

УДК 347.24

Севрюкова Александра Валериевна

аспирантка,

Институт законодательства и сравнительного правоведения при

Правительстве Российской Федерации

lexsasever@mail.ru

Alexandra V. Sevryukova

Post-graduate student of the Institute of Legislation and Comparative Law under
the Government of the Russian Federation

lexsasever@mail.ru

**Категория интереса в гражданском праве и его проявление в
основаниях возникновения вещных прав на недвижимость**

**The interest as a category of civil law and it's display in the grounds for
proprietary rights to arise**

Аннотация. В связи с наличием достаточного количества нарушений прав участников гражданского оборота, связанных с приобретением вещных прав на недвижимость и несовершенством законодательства, регламентирующего основания приобретения вещных прав на недвижимое имущество в России, указанная проблематика требует дополнительного изучения.

Интерес как правовая категория имеет для науки гражданского права важное значение, поскольку субъективные гражданские права и обязанности, и сами гражданские правоотношения формируются на основании разнообразных взаимозависимых и взаимоисключающих интересов участников гражданского оборота.

В статье рассматривается категория интереса, проявляющаяся в формировании юридических фактов, направленных на возникновение субъективных вещных прав на недвижимость, проводится сравнительный анализ с законодательством ряда стран континентальной Европы

Ключевые слова: Вещное право, категория интереса, юридический факт, сложные юридические факты, недвижимость, основания возникновения вещных прав на недвижимость, право собственности, владение, законный интерес, приобретательная давность, квазивладение, право ожидания, проект Гражданского кодекса

Annotation. Due to the presence of a sufficient number of violations of the rights of participants of civil turnover associated with the acquisition of real rights to real estate, and the imperfection of the legislation governing the grounds for the acquisition of real rights to real estate in Russia, this issue requires further study.

Interest as a legal category is important for the science of civil law, since subjective civil rights and obligations, and civil legal relations themselves are formed on the basis of a variety of interdependent and mutually exclusive interests of participants in civil turnover.

The article deals with the category of interest manifested in the formation of legal facts aimed at the emergence of subjective property rights to real estate

Key words: *Real right, property interest; category of interest; legal (juridical) fact; complex juridical fact; realty; origins of the real rights of ownership (of realty); the right of ownership; ownership; legal interest; acquisitive limitation (prescription); obligatory share of inheritance; quasi-possession; legitimate expectation; draft Civil code*

Категория интереса полинаучна, поскольку является предметом исследования различных наук, – социологии, политологии, психологии, экономики, и, безусловно, правоведения. Особое место категория «интерес» занимает в науке гражданского права. Нельзя не согласиться с Е.А. Сухановым: «Частное право – эта та часть объективного права, которая регулирует взаимоотношения частных лиц, основанные на их интересах и реализуемые к их пользе» [6, с. 4].

В современном российском гражданском законодательстве закреплено положение: «Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют гражданские права своей волей и в своем интересе» [5]. Следовательно, в данной норме указывается тот факт, что интерес является категорией, влияющей на приобретение и осуществление гражданских прав, в том числе и вещных.

Мы полагаем, что формирование гражданских правоотношений не может осуществляться без учета различных частных интересов лиц, являющихся участниками гражданского оборота. Следует отметить, что данная точка зрения отражена в работах многих российских ученых-цивилистов.

Так, Г.Ф. Шершеневич, рассматривая законный интерес лиц, утверждал, что он подлежит защите всеми средствами права [17, с. 293]. В. С. Ем подчеркивал: «Субъективное гражданское право является сложным юридическим образованием, имеющим собственное содержание, которое состоит из юридических возможностей, предоставленных лицу» [6, с. 121].

Юридические возможности, на наш взгляд, являются усредненными интересами лиц, выявленными законодателем как нужные для построения правоотношений и получающими законодательное закрепление и правовую защиту.

Ю.С. Гамбаров рассуждал о том, что не все интересы ведут к возникновению права, следовательно, им и не предоставляется правовая защита [4, с. 377].

Следует обратить внимание на тот факт, что многие ученые-цивилисты уделяли особое внимание изучению интереса именно в процессе возникновения права. В частности, об этом высказывался В.П. Грибанов, особенно подчеркивая, что «в тех случаях, когда речь идет о гражданских правоотношениях, возникающих по воле их участников, интерес возникает независимо от субъективного права и до его возникновения» [8, с. 143]. Далее, ученый уточняет, приводя высказывание С.Н. Братуся, что подобное является предпосылкой для приобретения субъективных прав [8, с. 143].

Таким образом, интерес, по мнению С.Н. Братуся и В.П. Грибанова, представлен именно как предпосылка возникновения субъективных прав. С данной точкой зрения, на наш взгляд, нельзя не согласиться. Действительно, формирование правообразующего юридического факта-действия, направленного на возникновение конкретного вещного права является невозможным без наличия у лица интереса, и такой интерес есть ни что иное, как конкретная предпосылка возникновения вещного права. Например, существование такого института вещного права как преимущественная покупка недвижимости является, на наш, взгляд вещным интересом, ведущим в дальнейшем к возникновению права собственности на недвижимость.

И.Ф. Венедиктова, в частности, подчеркивает: «Право порождает интересы, регулирует их, а интересы, в свою очередь порождают право, в том числе право на юридические средства гарантии осуществления и охраны [3, с. 2]. Вместе с тем, некоторые современные ученые-цивилисты полагают, что интерес не является самостоятельной категорией, влияющей на формирование юридических фактов и возникновение субъективных прав. Так, А.Б. Бабаев пишет: «Интерес сам по себе не может вести к возникновению субъективного гражданского права. Для появления последнего необходимо обстоятельство, с которым закон связывает определенные гражданско-правовые последствия, т.е. юридический факт» [1, с. 182-183]. Мы полагаем, что юридический факт-действие не может возникнуть без определенной воли лица, которая, в свою очередь основывается и зависит от интереса лица, т.е. конкретного целеполагания.

А.Б. Бабаев в своем научном исследовании в дальнейшем уточняет свою точку зрения относительно значения категории интереса в формировании юридического факта, и, на наш взгляд с этим вывод нельзя не согласиться. Ученый подчеркивает: «Интерес в получение вещи в собственность выступает причиной возникновения юридического факта (совершения действия - заключения договора купли-продажи), который, в свою очередь, приводит к появлению субъективного гражданского права» [1, с. 183]. Мы полагаем, что в данном примере интерес рассматривается как причина формирования юридического факта (а не как предпосылка к формированию субъективного гражданского права). Действительно, юридический факт-действие не может возникнуть без определенной воли

лица, которая, в свою очередь, основывается и зависит от интереса лица, т.е. конкретного целеполагания. Лица, ограниченные в дееспособности или полностью недееспособные, выражают свои имущественные интересы и волю через своих законных представителей.

В доктрине гражданского права сейчас исследуются и особенности проявления категории интереса в абсолютных правах. Следует отметить, что С.А. Сеницын определяет абсолютные права, как права «формирующие материально-правовой статус субъекта в статике гражданских правоотношений (вещные права, личные неимущественные права, исключительные права)» и указывает на особенность проявления в них интереса: «Интерес управомоченного лица в абсолютных правах направлен на сохранение уже существующего или восстановление существовавшего до правонарушения правового положения и в этом смысле может характеризоваться пассивной направленностью» [14, с. 61]. Автор обращает внимание на особенность проявления интереса в уже существующем и юридически оформленном абсолютном субъективном вещном праве, который подлежит правовой защите от всех третьих лиц. Но всегда ли интерес управомоченного лица в субъективном вещном праве имеет лишь направленность на сохранение либо восстановление статус-кво? На наш взгляд, интерес управомоченного лица - субъекта конкретного вещного права, может самостоятельно проявляться не только в различных действиях, направленных на осуществление субъективного вещного права, но и в действиях, направленных на его возникновение.

Следует, однако, подчеркнуть, что особенности проявления интереса при формировании юридического факта (правообразующего), направленного на возникновение вещных прав на недвижимость остаются недостаточно исследованными в современной цивилистической науке. Мы полагаем, что изучение особенностей проявления интереса в формировании юридического факта, направленного на возникновение вещного права на недвижимость и его отличия от иных форм проявления интереса в гражданском праве, является достаточно актуальным, и требует четкой законодательной регламентации с целью усиления превентивной функции защиты вещных прав на недвижимость.

На наш взгляд, именно с юридическими фактами-действиями связаны интересы лиц, которые находят свое выражение в определенных действиях, направленных на достижения конкретных материальных и правовых целей.

В частности, рассуждая о правовой природе юридических фактов - сделок, Д.В. Дождев подчеркивает особую важность наличия обоюдного интереса участников сделки: «Для того, чтобы интерес получил признание (на наш взгляд можно сказать — «трансформировался в юридический факт» – прим. Автора), желание должно быть сообщено другим волящим субъектам» [9, с. 125]. Однако каким образом должно сообщать о своем интересе лицо, до вступления в соглашения с другими лицами, например, в

случае длительного владения трансформирующегося в приобретательную давность?

Нельзя не рассмотреть категорию интереса в новом для современного российского права субинституте вещного права. Проект изменений в Гражданский кодекс РФ предлагает новую для современного российского права конструкцию – право приобретения чужой недвижимой вещи (Глава 20.5. Проекта) [12].

Существующий в некоторых странах континентальной Европы институт преимущественной покупки недвижимости, на наш взгляд, закрепляет и охраняет интересы лиц, находящихся в «ожидаемом» режиме приобретения права собственности на недвижимость в будущем. Как отмечает Е.А. Суханов: «в качестве ограниченного вещного права это право в отечественной цивилистике оказалось попросту забытым (в дореволюционном гражданском праве существовало преимущественное право покупки, право выкупа недвижимой вещи — прим. Автора)» [15, с. 410-412].

На наш взгляд, обязательная регистрация записи о праве преимущественной покупки недвижимости охраняет интерес лица и формирует юридический состав для возникновения у лица права собственности в будущем. И.А. Емелькина пишет следующее: «в немецком праве регистрация в Поземельной книге имеет силу предварительной записи и служит для обеспечения права преимущественной покупки заинтересованного лица от всех третьих лиц» [10, с. 229].

В законодательстве Эстонии о вещных правах также законодательно закреплены нормы о преимущественном праве покупки. Эстонский юрист-практик Рамил Пярди сообщает о жестком соблюдении прав лиц, имеющих право преимущественной покупки: «Через год после совершения покупки Y (покупатель доли недвижимости – прим. Автора) может оказаться в ситуации, когда он вынужден будет уступить приобретенную им долю недвижимости другому долевному собственнику, обладающему преимущественным правом покупки... С одной стороны, при нашем довольно-таки надежном институте крепостной книги такой англо-американский нюанс оправдывает себя с точки зрения обеспечения интересов и прав долевого собственника недвижимости» [13]. Как видно, институт преимущественной покупки недвижимости в Эстонии, в первую очередь, защищает законные интересы лиц, имеющих по закону основания к возникновению права собственности на недвижимость в будущем в случае ее продажи.

Что касается момента возникновения права преимущественной покупки в германском праве, то следует отметить следующее. И.А. Емелькина подчеркивает: «Большие особенности имеет процесс возникновения вещного права преимущественной покупки немецкого права, который состоит из трех этапов: заключение обязательственной сделки и ее нотариальное удостоверение (*Verpflichtungsgeschäft*) (это может быть договор купли-продажи, аренды земельного участка); заключение вещного договора (*dingliche Einigung*) и его регистрация (*Eintragung*) в Поземельной книге

(согласно ст. 873 BGB). Иной порядок установлен ст. 257 Закона Эстонии о вещном праве, согласно которому вещное преимущественное право покупки возникает на основании сделки с момента внесения записи в Крепостную книгу» [10, с. 230].

И.А. Гребенкина, анализируя правовую сущность и содержание преимущественного права покупки недвижимости, приходит к следующим выводам: «Управомоченное лицо в силу вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости такой недвижимостью:

1) непосредственно не владеет...;

2) не пользуется...;

3) распоряжается недвижимой вещью посредством преимущественного приобретения ее в свою собственность» [7, с. 1281].

Тогда что остается у лица, обладающего правом преимущественной покупки недвижимости? Полагаем, что его законный интерес.

А.В. Ульянов рассматривает категорию интереса как охраняемую законом категорию под видом правоожидания на примере заключения договоров на приобретение права собственности на недвижимую вещь. Автор справедливо полагает, что в данном временном промежутке у приобретателя права собственности присутствует правоожидание приобретения права собственности, ипотеки или права застройки, которое подлежит правовой охране с момента заключения договора об установлении права приобретения [16].

Анализируя правовые возможности права ожидания в германском праве, Н. D. Fisher приводит в пример покупку в рассрочку (частичный выкуп). Так, изначально, покупатель приобретает право ожидания *Anwartschaftsrecht*, и в течение совершаемых лицом выплат данное право становится сильнее (крепнет в правовом смысле) до состояния полного права собственности, которое соответственно возникает при окончательном расчете за покупку. Состояние до полного приобретения права собственности основано на соглашении сторон (договоренность сторон) и является обусловленным (условным), поскольку зависит от полной оплаты цены [18, s. 72].

На наш взгляд, данное право предоставляет лицу исключительное перед другими лицами право приобретения недвижимой вещи в будущем. Мы полагаем, что право ожидания – это квазивладение, владение правом. Безусловно, что категория интереса в формировании юридического факта, направленного на приобретение вещного права в будущем является основополагающей, должна быть учтена и четко прописана в законодательных нормах.

Категория «интерес» также важна для формирования норм о приобретательной давности. Исходя из анализа положений Закона о вещном праве Эстонии, интерес имеет значение фактического состава приобретательной давности. В соответствии с п. 4. ст. 114 Закона о вещном праве Эстонии, приобретательная давность прекращается, если собственник приступает к осуществлению права собственности с ведома

владельца, приобретшего владение в силу приобретательной давности, и последний не имеет возражений против этого [11]. То есть, не имеет возражений – значит, не имеет и интереса в защите своего права владения. Следует отметить, что эстонским законодательством в сфере вещного права приобретательная давность является основанием возникновения владения как права, что четко отражено в законодательстве.

Что касается развития института приобретательной давности в России, то на основании анализа норм Проекта изменений ГК РФ, можно сделать вывод о том, что владелец может стать собственником в случае отсутствия интереса собственника, который должен проявляться в конкретных действиях по отношению к недвижимому имуществу. Р. С. Бевзенко по этому поводу полагает следующее: «Длительное непредъявление собственником иска о возврате вещи указывает на отсутствие у него к ней интереса» [2, с. 558]. Таким образом, отсутствие интереса собственника можно считать необходимым элементом возникновения права собственности на основании приобретательной давности.

Исходя из проведенного исследования, можно сделать следующие выводы.

Проявление интереса в формировании юридического факта, направленного на возникновение вещного права требует четких формулировок и законодательного закрепления в тех случаях, когда интерес влияет на возможность возникновения вещного права, с целью усиления превентивной функции защиты вещных прав субъектов гражданских правоотношений является необходимым.

Одним из видов правообразующих юридических фактов, в которых отражено влияние интереса на возникновение вещного права в будущем, является право приобретения – новая конструкция, предложенная Проектом изменений ГК РФ. Можно сделать вывод о том, что право приобретения недвижимости – это квазивладение, владение правом. Безусловно, категория «интерес» в формировании юридического факта, направленного на приобретение вещного права в будущем, является основополагающей для защиты прав участников гражданского оборота, должна быть учтена и четко прописана в законодательных нормах. Также, категория «интерес» должна быть четко прописана в нормах о приобретательной давности, и можно сказать, что данная категория находится в основании возникновения права собственности на недвижимость в следствии давности владения.

Категория «интерес» и связанные с ней особенности формирования юридических фактов, направленных на возникновение вещных прав на недвижимость требует дальнейшего детального изучения и проработки.

Литература:

1. Бабаев А.Б. Система вещных прав. Монография. - М.: Волтерс Клувер, 2006.

2. Бевзенко Р.С. Проблема владения и держания//Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики/под ред. В.А. Белова. М., 2009
3. Венедиктова И.Ф. Частный интерес как критерий определения частного права // Специализированный журнал «Юрист». — 2012. № —1.
4. Гамбаров Ю.С. Курс гражданского права. Т. 1. СПб., 1911
5. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. От 03.08.2018 г.) [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru> (дата обращения – 15 июля 2019 г.).
6. Гражданское право. В 4 т. Т. 1: Общая часть (отв.ред.- Е.А. Суханов). «Волтерс Клувер», 2006 г.
7. Гребенкина И.А. Преимущественное право покупки чужой недвижимости: понятие и содержание // Lex Russica. 2014. № 11.
8. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. Изд. 2-е, стереотип. – М.: «Статут», 2001.
9. Дождев Д. В. Учебник для вузов. Под редакцией члена-корр. РАН, профессора В. С. Нерсесянца. — М.: Издательская группа ИНФРА М—НОРМА., 1996
10. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. М., 2011.
11. Закон о вещном праве Эстонии (Asjaõigusseadus) [Электронный ресурс]. URL: <https://www.riigiteataja.ee> (дата обращения — 15 июля 2019 г.).
12. Проект федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru> (дата обращения – 15 июля 2019 г.).
13. Рамил Пярди. Крепостная книга и приобретения недвижимости, находящейся в долевой собственности [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rup.ee/> (дата обращения – 20 июля 2019 г.).
14. Синицын С.А. Абсолютные и относительные субъективные гражданские права: проблемы теории. Журнал «Журнал российского права», № 2, февраль 2016 г.
15. Суханов Е.А. Вещное право. Научно-познавательный очерк. - М.: Статут, 2017.
16. Ульянов А.В. Охраняемые законом интересы в гражданском праве. Диссертация, 2017. С. 125 [Электронный ресурс]. URL: <http://izak.ru> (дата обращения – 15 июля 2019 г.).
17. Шершеневич Г.Ф. Общая теория права: Философия права. Часть теоретическая Т. 1: Вып. 1-4. М.: Бр. Башмаковы, 1910.
18. Fisher H. D. The German Legal System and Legal Language. Bristol, 2002

LITERATURE

1. Babaev A.B. The system of property rights. Monograph. - М.: Walters Clover, 2006.

2. *Bevzenko R.S. The problem of ownership and holding // Civil law: actual problems of theory and practice / ed. V.A. Belova. M., 2009*
3. *Venediktova I.F. Private interest as a criterion for determining private law // Specialized journal "Lawyer". - 2012. No. —1.*
4. *Gambarov Yu.S. Civil Law Course. T. 1. St. Petersburg., 1911*
5. *Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated November 30, 1994 No. 51-FZ (as amended on August 3, 2018) [Electronic resource]. URL: [https // www.consultant.ru](https://www.consultant.ru) (accessed July 15, 2019).*
6. *Civil law. In 4 vol. T. 1: General part (editor-in-chief - E.A. Sukhanov). Walters Clover, 2006*
7. *Grebenkina I.A. The pre-emptive right to purchase someone else's real estate: concept and content // Lex Russica. 2014. No. 11.*
8. *Gribanov V.P. Implementation and protection of civil rights. Ed. 2nd, stereotype. - M.: "Statute", 2001.*
9. *Dozhdev D.V. Textbook for universities. Edited by Corresponding Member RAS, Professor V. S. Nersesyants. - M.: Publishing group INFRA M — NORMA., 1996*
10. *Emelkina I.A. The system of limited property rights to the land. M., 2011.*
11. *Estonian Property Law Act (Asjaõigusseadus) [Electronic resource]. URL: <https://www.riigiteataja.ee> (accessed July 15, 2019).*
12. *Draft federal law No. 47538-6 "On Amendments to Parts One, Two, Three and Four of the Civil Code of the Russian Federation, as well as to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" [Electronic resource]. URL: [https // www.consultant.ru](https://www.consultant.ru) (accessed July 15, 2019).*
13. *Ramil Pärdi. The land register and the acquisition of real estate in shared ownership [Electronic resource]. URL: <https://www.rup.ee/> (accessed July 20, 2019).*
14. *Sinitsyn S.A. Absolute and relative subjective civil rights: problems of theory. Journal of the Journal of Russian Law, No. 2, February 2016*
15. *Sukhanov E.A. Property law. Scientific and educational essay. - M.: Statute, 2017.*
16. *Ulyanov A.V. Protected by law interests in civil law. Thesis, 2017. S. 125 [Electronic resource]. URL: <http://izak.ru> (accessed July 15, 2019).*
17. *Shershenevich G.F. General Theory of Law: Philosophy of Law. Part theoretical T. 1: Issue. 1-4. M.: Br. Bashmakovs, 1910.*
18. *Fisher H. D. The German Legal System and Legal Language. Bristol, 2002*