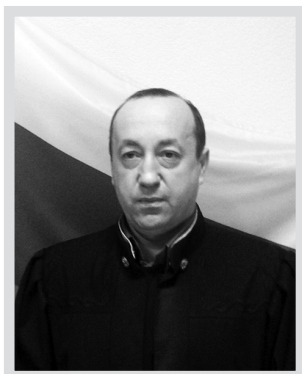


УДК 347

Защита прав на недвижимость как самостоятельный (обеспечительный) элемент правовой модели системы оборота недвижимости



Петрушкин В.А.

Судья Федерального арбитражного суда Поволжского округа, кандидат юридических наук, доцент кафедры экологического, трудового права и гражданского процесса Казанского (Приволжского) федерального университета

В статье комплексно, с учетом проводимой реформы гражданского законодательства Российской Федерации, проанализирована защита прав на недвижимость в качестве одного из обособленных элементов правовой модели системы оборота недвижимости. Выделены функции и основы строения данного элемента, а также сформулированы в авторской трактовке его ключевые понятия, в частности, форм и способов защиты, показано соотношение между ними.

Ключевые слова: оборот недвижимости, правовая модель системы оборота недвижимости, вещное право, защита вещных прав на недвижимость, формы защиты, способы защиты.

Практически в любом правопорядке гражданско-правовые нормы, закрепляющие сложившуюся систему оборота недвижимости¹, занимают, по существу, центральное место в гражданско-правовом регулировании. От качества этих норм во многом зависит стабильность указанного оборота, его развитие. Назначение всей совокупности данных норм состоит в том, что они оформляют характерную для соответствующего государства правовую модель системы оборота недвижимости. Такая модель включает в себя в качестве неотъемлемой части (самостоятельного звена) обеспечительный или, по-другому, защитный элемент. Подобная структурная часть представляет собой, в конечном счете, тот юридически закреплённый набор правовых инструментов (средств, рычагов), которые применяются или могут применяться при разного рода нарушениях вещных и обязательственных прав на недвижимость, их оспаривании, а также в целях их укрепления.

С помощью обозначенного защитного элемента правовой модели системы оборота недвижимости поддерживается должная стабильность (устойчивость) оборота недвижимости. В данном случае имеют значение, на наш взгляд, два главных аспек-

та, выраженные в двух базовых функциях этой части названной правовой модели.

1) Превентивная функция анализируемого элемента, отраженная в возможности применения всего того набора правовых инструментов, которые составляют этот элемент. По сути, речь идет о возможности применения различных правовых санкций в сфере оборота недвижимости, которые могут быть задействованы при правонарушениях.

Скажем, в п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) установлена такая санкция, как необоротоспособность самовольной постройки, состоящая в том, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, и оно не вправе распоряжаться ею, т.е. совершать в отношении нее сделки (продавать, дарить и проч.). Данная правовая санкция имеет несомненную ограничительную направленность – она ограничивает незаконное поведение, связанное с созданием таких построек.

2) Собственно защитная функция защитного элемента правовой модели системы оборота недвижимости, состоящая в реальном применении набора правовых инструментов при нарушении прав на недвижимость, их оспаривании. В рамках реализации второй функции из названных происходит непосредственная защита субъективных граж-

¹ Представляется, что в данной работе нет нужды раскрывать понятие данного термина, поскольку это уже сделано в работе: [1].

данских прав на недвижимость. В существующем доктринальном правопонимании под защитой гражданских прав и охраняемых интересов обычно понимается применение специальных установленных законом мер юридического порядка, направленных на восстановление нарушенных прав, устранение всевозможных препятствий для их надлежащего осуществления, в том числе и их укрепление. Такое применение происходит, как правило, по инициативе правообладателя (носителя права) и в рамках единого правового режима, носящего не только гражданско-правовой, но и процедурно-процессуальный, т.е. межотраслевой характер. Ярким примером обозначенного межотраслевого характера выступает участие в процедурах защиты субъективных гражданских прав также и специальных уполномоченных органов публичной власти. Под таким же углом зрения следует оценивать и защиту субъективных гражданских прав на недвижимость.

Категория защиты субъективных гражданских прав применительно к области оборота недвижимости очень тесно связана с таким понятием как «защита права собственности и иных вещных прав». По своим общим характеристикам названная защита может быть рассмотрена в двух срезах. Прежде всего, в традиционном понимании – это особое полномочие, предоставленное законом носителю субъективного вещного права на реализацию защитительных мер, выбранных и применяемых самостоятельно, в том числе и самозащиты, либо с использованием публичной функции органов власти, если субъективное право нарушается либо игнорируется (ставится под сомнение). В таком представлении это, по существу, структурная часть субъективного вещного права (его отдельное правомочие). При этом следует обратить внимание на справедливое мнение В.П. Грибанова, который считает, что если право не защищено, то оно превращается в так называемое «декларированное право» и может быть рассчитано лишь на добровольное уважение [2].

Вместе с тем в доктрине утверждается, что право на защиту есть отдельное субъективное право. Не вдаваясь в детальную научную дискуссию по данной проблематике, следует заметить, что есть аргументы в пользу обоих подходов. Так, субъективное вещное право включает в себя в зависимости от его вида не только традиционную триаду (владение, пользование и распоряжение – ст. 209 ГК РФ) либо ее отдельные элементы, но и, как и любое аналогичное право, включает в себя правомочие на защиту. В этом выражена гражданско-правовая природа изучаемой защиты. В то же время, с позиции довольно сложного и межотраслевого механизма реализации защиты, возможность защищать свои вещно-правовые правомочия есть отдельное субъективное право. Причем правовая природа данного права уже не только цивилистическая, но и одновременно пу-

блично-правовая, процессуальная и другой отраслевой принадлежности. Иными словами, защита вещного права в комплексе в рассматриваемом аспекте есть отдельное субъективное право со сложной межотраслевой природой.

Думается, что подобная трактовка изучаемой защиты требует обращения к краткому анализу самого существа названного субъективного права. С общих позиций это явление обычно определяется в своей основе как вид и мера возможного поведения управомоченного лица [3]. Современная наука к абсолютным субъективным гражданским правам традиционно относит вещные права, а также личные неимущественные (авторские и изобретательские права), специфика абсолютного права определяется степенью взаимосвязанности субъекта с принадлежащим ему правом.

В свою очередь, значительная часть цивилистов считает, что абсолютному субъективному праву всегда сопутствует обязанность *non facere*, возложенная нормой права на всех других, кроме управомоченного лица. Однако абсолютные гражданские права защищаются против любого нарушителя, что определяет особенность характера их защиты. Именно эти факторы послужили причиной формирования и классификации субъективных гражданских прав на вещные и обязательственные, тогда как первоначально градация определялась использованием вещных исков и личных исков. В настоящее время вопрос о степени зависимости субъективного права от объективного не получил в доктрине окончательного разрешения, однако субъективное право всегда базируется на нормах объективного права. Отсутствие конкретных норм в любом случае не исключает применение юрисдикционной формы защиты субъективного права, при этом учитывая конституционные гарантии либо исходя из аналогии закона или права.

С другой стороны, защита права собственности и иных вещных прав – это применение установленных законом специальных юридических процедур, направленных на восстановление нарушенного вещного права либо устранение препятствий его осуществления. Думается, что между двумя изложенными аспектами защиты права собственности и иных вещных прав не может быть противопоставления, поскольку они представляют собой разные стороны одного правового явления. Таким образом, исследуемая защита выступает как особое субъективное право, подлежащее реализации в рамках специальных юридических процедур.

Анализируя защиту права собственности и иных вещных прав, нужно заметить, что названную защиту следует отличать от охраны вещных прав, поскольку она относится к перманентному состоянию, сопровождающему право собственности (иное вещное право) до его прекращения. В то же время сама защита причисляется лишь к кратковременно-

му действию лица как правовой реакции на соответствующее нарушение.

Для постижения сути обозначенной защиты как правовой категории имеют значение два ключевых термина – «форма защиты» и «способ защиты». Именно в этих категориях, на наш взгляд, выражено инструментальное существо юридической защиты субъективных гражданских прав на недвижимость. При этом способ защиты указывает на тот конкретный правовой инструмент (набор инструментов), который применим при нарушениях обозначенных прав, а форма защиты есть ответ на вопрос, как он применяется.

В настоящее время особо распространенной формой защиты субъективных гражданских прав признается судебная, которая производится судебными органами в соответствии с их компетенцией, что законодательно продекларировано, наряду с иными нормативными правовыми актами, в положениях ст. 11 ГК РФ. Вместе с тем в указанной форме защиты гражданских прав особое значение имеет необходимость соблюдения процессуальной формы, которая, в свою очередь, ведет к установлению объективной истины в рамках правосудия и которая закрепляется процессуальным законодательством.

Конечно, строго формально судебные органы не являются единственными органами публичной власти, осуществляющими защиту субъективных гражданских прав, в том числе и в сфере оборота недвижимости. Существует и применяется также административная форма защиты субъективных гражданских прав посредством обращения в государственные (федеральные и региональные) и местные (муниципальные) органы, но только в случаях, предусмотренных законом. Например, если речь идет о защите жилищных прав граждан, то последние могут обратиться в жилищную инспекцию², а в случае с нарушением их прав как потребителей – в органы Роспотребнадзора³.

Обозначенные выше судебная и административная формы защиты в совокупности образуют то,

что обычно именуют юрисдикционной формой защиты. При всей дифференциации отмеченных разновидностей юрисдикционной формы тут имеется и общая черта – в любом случае защита реализуется через органы, установленные государством.

С другой стороны, выделяют и неюрисдикционную форму защиты субъективных гражданских прав, при которой субъекты самостоятельно осуществляют право на их защиту в рамках полномочий, предоставленных законом. С позиции существующей судебной и судебно-арбитражной практики эта форма защиты сама по себе не очень проявляется, тем не менее нет оснований утверждать о ее не распространенности. При этом следует отметить, что такая форма имеет место при самозащите гражданских прав, основные правила которой в общем виде определены в ст. 14 ГК РФ. Однако дифференциация и само содержание способов самозащиты законом не определяется, учитывая их существенную относимость к конкретным действиям фактического характера. Законом лишь различается необходимая оборона (ст. 1066 ГК РФ) и крайняя необходимость (ст. 1067 ГК РФ).

В Российской Федерации существуют и применяются также альтернативные формы защиты субъективных гражданских прав, прежде всего это обращение в третейские суды [4], медиация [5]. Строго формально не все такие формы можно относить к категории неюрисдикционных, поскольку и в случае с третейскими судами, и в случае с медиацией заинтересованное лицо обращается к помощи специальных, отдельно существующих от сторон конфликта институтов⁴. Тем не менее можно утверждать, что в сравнении с рассматриваемыми и разрешающими спор различными компетентными органами публичной власти такие институты с частноправовой, по сути, природой не обладают юрисдикцией в полном

фактивности, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательствами РФ, РТ мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений и деятельности по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

³ Согласно п. 1 Положения о Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 30 июня 2004 г. № 322 с изм. и доп. (СЗ РФ. – 2004. – № 28. – Ст. 2899), Роспотребнадзор является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, защиты прав потребителей и потребительского рынка.

⁴ Подобное понимание третейского суда как самостоятельного института, отдельно существующего в финансовом плане и во всех иных отношениях от спорящих сторон, совершенно справедливо закрепилось в настоящее время в судебно-арбитражной практике [6].

² Подобный орган функционирует, например, в Республике Татарстан. В соответствии с п. 1.1 Положения о Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан, утвержденного Постановлением Кабинета Министров РТ от 26 декабря 2011 г. № 1068, Государственная жилищная инспекция РТ является исполнительным органом государственной власти Республики Татарстан и входит в систему органов государственного жилищного надзора Российской Федерации. Эта инспекция является уполномоченным органом государственной власти РТ, осуществляющим функции республиканского государственного жилищного надзора по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований, установленных жилищным законодательством, в том числе по использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности, законодательством Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эф-

ее понимании. Соответственно, для их обозначения более точным является выражение «альтернативные формы».

Следует заметить, что третейское разбирательство не есть осуществление правосудия. Довольно хорошо это было показано как раз при рассмотрении Конституционным Судом РФ проблемы, затрагивающей сферу оборота недвижимости [7]. При этом Конституционный Суд совершенно справедливо указал, что третейские суды не осуществляют государственную (судебную) власть и не входят в судебную систему РФ, состоящую из государственных судов. По мнению Конституционного Суда РФ, не следует отождествлять третейскую форму защиты права с судебной защитой как таковой, осуществляемой государственными судами, а третейские суды как институты гражданского общества – с судами Российской Федерации, которые осуществляют судебную власть и образуют судебную систему Российской Федерации. Поэтому следует полностью согласиться и с мнением Конституционного Суда РФ о том, что передача спора, который возник или может возникнуть между сторонами какого-либо конкретного правоотношения, на рассмотрение третейского суда остается альтернативной формой защиты права и не превращает сам по себе порядок третейского разбирательства в собственно судебную форму защиты права, равно как и не порождает иных юридических последствий, помимо предусмотренных законом именно для третейского решения, которое – в силу юридической природы третейского разбирательства – принимается третейским судом от своего имени, обязательно для сторон на основе добровольного исполнения, а обеспечение его принудительного исполнения находится за пределами третейского рассмотрения и является задачей государственных судов и органов принудительного исполнения. По нашему мнению, все это свидетельствует, что судебная защита субъективных гражданских прав в государственных судах, по сути дела, относится к наиболее приоритетной форме защиты в существующей правовой иерархии подобных форм.

При практическом решении вопроса об избрании конкретной формы защиты субъективных гражданских прав в сфере оборота недвижимости заинтересованное лицо (потерпевший) должно учитывать целый ряд факторов правового и не правового свойства. Прежде всего сюда следует отнести: содержание действующего законодательства, существо сложившихся правоотношений в части их субъектного состава, характера правонарушения, возможный размер денежных затрат при обращении к той или иной форме защиты, ее оперативность. Несомненно, что здесь нужно иметь в виду и существующую взаимосвязь между формой защиты и способом защиты как правовыми категориями. Так, некоторые способы защиты могут быть реализованы только в

определенных формах. Например, такой предусмотренный ст. 12 ГК РФ способ защиты субъективных гражданских прав как неприменение судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону, может быть применен лишь при использовании судебной формы защиты.

Для понимания существа обеспечительного элемента правовой модели системы оборота недвижимости остановимся далее на основах теории способов защиты права собственности и иных вещных прав. Действующее гражданское законодательство не содержит легального определения понятия «способы защиты субъективных гражданских прав». Диспозиция ст. 12 ГК РФ содержит лишь перечень способов защиты гражданских прав, который к тому же не является закрытым. Подобное понятие не было формально известным ни в период действия ГК РСФСР (1922 г.), ни в период издания Основ гражданского законодательства (1961 г.); в современных научных подходах используемое понятие исследуется с различных точек зрения.

В словаре С.И. Ожегова способ определяется как действие или система действий, применяемых при исполнении какой-либо работы, при осуществлении чего-нибудь, в правовом обороте под способом понимается как действие, так и бездействие [8, с. 658]. Д.И. Мейер отмечал, что юридические действия разделяются на положительные и отрицательные, где положительное действие состоит в действительном совершении чего-либо; отрицательное – в таком проявлении воли, которое содержится в воздержании от другого действия [9, с. 175]. Следовательно, способ защиты вещного права, в том числе и на объект недвижимости, представляет собой такой правовой инструмент (средство) правовой защиты, который выражен в совершении совокупности положительных и (или) отрицательных юридических и фактических действий, направленных на достижение определенного правового эффекта – восстановление нарушенного вещного права, устранение препятствий в его реализации, возмещение имущественного вреда потерпевшего, наказание правонарушителя.

Данное понимание способа защиты вещного права как правовой категории базируется на отечественной цивилистической доктрине. Так, М.И. Брагинский и В.В. Витрянский под способами защиты гражданских прав понимают предусмотренные законодательством средства, с помощью которых могут быть достигнуты пресечение, предотвращение, устранение нарушения права, его восстановление и (или) компенсация потерь, вызванных нарушением права. В многочисленных трудах современных цивилистов также изложено представление о способах защиты как о закрепленных законом мерах принудительного характера, посредством которых произво-

дится восстановление нарушенных (оспариваемых) прав и воздействие на правонарушителя.

Пожалуй, одним из центральных вопросов для практики применения способов защиты является вопрос о выборе конкретного способа защиты, адекватного существующим правовым и фактическим реалиям. По нашему мнению, выбор непосредственно применяемого способа защиты, как и в случае с выбором формы защиты, зависит от ряда правовых и неправовых факторов: природы и содержания охраняемого субъективного права, вида и характера правонарушения, формы, субъекта и цели защиты, предлагаемых нормами действующего законодательства видов таких способов, а также усмотрения самого правообладателя.

Рассматриваемый обеспечительный элемент правовой модели системы оборота недвижимости сегодня находится в стадии совершенствования в рамках проводимой реформы гражданского законодательства. В соответствии с Концепцией развития гражданского законодательства РФ [10-11] (далее – Концепция), которая разработана на основании Указа Президента РФ от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании ГК РФ» [12], были подвергнуты ревизии нормы ГК РФ и выдвинуты предложения по совершенствованию гражданского законодательства. Изменения должны коснуться как основных начал (принципов) гражданского законодательства, которые должны быть адекватны требованиям оборота, так и вопросов основания возникновения гражданских прав и обязанностей, а также общих положений об объектах гражданских прав, включая объекты недвижимости. Не остались без предложений по корректировке и положения о защите субъективных гражданских прав.

Анализ приведенных в Концепции правовых аргументов касательно норм о защите гражданских прав сводится к тому, что в доктрине под формой защиты гражданских прав понимается механизм реализации мер по защите субъективных гражданских прав и интересов, констатированы две основные формы защиты: неюрисдикционная и юрисдикционная, при этом отражено, что положения ст. 11 ГК РФ посвящены и судебному (общему) порядку защиты, и административному (специальному) порядку. Однако разработчики Концепции предлагают, исходя из общеправового смысла в рамках общей части ГК РФ, сформулировать конструкцию ст. 11 ГК РФ в качестве общей нормы, посвященной как юрисдикционной, так и неюрисдикционной защите прав, т.е. формам защиты гражданских прав, в целом, а именно отразить в ее положениях и возможность применения неюрисдикционной формы защиты, что в свою очередь, обеспечит необходимые направления для практики ее применения и определит правовые основы для развития внесудебных форм защиты прав (альтернативных, примирительных).

Литература:

1. Петрушкин В.А. Правовой оборот недвижимости: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. – Казань: ООО «Полигран-Т», 2011. – 72 с.
2. Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. – М.: МГУ, 1972. – 284 с.
3. Гражданское право. В 4-х т. Т. 1: Общая часть (отв. ред. Е.А. Суханов). – М.: «Волтерс Клувер», 2008. – 363 с.
4. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации» с изм. и доп. // СЗ РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3019.
5. Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» // СЗ РФ. – 2010. – № 31. – Ст. 4162.
6. Постановление Президиума ВАС РФ № 16541/11 от 22 мая 2012 г. // Официальный сайт ВАС РФ. – URL: www.arbitr.ru
7. 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», п. 1 ст. 33 и ст. 51 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в связи с запросом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2011. – № 23. – Ст. 3356.
8. Ожегов С.И. Словарь русского языка / Под редакцией Н.Ю. Шведовой. – М.: Русск. яз., 1986. – 797 с.
9. Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2-х ч.) изд. 1902. – М.: Статут, 2002. – 830 с.
10. Портал Российского частного права. – URL: www.privlaw.ru.
11. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Проект федерального закона № 47538-6 // СПС «Консультант Плюс».
12. Указа Президента РФ от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании ГК РФ» // СЗ РФ. – 2008. – № 29 (Часть I). – Ст. 3482.

Protection of Interests in Land as an Independent (Security) Element of Legal Model of Turnover of Immovable Property

V.A. Petrushkin
Kazan (Volga Region) Federal University

Taking into account the reform of civil legislation of the Russian Federation, the author presents complex analysis of protection of interests in land as one of the separate elements of the model of turnover of immovable property. The paper emphasizes the functions and grounds of the element and presents the author's definition of its key notions, its forms and ways of protection in particular, and correlation between them.

Key words: turnover of immovable property, legal model of turnover of immovable property, property law, protection of proprietary rights to real estate, forms of protection, ways of protection.

