

Анализ некоторых изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации

Д.В. Носова

адвокат, партнер адвокатского бюро «Андрей Городисский и Партнеры»
(г. Москва)

Дарья Носова, darian@agp.ru

30 декабря 2012 года Президент Российской Федерации подписал Федеральный закон № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Закон), принятый Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации 18 декабря 2012 года и одобренный Советом Федерации Федерального Собрания Российской Федерации 26 декабря 2012 года. Закон направлен на усовершенствование и модернизацию норм гражданского законодательства России. Преобладающая часть изменений вступает в силу с 1 марта 2013 года.

Рассмотрим ключевые изменения, внесенные Законом в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Основные начала гражданского законодательства

Законом закрепляется принцип добросовестности при осуществлении гражданских прав и исполнении обязанностей. Этот принцип соответствует представлениям современной доктрины гражданского права и давно введен в законодательство подавляющего большинства стран с развитым

правопорядком. Представляется, что нормативное закрепление этого принципа позволит участникам гражданского оборота в случаях недобросовестных действий со стороны контрагента значительно чаще применять меры гражданско-правовой защиты на этом основании¹.

Понятие «обычай делового оборота» заменяется Законом на более широкое – «обычай»: «обычаем признается сложившееся и широко применяемое в какой-либо области предпринимательской или иной деятельности, не предусмотренное законодательством правило поведения, независимо от того, зафиксировано ли оно в каком-либо документе». Таким образом, понятие «обычай» не ограничено обычаями делового оборота и сферой деятельности, в которой они сложились и применяются. Это изменение, как мы понимаем, связано с тем, что на практике таких правил поведения придерживаются и за рамками предпринимательской сферы.

Государственная регистрация прав на имущество

Закон дополняет ГК РФ статьей 8.1, которая по-новому регулирует основные начала

¹ Суды и ранее применяли принцип добросовестности при рассмотрении дел. См.: информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 сентября 2011 года № 147; постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по актуальным вопросам частного права (см. публикации на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации <http://www.arbitr.ru> в мае 2012 года).

гражданско-правовых аспектов, связанных с правами на имущество, в том числе на недвижимость. Статья закрепляет основания и порядок внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записей о правах, подлежащих государственной регистрации, устанавливает основные требования к государственной регистрации прав на имущество.

Предусматривается, что *права на имущество*, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. Сделка в отношении прав на имущество, подлежащая государственной регистрации, подлежит нотариальному удостоверению лишь в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон.

Закон при этом отменяет действовавшее ранее положение о регистрации некоторых договоров в отношении объектов недвижимости. Так, согласно первоначальной редакции Закона с 1 марта 2013 года государственной регистрации не подлежат следующие договоры:

- продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры;
- продажи предприятия;
- дарения недвижимого имущества;
- ренты в отношении недвижимого имущества;
- аренды недвижимого имущества, заключенные на срок более одного года;
- аренды предприятия.

Это изменение было внесено с целью исключения института так называемой «двойной» регистрации. Однако это нововведение породило ряд проблем, в том числе *проблемы отмены регистрации договора аренды* недвижимости и неурегулированности регистрации такого права на имущество, как право аренды: отменяя регистрацию договора аренды, законодатель не предусмотрел возникшую ситуацию с действующими правилами регистрации права аренды, которая осуществляется в форме

регистрации именно договора аренды. Это, в свою очередь, вызвало многочисленные вопросы правового и практического плана. Так, например, в рамках новых правил приобретатель, заключая договор в отношении недвижимости после 1 марта 2013 года, уже не мог убедиться в том, что отчуждаемый объект недвижимости не обременен арендой, так как его лишили инструмента для такой проверки. Возникла реальная угроза «многократной» аренды одного и того же объекта недвижимости. Также появилась неопределенность и в отношении ранее зарегистрированных договоров аренды. В частности, остался нерешенным вопрос, требуется для формализации досрочного расторжения договоров аренды, зарегистрированных до 1 марта 2013 года, обращаться в регистрирующий орган или государственная регистрация не требуется. Аналогичный вопрос возник и в связи с изменениями, вносимыми в договоры аренды недвижимости, которые были заключены до 1 марта 2013 года.

Не привнесла ясности и текущая правоприменительная практика. 25 января 2013 года Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации принял поправки (см. [7]) в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – Постановление). В пункте 14 Постановления суд указал, что в случае несоблюдения условия о регистрации договора аренды и, если судом будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его и по условиям такого пользования было достигнуто сторонами согласие, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон. Таким образом, Высший Арбитражный Суд Российской Федерации пояснил, что отсутствие государственной регистрации договора аренды не

является основанием для признания договора аренды незаключенным.

Следует заметить, что текст этого положения Постановления обсуждался еще до принятия Закона и полностью не отразил существо вносимых Законом изменений, в частности, об отмене государственной регистрации договора аренды.

Вскоре в письме от 22 января 2013 года № 3.3-6/94 председатель Комитета Государственной Думы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству, вынужденно реагируя на многочисленные обращения, связанные с отменой регистрации договоров аренды, подчеркнул, что требование об обязательной регистрации сделок с недвижимым имуществом с 1 марта 2013 года не применяется, однако обременения недвижимого имущества по-прежнему будут подлежать государственной регистрации. При этом в письме высказывается мнение о том, что в связи с отменой регистрации договора аренды должна будет регистрироваться аренда (право аренды) как обременение *на основании* договора аренды недвижимого имущества. Следует отметить, что рассматриваемое письмо не является нормативным актом, однако поскольку оно явно было направлено на попытки устранения правовой неопределенности, юристы ожидали, что вскоре после его появления будут приняты соответствующие законодательные инициативы, устраняющие указанную проблему.

По мнению многих специалистов, разрешение возникшей проблемы было возможным путем изменения специальных норм о государственной регистрации аренды в виде регистрации соответствующего договора таким образом, чтобы регистрировалось право аренды на основании заключенного договора, а не сам договор. Так сохранялся бы избранный изначально подход устранения принципа «двойной регистрации», и при этом была бы ликвидирована неопределенность с юридическим статусом права аренды как вида

имущественного права, подлежащего государственной регистрации.

Однако законодатель выбрал иной путь, на первый взгляд технически более простой. В рекордные сроки Закон было изменен: был принят и вступил в силу Федеральный закон от 4 марта 2013 года № 21-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», которым была «отменена отмена» – неприменение с 1 марта 2013 года норм ГК РФ о регистрации договора аренды было отменено путем исключения из Закона отсылок на соответствующий номер статьи ГК РФ.

Такая законодательная эквилибристика, да и техника подготовки нормативных актов, уже давно вызывает горькие усмешки практикующих юристов. В итоге ошибку вроде бы исправили, но в очевидной спешке: избранный первоначально путь ухода от «двойной регистрации» оказался фактически тупиковым, хотя при внимательном и комплексном анализе применяемых законов можно было бы оставаться последовательными в достижении выбранной цели. Вполне вероятно, что такие яркие примеры неуклюжести проведения реформы гражданского законодательства придется увидеть еще не единожды.

Впрочем, следует отметить и вполне достойные нововведения. В ГК РФ Законом вводится *новый механизм правовой защиты в отношении спорных объектов недвижимости*. В частности, теперь в отношении зарегистрированного права в государственный реестр может быть внесена отметка о возражении лица, соответствующее право которого было зарегистрировано ранее. Лицо, по заявлению которого внесли отметку о возражении, в течение трех месяцев должно оспорить регистрацию права в суде. В противном случае отметка аннулируется. Повторное внесение такой отметки невозможно. Лицо, оспаривающее зарегистрированное право в суде, в свою очередь впра-

ве требовать внесения в государственный реестр отметки о наличии судебного спора в отношении этого права. Представляется, что такие меры направлены на воспрепятствование противоправному присвоению чужой собственности, заключающемуся в последовательной неоднократной перепродаже спорного имущества.

Помимо этого, Законом установлено, что *государственная регистрация прав на имущество осуществляется на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра*. Вместе с тем вводится норма *о возмещении государством убытков*, причиненных незаконным отказом или уклонением от государственной регистрации прав на имущество или внесением незаконных либо недостоверных данных о праве по вине регистрирующего органа. На наш взгляд, такая новелла предоставляет оправданный в текущий момент способ защиты прав, нарушенных в результате злоупотреблений (небрежности) недобросовестных регистраторов, а также позволит защищаться от необоснованных приостановок и отказов в регистрации, затягивания процедуры регистрации со стороны регистрирующего органа.

Злоупотребление правом

Закон вносит изменения в статью 10 ГК РФ, регулирующие вопросы злоупотребления правом. Определено понятие *«злоупотребление правом»* – осуществление гражданских прав исключительно с целью причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав. Таким образом, формы злоупотребления правом стали более определенными и имеют соответствующие квалифицирующие признаки.

При этом одной из таких форм являются *«действия в обход закона с противоправной целью»* – наименее, на наш взгляд, очевидная с точки зрения точности квали-

фикации правовая категория. Отсутствие каких-либо критериев, позволяющих относить действия лиц к «действиям в обход закона» (помимо указания на противоправность их цели), явно порождает правовую неопределенность. Коль скоро предусмотренные законом правовые последствия таких действий достаточно серьезны – отказ в защите права, представляется, что критерии и подходы к квалификации таких действий неизбежно должна будет выработать судебная практика.

Таким образом, в переходный период риск правовой неопределенности будет наиболее высоким. Одной из зон риска является оспаривание сделок. С учетом уже сложившейся судебной практики применения статьи 10 ГК РФ в действующей редакции возможность признания недействительными сделок по этому основанию остается. Но при этом тяжело прогнозируемым видится исход рассмотрения вопроса о наличии действий в обход закона как одной из форм злоупотребления правом. Очевидность оценочного характера действий («в обход закона») и их правовой квалификации потребует серьезных усилий в части доказывания как наличия, так и отсутствия такого вида злоупотребления.

Кроме того, следует отметить изменения, касающиеся *последствий злоупотребления правом*. В действующей редакции статьи 10 ГК РФ в случае выявления нарушения запрета на злоупотребление правом суду предоставляется возможность отказать в защите права (в статье указано: «суд может отказать»). В новой редакции этой статьи норма сформулирована таким образом: «суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления *отказывает* лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также *применяет* иные меры, предусмотренные законом». При буквальном толковании этого положения создается впечатление автоматического применения таких правовых последствий судом. Полагаем, однако, что вряд ли законодатель имел в виду обязан-

ность суда. При этом допускается вариативность – частичный или полный отказ в защите, а также фиксируются условия их применения – требуется учитывать как характер, так и последствия допущенного злоупотребления. В целом, на наш взгляд, это создает все больше возможностей для формирования разнообразной судебной практики, а это значит, что потребуется выработка единообразного подхода к применению этих норм судами.

Дееспособность физических лиц

Расширен круг оснований для признания гражданина, страдающего психическим расстройством, ограниченно дееспособным. В качестве одного из таких оснований определено пристрастие к азартным играм. Во исполнение постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 27 июня 2012 года № 15-П² в главу 3 части первой ГК РФ внесены изменения, направленные на дифференциацию гражданско-правовых последствий наличия у гражданина нарушения психических функций, соразмерных степени фактического снижения способности понимать значение своих действий или руководить ими.

Урегулирован порядок определения видов гражданско-правовых сделок, которые гражданин, ограниченный в дееспособности, вправе совершать самостоятельно в зависимости от степени выраженности имеющихся у него нарушений психических функций. В частности, такой гражданин вправе:

- самостоятельно распоряжаться своим заработком;
- совершать мелкие бытовые сделки и сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды (не требующие нотариального удостоверения или го-

сударственной регистрации);

- самостоятельно распоряжаться средствами, предоставленными законным представителем для определенной цели или для свободного распоряжения.

Остальные сделки совершаются с письменного согласия или с последующим одобрением попечителя.

Изменения в этой части вступают в силу по истечении двух лет с даты вступления Закона в силу.

Крестьянское (фермерское) хозяйство

Законом закрепляется право граждан, ведущих совместную деятельность в области сельского хозяйства без образования юридического лица, создать на основе соглашения о создании крестьянского (фермерского) хозяйства (далее – КФХ) юридическое лицо – КФХ. Статья 86.1 ГК РФ, которая вводится Законом, регулирует правовое положение таких КФХ. В частности, КФХ имеет следующие особенности:

- КФХ признается добровольное объединение граждан на основе членства;
- члены КФХ принимают личное участие в сельскохозяйственной деятельности хозяйства;
- деятельность КФХ ведется на основании объединения их членами имущественных вкладов;
- имущество КФХ принадлежит ему на праве собственности;
- члены КФХ несут субсидиарную ответственность по обязательствам хозяйства.

По всей видимости, следует ожидать принятия соответствующего закона, регулирующего вопросы статуса, создания и деятельности КФХ.

² Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации соответствующие положения Гражданского кодекса Российской Федерации при решении вопроса о дееспособности гражданина не допускали дифференциации гражданско-правовых последствий наличия у него психического расстройства в зависимости от степени фактического снижения способности понимать значение своих действий или руководить ими.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ : в редакции Федерального закона от 30 декабря 2012 года № 302-ФЗ.

2. О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 30 декабря 2012 года № 302-ФЗ.

3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации : Федеральный закон от 4 марта 2013 года № 21-ФЗ.

4. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 сентября 2011 года № 147.

5. Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. URL: <http://www.arbitr.ru> (дата обращения: май 2012 года).

6. Об отдельных вопросах практики при-

менения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73.

7. О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 января 2013 года № 13.

8. Письмо Комитета Государственной Думы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству от 22 января 2013 года № 3.3-6/94.

9. По делу о проверке конституционности пунктов 1 и 2 статьи 29, пункта 2 статьи 31 и статьи 32 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки И.Б. Деловой : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 27 июня 2012 года № 15-П.



Андрей
Городисский
и Партнеры

Адвокатское бюро
«Андрей Городисский
и Партнеры»

- одна из ведущих российских юридических фирм
- 18 лет на рынке юридических услуг
- объединяет юристов, специализирующихся в оказании юридической помощи иностранным и российским предпринимателям и компаниям по всем отраслям права

Основные направления деятельности:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • слияния и поглощения • IPO российских компаний за рубежом и в России • сделки на рынках капитала • проектное финансирование • налоги • корпоративные вопросы • интеллектуальная собственность • строительство и недвижимость | <ul style="list-style-type: none"> • комплексные проверки предприятий • деловая авиация • трудовое право • коммерческие контракты и иные правовые документы любого уровня сложности на русском и английском языках • судебное представительство • исполнительное производство |
|---|---|

(495) 933 75 67 <http://www.agp.ru>