

*Беспярых Е.А.,
студент магистратуры
2 курс, направление «Договоры в судебной и деловой практике»
Волго-Вятский институт (филиал)
ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет
имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»
Россия, г. Киров*

ВИДЫ ДОГОВОРОВ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В СИСТЕМЕ РОССИЙСКИХ ДОГОВОРОВ

***Аннотация:** в статье рассматривается система гражданского права, основные институты гражданского права, в том числе договорное право. Автором выделяется такой признак классификации договоров как недвижимость. Предлагается классификация договоров с недвижимостью по различным критериям.*

***Ключевые слова:** система права, система договоров, виды договоров с недвижимостью, критерии классификации договоров с недвижимостью, признак недвижимости.*

***Annotation:** the article examines the civil law system, the main institutions of civil law, including contract law. The author highlights such a sign of classification of contracts as real estate. It offers a classification of real estate contracts according to various criteria.*

***Key words:** legal system, system of contracts, classification of real estate contracts, classification criteria for real estate contracts, property sign.*

Система гражданского права - это совокупность его институтов во взаимосвязи и в определенной логической последовательности.

В качестве основных институтов гражданского право включает право собственности, обязательственное право, наследственное право и право интеллектуальной собственности. Договорное право, будучи частью обязательственного права, само, в свою очередь, также является правовой системой.

Система договоров состоит из множества элементов (типов, видов, разновидностей договоров), каждый из которых, имея общие признаки гражданского договора, характеризуется спецификой, обуславливающей необходимость особого правового¹.

Предмет договора - это материальный объект, по поводу которого складывается гражданское правоотношение. Та или иная специфика предмета договора порождает особенности его регулирования. ГК РФ содержит особую регламентацию обязательств по поводу таких специфических объектов, как недвижимость.

Согласно ст. 130 ГК к недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания и сооружения².

Признак недвижимости позволяет разделить все договоры на две группы: договоры по поводу недвижимости и договоры по поводу иных предметов. Признак недвижимости служит основой для унифицированного регулирования всех договоров первой группы. Поэтому в Общей части ГК РФ сформулированы унифицированные положения, регламентирующие любые отношения по поводу недвижимости независимо от иных особенностей (направленности, возмездности и т.д.).

Романец Ю.В. предлагает разделить группу договоров с недвижимостью по следующему единому основанию - направленности - и сформулировать унифицированные нормы, регламентирующие специфику недвижимости в

¹ Комиссарова Е.Г. Единство и дифференциация в системе гражданско-правовых договоров // СПС КонсультантПлюс. 2019.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // «Собрание законодательства РФ». - 05.12.1994. - № 32. - ст. 3301.

контексте определенной направленности, но независимо от иных признаков³. В результате такого деления были образованы несколько групп договоров, в частности группа договоров, направленных на возмездную (купля-продажа, мена, рента) и безвозмездную передачу недвижимости в собственность (дарение).

Следующую классификацию договоров, направленных на возмездную передачу недвижимости в собственность, можно провести в зависимости от характера встречного предоставления. По этому признаку договоры следует разделить на эквивалентно-определенные (купля-продажа и мена) и алеаторные, т.е. неопределенные (рента и пожизненное содержание с иждивением).

В свою очередь договоры, направленные на передачу недвижимости в собственность на условиях эквивалентно-определенного встречного предоставления можно классифицировать по виду встречного предоставления. К таким договорам относится группа договоров, предусматривающих денежную оплату (купля-продажа), и группа договоров, характеризующихся товарным предоставлением (мена).

Стоит отметить, что ГК пропущена классификации указанных правоотношений по признаку направленности. Законодатель сразу перешел к делению договоров, возникающих по поводу недвижимости, по комбинированному признаку - направленность плюс возмездность.

В результате изначального разнесения возмездных и безвозмездных отношений по разным группам не были унифицированы нормы, отражающие направленность на передачу недвижимости в собственность независимо от признака возмездности (безвозмездности).

Как следствие договоры дарения недвижимости лишились немаловажной части правовой регламентации. На практике это привело к появлению проблемных вопросов о том, какие нормы из института купли-продажи,

³ Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма, Инфра-М, 2013. 496 с.

обусловленные признаком недвижимости, могут применяться по аналогии к договору дарения недвижимости, а какие - нет.

В зависимости от конкретных условий сделки с недвижимым имуществом могут обеспечиваться целым комплексом хозяйственных договоров, обладающих внутренним единством, организационной связью и дифференциацией отношений. Центральное место в нем занимают договоры, опосредующие передачу прав на имущество⁴.

По данному признаку все договоры с недвижимостью можно разделить на: 1) договоры, опосредующие передачу прав на недвижимость, среди которых купля-продажа, мена, приватизация, дарение, рента и продажа предприятия; 2) договоры, опосредующие передачу права пользования и владения, к ним относятся договоры аренды и субаренды; безвозмездного пользования, ипотека, лизинг; 3) договоры, опосредующие передачу прав владения и распоряжения, например договоры хозяйственного ведения.

Рассмотрим иную классификацию договоров с недвижимостью, представленную Козловой Е.Б., согласно которой все договоры, опосредующие оборот недвижимого имущества по направленности результата можно разделить на четыре группы: 1) направленные на создание объектов недвижимого имущества (инвестиционный договор, договор строительного подряда, договор долевого строительства, договор о развитии застроенной территории и концессионное соглашение); 2) направленные на управление недвижимостью; 3) направленные на установление ограниченных вещных прав на объекты недвижимости; 4) направленные на передачу объектов недвижимого имущества⁵.

Система гражданских договоров постоянно развивается. Появляются новые виды договоров. При этом любой новый вид договора характеризуется не только новым, не отраженным ГК, признаком, но и признаками, уже обусловившими правовое регулирование.

⁴ Семенова Е.Г. Единство и дифференциация имущественных отношений в сфере недвижимого имущества // Власть Закона. 2015. № 1. С. 137 - 146.

⁵ Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости. М.: КОНТРАКТ, 2013. 368 с.

При этом очевидно, что договоры с недвижимостью, в силу своего специфического предмета (недвижимое имущество) занимают существенное место в системе российских договоров.

Правильное понимание системного признака, лежащего в основе формирования типа или вида договора, имеет основное значение для определения круга правоотношений, к которым применим соответствующий правовой институт.

Таким образом, признак недвижимости имеет самостоятельное нормообразующее значение.

Вместе с тем, несмотря на то, что в законе последовательно отражено самостоятельное значение признака недвижимости, вопрос об унификации правовых норм, обусловленных этим предметным признаком, требует дополнительного исследования.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Комиссарова Е.Г. Единство и дифференциация в системе гражданско-правовых договоров // СПС КонсультантПлюс. 2019.
2. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма, Инфра-М, 2013. 496 с.
3. Семенова Е.Г. Единство и дифференциация имущественных отношений в сфере недвижимого имущества // Власть Закона. 2015. № 1. С. 137 - 146.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // «Собрание законодательства РФ». - 05.12.1994. - № 32. - ст. 3301.