

Секция «8. Проблемы правового регулирования в сфере финансов»

Соотношение частных и публичных начал в правовом регулировании отношений по купле-продаже жилых помещений.

Видзяйло Юлия Александровна

Студент

*Финансовый университет при Правительстве РФ, Юридический факультет,
Москва, Россия*

E-mail: julia25lion@yandex.ru

Широко распространенным в отечественной юриспруденции является разделение права на публичное и частное. Такое деление зародилось еще в Древнем Риме. Так, по словам известного римского юриста Ульпиана, публичное право (*jus publicum*) относится к положению Римского государства, а частное (*jus privatum*) – к пользе отдельных лиц.

В дальнейшем юристы разных стран и эпох разрабатывали свои критерии отнесения правовых норм к сфере частного либо публичного права. Обобщая разнообразные точки зрения на этот счет, можно выделить материальный и формальный критерии разделения права на частное и публичное. В материальном подходе за основу деления, как правило, берется характер интересов, охраняемых нормой права: право, охраняющее интересы государства, – публичное, а право, охраняющее интересы частного лица, – частное. Но публичный и частный интересы настолько переплетены в праве, что отделить их друг от друга зачастую невозможно. Поэтому сторонники формальной теории проводят разделение по способу регулирования или построения отношений. Например, по мнению И.А. Покровского, если публичное право есть система субординации, то частное право есть система координации; если первое есть область власти и подчинения, то второе есть область свободы и частной инициативы[1]. В настоящее время большинство исследователей склоняется к использованию именно формального критерия.

В то же время принцип дуализма права нужно принимать с определенной степенью условности. Между правом частным и правом публичным нет четкой границы, они тесно друг с другом переплетаются и взаимодействуют: в частных отношениях нередко имеются публичные элементы и наоборот. Их взаимосвязь проявляется и в том, что частное право не может существовать без публичного, которое защищает и обеспечивает нормальное функционирование первого. Такой процесс сближения, взаимопроникновения публичного и частного права Н.М. Коршунов предлагает именовать «конвергенцией»[2].

К частно-правовой сфере традиционно относят такую отрасль, как гражданское право. Однако анализ современного гражданского законодательства позволяет сделать вывод о содержании в нем множества норм, направленных на учет и обеспечение публичных интересов. Таковыми являются, например, нормы о реквизиции, об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд, о публичном договоре, о регистрации недвижимости и другие. Таким образом, гражданское право не есть в чистом виде частное право. Включение в него элементов публично-правового регулирования обусловлено объективными причинами, такими как: необходимость обеспечения стабильности гражданского оборота (определение правового положения физи-

ческих и юридических лиц, их правоспособности и дееспособности); наличие в числе субъектов гражданского права таких участников, как Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования; специфика некоторых объектов гражданских прав, таких как недвижимость, природные ресурсы, оружие, яды, наркотические средства, валюта; потребность общества в обеспечении защиты слабой стороны (например, гражданина-потребителя, несовершеннолетних, недееспособных); необходимость государственного контроля над определенными сферами деятельности и так далее.

Что касается правового регулирования отношений по купле-продаже жилых помещений, то здесь также можно заметить присутствие определенных публичных начал. К ним, в частности, относятся:

1. обязательная письменная форма договора купли-продажи жилого помещения, несоблюдение которой влечет его недействительность;

2. установление дополнительных существенных условий договора: цены и перечня лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его продажи, без которых договор считается незаключенным;

3. обязательная государственная регистрация перехода права собственности, без которой право на жилое помещение не считается возникшим;

4. обязательное подписание сторонами документа, подтверждающего передачу жилого помещения продавцом и его принятие покупателем;

5. необходимость получения предварительного разрешения органов опеки и попечительства на продажу жилого помещения, принадлежащего несовершеннолетнему, недееспособному или ограниченному в дееспособности гражданину;

и другие.

Наличие таких публичных элементов в регулировании правоотношений по купле-продаже жилой недвижимости обусловлено особой значимостью объекта гражданских прав, который выступает в данном случае предметом договора. Жилое помещение – это недвижимая вещь, которая, к тому же, предназначена для проживания граждан. Это обстоятельство и предопределило необходимость вмешательства государства в частные дела с целью защиты прав и законных интересов как продавцов и покупателей жилых помещений, так и иных лиц, проживающих в этих помещениях.

Особое внимание хотелось бы уделить анализу норм о государственной регистрации, которые носят обязательный для сторон характер и поэтому могут рассматриваться как элемент публично-правового регулирования отношений по купле-продаже жилых помещений.

В соответствии с правилами ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации, переход к покупателю права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи подлежит государственной регистрации. Обязательность данного положения заключается в том, что право собственности на переданное продавцом жилое помещение возникает у покупателя лишь с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Таким образом, государственная регистрация перехода к покупателю права собственности на жилое помещение – это императивное требование законодателя, выполнение которого обеспечивается установлением следующей зависи-

мости: «нет регистрации – нет и права».

Обоснованно ли введение этого обязательного требования? Каковы причины и цели его установления? В Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» такие цели не указаны, что представляется пробелом в правовом регулировании. Однако в юридической литературе попытки по их определению предпринимались не раз. Наиболее приемлема, на наш взгляд, точка зрения А.В. Волынцевой[3], в соответствии с которой государственная регистрация прав на недвижимость и, в частности, на жилые помещения необходима для:

1. обеспечения защиты имущественных прав участников оборота недвижимого имущества;
2. обеспечения законного, надежного, открытого гражданского оборота;
3. обеспечения гласного и достоверного подтверждения прав на недвижимое имущество;
4. учета этих объектов и сделок с ними в фискальных целях;
5. обеспечения безопасности на рынке недвижимости путем предотвращения и пресечения преступлений и правонарушений в данной сфере;
6. создания эффективных механизмов государственного управления рынком недвижимости.

Исходя из этого, можно сделать вывод об объективной необходимости государственной регистрации права собственности на жилые помещения, особенно в современных условиях, когда жилая недвижимость (квартира, дом) является основным, а зачастую единственным существенным достоянием подавляющего большинства граждан. Такая регистрация направлена на реализацию не только государственного, но и общественно-го и частного интересов, которые тесно между собой переплетены.

С другой стороны, публично-правовые начала в регулировании конкретного вида гражданских правоотношений должны оптимально соотноситься с частно-правовыми началами. Сегодня обязательная процедура государственная регистрация – это плохо организованный, растянутый во времени процесс, который создает излишние трудности в исполнении договора купли-продажи жилья. Многие специалисты отмечают, что сегодня сложно не столько продать квартиру или дом, сколько зарегистрировать переход права собственности.

Решение указанной проблемы видится в упрощении процедуры государственной регистрации, в сокращении времени ее проведения и в целом – в повышении качества государственных услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Следует отметить, что законодатель уже начал делать определенные шаги в этом направлении. Так, сроки государственной регистрации были сокращены сначала с одного месяца до 20 дней, а теперь – до 18 календарных дней. Ожидается, что к 2018 году длительность этой процедуры составит не более 7 рабочих дней[4].

С 1 октября 2013 года вступил в силу Федеральный закон от 23 июля 2013 года №250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости». В соответствии с указанным документом становится возможной электронная регистрация прав на недвижимость. Теперь заявление о государственной регистрации прав и иные необходимые для государственной регистрации прав документы могут быть представлены в орган, осуществляющий государственную

регистрацию, в форме электронных документов, электронных образов документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая единый портал государственных и муниципальных услуг, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав. Однако соответствующие приказы, необходимые для окончательного внедрения механизма электронной регистрации прав на недвижимость, Министерством экономического развития до сих пор не приняты. Поэтому предполагается, что электронная регистрация прав станет доступна в 2014 году [5].

Как отмечает глава Росреестра Наталья Антипина, «процедура подачи электронных заявлений на регистрацию будет очень простой – всего несколько шагов: заполняете форму заявления на сайте Росреестра, прилагаете электронные документы и оплачиваете государственную пошлину. Сразу после заполнения формы и оплаты пошлины мы проинформируем вас, что документы получены и начнем работу с ними» [6]. При помощи внедрения процедуры электронной регистрации предполагается решить и проблему коррупции в сфере государственной регистрации прав. Так, регистратор не сможет знать заранее, информацию по каким объектам недвижимости ему придется рассматривать. Будет применяться метод случайной выборки документов.

Подведем итоги. Анализ норм современного гражданского законодательства позволяет сделать вывод о наличии множества публичных элементов в правовом регулировании отношений, традиционно считающихся частноправовыми (в частности, отношений по купле-продаже жилых помещений).

Наличие таких элементов в гражданском праве вовсе не означает, что оно перестает быть правом частным. Но это также не означает, что публично-правовые начала могут проникать в частноправовую сферу произвольно. Здесь важна определенная мера: соотношение публичных и частных начал в гражданском праве должно быть гармоничным. Это предполагает, что при общем господстве частноправовых норм включение в эту отрасль начал публично-правового регулирования должно быть обоснованным и обуславливаться объективной необходимостью.

[1] См.: Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права // М.: Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 1998. – С. 37-40.

[2] См.: Коршунов Н.М. Конвергенция частного и публичного права: проблемы теории и практики. М.: Норма: ИНФРА-М, 2011.

[3] Цит. по: Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования / М.: Волтерс Клувер, 2007. // СПС «Консультант-Плюс».

[4] См.: Постановление Правительства РФ от 10.10.2013 № 903 «О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учёта недвижимости (2014-2019 годы)» // СЗ РФ. - 21.10.2013. - № 42. - ст. 5364.

[5] См.: Электронная регистрация прав на недвижимость будет доступна в 2014 году [Электронный ресурс] // Interfax, 2013. URL: <http://www.interfax.ru/txt.asp?id=323394> (Дата обращения: 21.11.2013).

[6] См.: там же.

Литература

1. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования / М.: Волтерс Клувер, 2007. // СПС «Консультант-Плюс».
2. Коршунов Н.М. Конвергенция частного и публичного права: проблемы теории и практики. М.: Норма: ИНФРА-М, 2011.
3. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права // М.: Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 1998.
4. Электронная регистрация прав на недвижимость будет доступна в 2014 году [Электронный ресурс] // Interfax, 2013. URL: <http://www.interfax.ru/txt.asp?id=323394> (Дата обращения: 21.11.2013).
5. Постановление Правительства РФ от 10.10.2013 № 903 «О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учёта недвижимости (2014-2019 годы)» // СЗ РФ. - 21.10.2013. - № 42. - ст. 5364.