регистрирующих органов. В итоге весь период судебного разбирательства, который может быть достаточно длительным (более года), в реестре регистрации прав отсутствует запись о возникшем споре, а также о возможных обременениях прав.

Ситуация усугубляется тем, что в совместном Постановлении 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» суды высших инстанций прямо указали, что обращение лица к государственному регистратору с заявлением о регистрации права или обременения до предъявления в суд иска, направленного на оспаривание зарегистрированного права, не может расцениваться как несоблюдение досудебного порядка урегулирования спора, связанного с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, поскольку законодательством не предусмотрен обязательный досудебный порядок урегулирования таких споров.

В целях преодоления сложившейся практики необходимо установить обязанность судебных органов принимать заявления об имущественных спорах лишь при наличии справки от регистрирующих органов о внесении в государственный реестр соответствующих записей.

Именно поэтому Федеральным законом от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ гражданское законодательство дополнено таким принципом как *добросовестность участников гражданских правоотношений*, который получил официальную формулировку в п. 3 и 4 ст. 1 ГК в следующей редакции: «При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения».

Несмотря на содержание норм Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ, официально провозгласивших принцип добросовестности участников гражданских правоотношений, признать данный принцип новеллой гражданского законодательства нельзя, так как п. 3. ст. 10 ГК (в редакции 1995 г.) содержал императивную норму: «в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются», которая в силу ее общего характера квалифицировалась как принцип.

Этот вывод корреспондирует мнению высших органов судебной власти. Так, Пленум Верховного суда РФ и Пленум Высшего Арбитражного суда РФ в упомянутом совместном Постановлении от 29 апреля 2010 г. № 10/22 (п. 38, 39) указали, что приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества.

Приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРП было зарегистрировано не за отчуждателем или в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. В то же время запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя.

Ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

Собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

По смыслу п. 1 ст. 302 ГК собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу [5].

Актуальность принципа добросовестности подтверждается также новой редакцией ст. 10 ГК, которая дополнена п. 5 следующего содержания: «добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются».

В отечественной цивилистике известные ученые придерживаются мнения, что категория «добросовестность» субъекта происходит от критерия «доб-

рых нравов», который активно используется многими законодательными системами экономически развитых стран мира [6]. Исследователи Римского права обращают внимание, что понятие «добрых нравов» берет свое начало от римского «*bona fides*» [7, с. 131–132].

Если обратиться к ныне действующему российскому гражданскому законодательству, то можно установить, что легальное определение добросовестности сформулировано в п. 1 ст. 302 ГК, который признает приобретателя добросовестным, если он не знал и не мог знать, что отчуждатель не имел соответствующих прав на это имущество. Таким образом, добросовестность приобретателя основана на незнании им юридического факта, имеющего значение для сделки. С субъективной стороны это можно квалифицировать как заблуждение приобретателя, которое повлекло его добросовестность и правомерность поведения. При отсутствии этого фактора поведение приобретателя признается недобросовестным и неправомерным. Чаще всего этот принцип применяется при виндикации.

Значение принципов гражданского права о регистрации прав на имущество состоит в том, что они:

- определяют содержание отдельных норм о регистрации прав на имущество и их совокупности, которые образуют субинституты, институты, подотрасли гражданского и предпринимательского права;
- формируют правовой режим отрасли в целом и обуславливают правильное его толкование;
- способствуют выбору способов и средств реализации прав и исполнения

обязанностей субъектов имущественных отношений;

- при отсутствии норм непосредственного действия или норм, регламентируют похожие отношения, позволяют использовать аналогию закона (п. 1 ст. 6 ГК) или аналогию права (п. 2 ст. 6 ГК).

А.Г. Плешанов довольно оригинально сформулировал общую значимость принципов для права: «Принцип нормирует само право, обеспечивает надлежащий настрой правового механизма, выступая в качестве безусловно обязательного требования к содержанию и характеру одной или нескольких отраслей права» [8, с. 55.].

Завершая исследование цели и принципов регулирования регистрации прав на имущество, отметим: под принципами гражданского права следует понимать требования, предъявляемые к субъектам правоотношений, которые определяют пределы реализации прав, уточняют механизм осуществления субъективных гражданских прав, отражают специфику правового воздействия на правореализацию, характеризуют положение субъектов гражданского оборота, а также их отношения с третьими лицами.

Литература

1. Рассел Б. История западной философии: В 3 кн. / Подг. текста В.В. Цилицева. Новосибирск. 2001 [Электронный ресурс] // Режим доступа: www.garant.ru
2. Постановление Конституционного суда РФ от 26 мая 2011 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 1 Федерального закона «О третейских судах в Российской Федерации», статьи 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», пункта 1 статьи 33 и статьи 51 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в связи с запросом Высшего Арбитражного суда Российской Федерации» // Вестник Конституционного суда Российской Федерации. 2011. № 4.
3. Практика применения Гражданского кодекса Российской Федерации, части первой. 2-е изд., перераб. и доп. / Под общ. ред. В.А. Белова. 2011 [Электронный ресурс] // СПС ГАРАНТ. 2013.
4. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав. М., 2011 [Электронный ресурс] // СПС ГАРАНТ. 2013.
5. Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.10 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс] // СПС ГАРАНТ. 2013.
6. Гражданское право. В 4 т. Т. 1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2008 // [Электронный ресурс] // СПС ГАРАНТ. 2013.
7. Бартошек М. Римское право. Понятия, термины, определения. М., 1989.
8. Плешанов А.Г. Диспозитивное начало в сфере гражданской юрисдикции: проблемы теории и практики. М., 2002.

SCIENTIFIC MESSAGES

Purpose and principles of implementation and registration of the rights for property

Sinelnikova V.N., doctor of jurisprudence, professor

Article is devoted to the analysis of changes of the civil legislation regarding registration of the rights for property. The author made an attempt to reveal new legal aspects of the purpose and the principles of registration of the rights for property, and also to give the short characteristic to prospects of efficiency of the short stories which have come into force of the Civil Code of the Russian Federation and other laws. Conclusions and the offers formulated in the present article, can be used when lecturing, holding seminars, and also workshops on subjects: "The bases of emergence, change or the property right termination", "Features of transactions with real estate and transition of the rights to it".

Key words: *rights for property, registration of the rights, real estate, transactions with real estate.*