

УДК 347.412.1

ПРИНЦИП ДИСПОЗИТИВНОСТИ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

Аннотация: *Необходимость законодательного закрепления принципа диспозитивности требует предварительного осмысления и обобщения накопленного теоретического материала, в связи с чем данная статья является актуальной как с научной, так и с практической точки зрения.*

В данной статье будут рассмотрены проблемы реализации принципа диспозитивности в сфере совершения сделок с недвижимостью.

Аннотация: *Диспозитивдик принципти мыйзамдык турдө бекитуу зарылдыгы алдынала тушунууну жана жыйналган теоретикалык материалды жалпылоону талап кылат. Ушул себептен бул макала илимий да, тажрыйбалык да көз караш боюнча актуалдуу болуп келет.*

Бул макалада кыймылсыз мүлккө карата жасалчу бутумдөр чөйрөсүндөгү диспозитивдик принципти иш жүзүнө ашыруу маселеси каралат.

Annotation: *Need of legislative fixing of the principle of a dispositivity demands preliminary judgment and generalization of the saved-up theoretical material in this connection this article is actual both with scientific, and from the practical point of view.*

In the context of the principle of a dispositivity in civil law problems of its realization in the sphere of transactions with real estate will be considered.

Ключевые слова: *Принцип диспозитивности, частное право, сделки.*

Негизги свздр: *Диспозитивдик принцип, менчик укук, бутумдор.*

Keywords: *Principle of a dispositivity, private law, transactions.*

Проблемы принципов гражданского права имеют многолетнюю историю. Они продолжают быть в центре внимания современной цивилисти-ческой науки. Актуальными, прежде всего, остаются вопросы перечня принципов гражданского права, а также формулирование их определений, вычленение их отдельных составляющих для последующего закрепления в гражданском законодательстве. Это утверждение справедливо сегодня по отношению ко многим принципам - основным началам гражданского законодательства. Однако большое значение эти вопросы приобретают в отношении гражданско-правового принципа диспозитивности.

Принцип диспозитивности составляет основу частноправовых отношений и является логическим продолжением одноименного принципа в материальных правоотношениях - свободы гражданско-правового договора.

Диспозитивность (от лат. *dispono* - располагаю, устраиваю) представляет собой основополагающую правовую категорию. Традиционно понятие диспозитивности разрабатывалось применительно к сфере гражданской юрисдикции [1].

Содержание принципа диспозитивности было сформулировано еще дореволюционными учеными-юристами. Так, Е.В. Васьковский характеризуя принцип диспозитивности отмечал, что «отличительная черта гражданских прав состоит в том, что они предоставлены в полное распоряжение своих обладателей. Граждане пользуются в области своих частных отношений автономией, ограничиваемой законом только в виде изъятия, в немногих случаях». И далее: «последствия частноправовой автономии сводятся к праву распоряжения сторон, во-первых, объектом процесса, т. е. теми требованиями, которые заявлены относительно данного права (*res in iudicium deducta*); и, во-вторых, процессуальными средствами защиты или нападения (*Rechtsmittel, Beweismittel*)» [2].

В большинстве случаев определить диспозитивный или императивный характер той или иной гражданско-правовой нормы не составляет особого труда. В статьях,

содержащих диспозитивные нормы гражданского права, обычно имеется оговорка "если иное не предусмотрено договором". На императивный характер нормы указывают содержащиеся в соответствующих статьях правовых актов запреты типа "не допускается", "не могут", "недействительна" и т.п. В том случае, если в статьях нормативных актов гражданского законодательства отсутствуют какие-либо ориентиры, позволяющие выявить характер правовой нормы, последний определяется исходя из применимых к ней способов толкования.

В этой связи необходима более четкая и определенная прописанность гражданско-правового принципа диспозитивности в гражданском законодательстве. Но это представляется невозможным без глубокой доктринальной изученности связанных с этим вопросов.

Многие вопросы принципов гражданского права не могут быть решены однозначно, поскольку цивилистическая наука не относится к числу естественных наук, которые основываются на раз и навсегда установленных истинах. Это обуславливается, прежде всего, изменением социально-экономических условий в обществе.

О. А. Красавчиков определял диспозитивность в гражданском праве как основанную на нормах данной отрасли права юридическую свободу (возможность) субъектов гражданских правоотношений осуществлять свою правосубъектность, приобретать субъективные права, определять в известных пределах их содержание, осуществлять их, распоряжаться ими. Согласившись в целом с данным определением, Т. Н. Молчанова дополнила его указанием на возможность обязанных лиц исполнять свои обязанности по своему усмотрению в пределах, установленных законом [3].

Однако, в некоторых случаях принцип диспозитивности в гражданском праве служит препятствием осуществления прав и интересов, порождая при этом негативные правовые последствия. В качестве примера, и в качестве объекта исследования выступают ст. 416 ГК КР Форма договора купли-продажи: *Договор купли-продажи объектов недвижимости заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и не требует обязательного нотариального удостоверения. Договор купли-продажи объектов недвижимости подлежит государственной регистрации в соответствии со статьей 25 настоящего Кодекса. (В редакции Закона КР от 30 марта 2009 года №104); ст. 510 ГК КР Форма договора дарения: *Договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации и не требует обязательного нотариального удостоверения. (В редакции Законов КР от 19 марта 2008 года №24, 30 марта 2009 года №104); ст. 505 ГК КР Договор мены: *По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (глава 23), если это не противоречит правилам настоящей главы и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен. С мая договоры купли-продажи и дарения недвижимости не нужно заверять у нотариуса. Соответствующие изменения внесены в Гражданский кодекс КР. Об этом сообщил статс-секретарь Госрегистра КР Кумушбек Шамканов. До внесения данных изменений для совершения сделки, например, купли-продажи, собственнику недвижимости требовалось провести текущее обследование недвижимости, получить справку на совершение сделки, заключить договор купли-продажи в нотариальной конторе с уплатой госпошлины и зарегистрировать свое право на основании данного договора в местном регистрационном органе Госрегистра, пояснил К.Шамканов. Теперь для проведения всех выше перечисленных процедур затрат не потребуется. Продавец и покупатель недвижимости могут обратиться напрямую в местный регистрационный орган и совершить сделку с недвижимым имуществом в присутствии регистратора, который поможет составить договор и одновременно зарегистрирует права, при этом оплата будет взиматься только за государственную регистрацию, сказал статс-секретарь. Необходимо отметить, что продавец обязан предоставить оригиналы своих документов, при предоставлении которых регистратор проверит наличие ограничений в базе данных Единого реестра прав. «Хотелось бы обратить внимание, что данные изменения позволят значительно сократить время и финансовые затраты граждан,***

предпринимателей и других юридических лиц при совершении сделок с недвижимым имуществом. Для удобства клиентов, в местных органах Госрегистра подготовлены специальные помещения и разработан механизм регистрации прав на основании договоров отчуждения, не требующих обязательного нотариального удостоверения», - отметил К.Шамканов. Он сказал, депутаты при принятии закона опасались того, что нотариусы могут остаться без работы, «но сделки совершаются и с движимым имуществом». «Если в стране совершается 100 тысяч сделок, то 50 тысяч из них - это сделки с недвижимостью. Из всех сделок с недвижимостью по стране 30% совершаются по Бишкеку», добавил он [4]. Такой договор имеет неоспоримое преимущество (экономия денег на оформлении сделки), однако таит массу возможных негативных последствий, в частности признание сделки недействительной (когда вы лишаетесь и недвижимости, и денег). Необходимо отметить следующий юридический факт: государственная регистрация подтверждает лишь факт перехода права собственности, но не факт совершения сделки, так как факт совершения сделки подтверждается нотариальным удостоверением.

В связи с вышеуказанным обстоятельством в Российской Федерации произошли изменения в гражданском законодательстве, в след за ними в специальных законах. С 1 февраля 2014 года вступили в силу изменения в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [5], предусматривающие обязательную нотариально заверенную форму договора купли-продажи недвижимости в некоторых регионах страны.

С 1 сентября 2013 года Федеральный закон № 100-ФЗ [6] впервые дал определение понятию «нотариальное удостоверение сделки», приведенному в п. 1 ст. 163 ГК РФ, подчеркнув важность нотариального удостоверения, акцентировав внимание на осуществлении нотариусом проверки законности совершения сделки, в том числе на наличии у каждой из сторон права на ее совершение. Статья 163 ГК РФ была дополнена п. 3, в котором указано, что если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с п. 2 ст. 163 ГК РФ является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

На этом основании совершенно не случайно при постепенном усилении роли и значения нотариата в хозяйственной деятельности было решено ввести в нескольких регионах страны обязательную нотариально заверяемую форму договора отчуждения недвижимости (Санкт-Петербург, Хакасия, Адыгея, Астраханская, Вологодская, Курганская, Ленинградская, Свердловская, Челябинская, Ярославская и Новосибирская области, Краснодарский и Красноярский края). В других областях, к примеру в Нижегородской, с 1 февраля 2014 года при совершении сделки с объектом недвижимости сохраняется свобода усмотрения - представить документы в простой письменной форме в Росреестр или удостоверить сделку у нотариуса. Это лишь первый шаг на пути повсеместного внедрения обязательной нотариально заверяемой формы договоров об отчуждении. От того, насколько эффективно пройдет реализация проекта в указанных 13 городах страны, будет зависеть, станет ли она общеобязательной для всех.

В соответствии с нововведениями с 1 февраля 2014 года Росреестр не будет проводить правовую экспертизу, в том числе проверку законности сделки (абз. 3 п. 1 ст. 13 Закона о госрегистрации прав). Вся ответственность ляжет на плечи нотариуса. Он обязан теперь проверить законность всех представленных документов, установить права третьих лиц, законность владения, наличие обременения у объекта полномочия сторон и иные условия соглашения о купле-продаже.

За недобросовестное выполнение обязанности по совершению нотариальных действий нотариус несет материальную ответственность. Согласно ст. 18 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате [7] нотариус не вправе выполнять свои обязанности и совершать нотариальные действия без заключения договора страхования гражданской ответственности нотариуса.

В рамках реализации государственной политики по расширению объемов предоставленных госуслуг в электронном виде в связи с нововведениями появилась возможность подачи заявления о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости в форме электронного документа. Теперь не нужно стоять в оче-

реди, можно подать документы прямо из офиса, без отрыва от работы. Это существенно экономит время и силы заявителя. Возможность получения информации из базы данных Росреестра уже получила огромную популярность, а с 1 февраля 2014 года появилась еще дополнительная возможность зарегистрировать право собственности электронно.

Следуя примеру Российской Федерации нам тоже необходимо вернуть обязательное нотариальное удостоверение в сфере совершения сделок с недвижимостью. С правовой точки зрения это будет правильным решением для защиты прав и интересов граждан, как в сфере имущественных, так и неимущественных прав. Безусловно, введение обязательной нотариальной формы сделок, связанные с недвижимостью формирует противоречивые позиции. Услуги нотариусов станут дополнительной финансовой нагрузкой для субъектов гражданского правоотношения, желающего заключить такие договора. Однако риски в сфере оборота недвижимости очень высоки. В связи с этим просто необходимо вернуть в гражданский оборот обязательную нотариальную форму сделок. В таком случае ожидается достойная замена принципа диспозитивности с принципом императивности. Что же касается эффективности и результативности такого шага, покажет процесс ее реализации на практике.

СПИСОК СНОСОК:

[1] Юридический энциклопедический словарь / Под ред. Сухарева А. Я., М.: Советская энциклопедия, 1984. С. 85;

[2] Васьковский Е.В. Учебник гражданского процесса.- М.: Издание Бр. Башмаковых, 1917 г. - с.124.

[3] Красавчиков О. А. Диспозитивность в гражданско-правовом регулировании // Советское государство и право. 1970. № 1. С. 45; Молчанова Т. Н. Диспозитивность в советском гражданском праве. / Дисс.. канд. юрид. наук. Свердловск, 1972, С.27.

[4] <http://diesel.elcat.kg> 05.05.2009г. 14:07

[5] Федеральный закон от 21.12.2013 № 379 ФЗ.

[6] Федеральный закон от 07.05.2013 № 100 ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела 1 части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации».

[7] «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 29.12.2014)

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1) Васьковский Е.В. Учебник гражданского процесса.- М.: Издание Бр. Башмаковых, 1917 г. - с.124.

2) Гражданский кодекс КР от 5 января 1998 года N 1 (В редакции Законов КР от 3 июля 2014 года N 111).

3) Гражданский кодекс РФ от 26 января 1996года №14-ФЗ (В редакции Законов РФ от 31.12.2014).

4) Закон КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998г. №153 (В редакции Законов КР от 9 июля 2013 года № 124).

5) Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.12.2013 №379 ФЗ.

6) «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 29.12.2014).

7) Красавчиков О. А. Диспозитивность в гражданско-правовом регулировании //Советское государство и право. 1970. № 1. С. 45; Молчанова Т. Н. Диспозитивность в советском гражданском праве. / Дисс.. канд. юрид. наук. Свердловск, 1972, С.27.

8) Юридический энциклопедический словарь / Под ред. Сухарева А. Я., М.: Советская энциклопедия, 1984. С. 85.

9) <http://diesel.elcat.kg> 05.05.2009г. 14:07.