

УДК 347.44

**Михаил Федорович Казанцев**  
кандидат юридических наук, доцент,  
заведующий отделом права  
Института философии и права  
Уральского отделения Российской академии наук  
г. Екатеринбург  
(343) 251-78-77 kazan@r66.ru

## **ПРОБЛЕМА ПОДВЛАСТНОСТИ ОТНОСИТЕЛЬНЫХ ВЕЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОМУ ДОГОВОРНОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ**

Автор обосновывает наличие относительных вещных отношений и возможность их гражданско-правового договорного регулирования.

Вещное правоотношение, относительное вещное правоотношение, междусособственническое вещное правоотношение, правопереходное вещное правоотношение, предмет правового регулирования, гражданско-правовой договор, гражданско-правовое договорное регулирование.

Гражданско-правовой договор, являясь по своей юридической природе правовым актом, выступает как средство правового регулирования (а не только как юридический факт, необходимый для возникновения, изменения и прекращения гражданских прав и обязанностей, смоделированных правовыми нормами). Коль скоро это так, есть все основания выделять гражданско-правовое договорное регулирование, осуществляемое сторонами договора, которое наряду с законодательным (общенормативным) правовым регулированием входит в качестве компонента в правовое регулирование договорных отношений. В этой связи возникает вопрос о подвластности гражданско-правовому договорному регулированию отдельных видов отношений, образующих предмет гражданского права, в том числе вещных отношений. Этот вопрос в части абсолютных вещных отношений был уже рассмотрен, и на него был дан положительный ответ в том смысле, что абсолютные вещные отношения в принципиальном плане подвластны гражданско-правовому договорному регулированию [3].

Для обоснования возможности договорного регулирования относительных вещных отношений (правоотношений) благоприятным фактором выступает их относительный характер, поскольку догово-

ру подвластны прежде всего именно относительные отношения между сторонами договора. Однако это преимущество сводится на нет тем обстоятельством, что само понятие относительных вещных правоотношений для цивилистики более чем непривычно, точнее сказать, в массовом юридическом сознании относительных вещных правоотношений просто нет.

Поэтому прежде чем говорить об относительных вещных правоотношениях как о предмете договорного регулирования, надо обосновать само их существование. По этой причине далее дана – **общая характеристика относительных вещных отношений (правоотношений)** в той мере, какая необходима для их рассмотрения в качестве предмета договорного регулирования.

Квалификация вещных правоотношений (прав) как абсолютных правоотношений (прав) в гражданско-правовой литературе стала общим местом.

В то же время *абсолютными вещными гражданско-правовыми отношениями не исчерпываются гражданско-правовые отношения, регулируемые нормами вещного права, занимающего в системе гражданского права место его подотрасли наряду с другими подотраслями гражданского права (обязательственным правом, исключительным правом, наследственным правом и др.).*

Так, помимо абсолютных вещных гражданско-правовых отношений, нормами вещного права (как подотрасли гражданского права) в частности регулируются:

– гражданско-правовые отношения между участниками общей собственности (сособственниками), опосредующие в том числе замену режима общей совместной собственности на режим общей долевой собственности, разграничение долей в общей собственности, раздел общего имущества;

– гражданско-правовые отношения, содержанием которых является переход вещного права от одного лица к другому;

– гражданско-правовые отношения между собственником и лицом, нарушившим права собственности, в том числе отношения, связанные с истребованием имущества из чужого незаконного владения и устранением нарушений права собственности, не соединенных с лишением владения.

Все перечисленные гражданско-правовые отношения, регулируемые нормами вещного права (этот перечень примерный и далеко не полный), являются относительными правоотношениями (их субъекты точно определены) и в то же время не относятся к числу обязательственных правоотношений. Но коль скоро это так, возникает вопрос: можно ли рассматриваемые правоотношения отнести к вещным правоотношениям.

Ответ на этот вопрос будет отрицательным, если исходить из незыблемости господствующего в цивилистике представления о вещном правоотношении как об исключительно абсолютном право-

отношении. Но при таком подходе за рамками вещных правоотношений неоправданно окажется многочисленная группа относительных правоотношений, опосредующих возникновение, изменение, переход, прекращение абсолютных вещных прав и регулируемых нормами вещного права<sup>1</sup> (некоторые из правоотношений такого рода только что были перечислены).

На поставленный вопрос, думается, более логичен положительный ответ. *К вещным гражданско-правовым отношениям относятся не только абсолютные гражданско-правовые отношения, отражающие принадлежность субъектам вещей и(или) правомочия в отношении этих вещей, но также и регулируемые нормами вещного права относительные гражданско-правовые отношения, непосредственно связанные с указанными абсолютными правоотношениями, прежде всего опосредствующие их возникновение, изменение, переход, прекращение.* В пользу сделанного вывода говорят по меньшей мере следующие соображения.

Во-первых, абсолютное вещное гражданско-правовое отношение, определяющее принадлежность вещи определенному лицу и (или) его права по отношению к вещи, являясь центральным правоотношением в системе правоотношений, регулируемых нормами вещного права, не только не исключает, но и предполагает, даже обуславливает наличие других относительных вещных правоотношений, опосредующих динамику абсолютного вещного правоотношения, в том числе его возникновение, изменение, переход, прекращение. Центральное абсолютное вещное правоотношение не может существовать без обеспечивающих его относительных вещных правоотношений, ибо не может не возникать, изменяться, переходить от одного лица к другому и прекращаться.

Во-вторых, абсолютные вещные правоотношения и обеспечивающие их динамику относительные правоотношения обладают внутренним единством, функционально взаимосвязаны и образуют монолитный блок однородных правоотношений, опосредующих комплекс экономических отношений присвоения и использования материальных благ и регулируемых нормами вещного права, которые именно в силу единства регулируемых отношений образуют единую подотрасль гражданского права.

В-третьих, непризнание рассматриваемых относительных гражданско-правовых отношений в качестве вещных привело бы к необъяснимой логико-правовой ситуации, когда преобладающая часть правоотношений, регулируемых нормами вещного права, не является вещными правоотношениями. Обратной стороной этой ситуации является сложность определения природы этих отношений

---

<sup>1</sup> От указанных правоотношений следует отличать обязательственные правоотношения, связанные с динамикой вещных прав. Различия будут показаны далее на примере правовых отношений купли-продажи.

и даже наименования. Получилось бы, что значительная часть правоотношений, регулируемых вещным правом, не является и не называется вещными.

В-четвертых, значимость, даже исключительность абсолютных вещных правоотношений, не страдает от наличия других – относительных вещных правоотношений. Значение абсолютного вещного правоотношения как центрального, основного правоотношения только подчеркивается другими, обеспечивающими его динамику, относительными вещными правоотношениями (оставшись в одиночестве, не будучи окруженными другими, абсолютное вещное правоотношение не могло занять место центрального правоотношения). Что касается исключительности абсолютного вещного правоотношения, то она подчеркивается термином «абсолютный», который должен войти в состав полного точного обозначения абсолютного вещного гражданско-правового отношения, дабы отличать его от относительных вещных гражданско-правовых отношений.

В-пятых, система правоотношений, регулируемых нормами вещного права, дополненная относительными вещными правоотношениями, станет стройнее и завершенней, что уже само по себе поможет гражданскому праву как науке и учебной дисциплине адекватнее, логически корректнее отражать «положение вещей» в вещном праве.

Доводы в пользу существования относительных вещных правоотношений не исчерпываются, конечно, приведенными аргументами. Необходимы специальные исследования. Возможно, чтобы не ломать укоренившееся в массовом юридическом сознании представление о вещном правоотношении (праве) как об абсолютном правоотношении (праве), не стоит правоотношения, названные здесь относительными вещными правоотношениями, относить к числу вещных правоотношений. Но проблема от этого не исчезнет. Гражданско-правовой науке в любом случае необходимо как-то квалифицировать и называть рассматриваемые относительные правоотношения. Если указанные правоотношения не вещные и не обязательственные, то придется найти им особое место в системе гражданско-правовых отношений. Возможно, решить эту задачу ничуть не легче, чем преодолеть представление о вещном правоотношении как о сугубо абсолютном. Как бы то ни было, в литературе уже приводятся примеры относительных вещных правоотношений [7, с. 17].

Относительные вещные правоотношения непосредственно и тесно связаны с абсолютными вещными правоотношениями (правами) и направлены на обеспечение их, образно говоря, «жизненного цикла», который, впрочем, раскрывается через вполне юридические понятия, такие как возникновение (приобретение, установление, закрепление, признание), переход (передача), изменение (перераспределение, разграничение, уточнение), прекращение, реализация, защита (обеспечение) вещного права (правоотношения).

Одним из видов и, пожалуй, самым наглядным примером относительных вещных правоотношений, являются правоотношения между участниками общей собственности, в частности правоотношения, опосредующие: преобразование общей совместной собственности в общую долевую собственность (пункт 5 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ); определение долей в праве долевой собственности (статья 245 ГК РФ); раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли (статья 252 ГК РФ).

Содержание относительного вещного правоотношения может быть типичным для правоотношения, и в этом случае его составляют взаимные права и обязанности. Так, содержанием относительного вещного правоотношения, возникшего на основании пункта 3 статьи 245, является право участника долевой собственности, осуществившего за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество и соответствующая этому праву обязанность других участников долевой собственности по увеличению указанной доли в праве на общее имущество.

Однако содержанием относительных вещных правоотношений могут и не быть взаимные права и обязанности, и такая ситуация в количественном плане едва ли не преобладает. Указанная ситуация расходится с традиционным представлением, согласно которому содержанием правоотношения могут быть только права и обязанности, и поэтому требует более обстоятельного обоснования.

Типичными случаями вещных правоотношений, не содержащих взаимных прав и обязанностей (и вообще прав и обязанностей), являются правоотношения, содержанием которых являются:

- изменение абсолютного вещного права (например изменение абсолютного вещного права при преобразовании совместной собственности в долевую на основании статьи 245 ГК РФ);
- переход абсолютного вещного права от одного лица к другому (например переход права на вещь от одного лица к другому при отчуждении вещи на основании договора купли-продажи, мены, дарения, иной сделки).

Анализ содержания относительного вещного правоотношения, не состоящего из взаимных прав и обязанностей, целесообразно провести на примере правоотношения, опосредующего переход абсолютных вещных прав от одного лица к другому, так как переход прав (а равно и субъективных обязанностей) в качестве содержания правоотношения имеет универсальный характер как для гражданского права, так и для права в целом, поскольку переходить от одного лица к другому может большинство субъективных гражданских прав, а также многие субъективные права, основанные на нормах других отраслей права.

Во-первых, следует со всей определенностью сказать, что переход (передача, уступка, перевод) любых субъективных прав (в том числе абсолютных вещных прав) от одного лица к другому сам по себе свидетельствует о наличии между этими лицами отношения, причем правового отношения. Несомненно, субъекты, передавая друг другу права, не могут не взаимодействовать, не вступать в отношения друг с другом, а переход юридических прав не может происходить вне рамок юридического отношения. Переход прав от одного лица к другому уже сам по себе юридически связывает эти лица.

Для существования между субъектами правоотношения достаточно одного только перехода прав от одного субъекта к другому. Наличие между этими субъектами другого правоотношения, состоящего из взаимных прав и обязанностей, не устраняет правоотношение, выраженное в переходе прав, даже если первое связано со вторым, например направлено на его обеспечение (хотя, надо признать, наличие привычного правоотношения, содержащего права и обязанности, может затруднить обнаружение правоотношения, заключающегося в переходе прав). Это означает, что между субъектами существуют два различных правоотношения, которые могут быть взаимосвязаны между собой. Правоотношение, опосредующее или, иными словами, выражающее переход субъективных прав, можно, как ранее уже отмечалось, для краткости с известной долей условности именовать *правопереходным правоотношением*.

Во-вторых, *правопереходное правоотношение* не может не иметь содержания, так как не может быть бессодержательных правоотношений и общественных отношений вообще. Содержанием *правопереходного правоотношения* является не что иное, как сам переход прав от одного лица к другому. Для такого вывода нет ни методологических, ни формально-юридических (законодательных) препятствий. *Правопереходное правоотношение* не включает в свое содержание прав и обязанностей, но это обстоятельство не лишает рассматриваемое правоотношение содержания. Права и обязанности – не единственный вариант содержания правоотношения.

Отсутствие в юридической науке учения об ином юридическом содержании правоотношения (как чисто юридической связи), кроме прав и обязанностей, само по себе не может служить доказательством отсутствия содержания правоотношения, выражающегося в переходе прав, равно как и отсутствия правоотношения, опосредующего переход прав. Напротив, при доказанности существования правоотношений, содержащих переход прав, научные положения (общетеоретические и отраслевые) должны быть скорректированы.

Наличие между субъектами *правопереходного правоотношения* других, связанных с ним правоотношений, не приводит к наполнению содержания *правопереходного правоотношения* правами и обязанностями этих других правоотношений. Здесь можно говорить

только о комплексе взаимосвязанных, но самостоятельных правоотношений, каждое из которых имеет собственное содержание.

Не является содержанием передаваемого права и само передаваемое право. Последнее выступает в качестве объекта правопереходного правоотношения.

В-третьих, переход права от одного лица к другому влечет прекращение этого права у лица, передавшего право, и возникновение этого права у лица, получившего право. В правоотношении, элементом содержания которого является передаваемое право, после его передачи меняется управомоченное лицо, а обязанные лица остаются прежними, с той лишь разницей, что в абсолютном правоотношении, например в правоотношении собственности, в силу его абсолютной природы лицо, передавшее абсолютное право собственности, становится одним из обязанных лиц, занимая место нового обладателя абсолютного права собственности.

Взаимосвязанные прекращение права у прежнего субъекта переданного права и возникновение переданного права у нового его субъекта можно рассматривать как признаки (элементы), характеризующие переход права.

В-четвертых, правопереходное правоотношение, как и любое другое правоотношение, регулируется правовыми актами (правовыми положениями), в частности пунктом 2 статьи 218 ГК РФ, предусматривающим отдельные способы приобретения права собственности на имущество, которое имеет собственника, в частности переход права собственности на имущество юридического лица в случае его реорганизации к юридическим лицам – правопреемникам реорганизованного юридического лица, статьей 223 ГК РФ, предусматривающей момент возникновения права собственности у приобретателя по договору, а следовательно и момент перехода этого права собственности, а также статьей 551 ГК РФ, предусматривающей государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости.

В-пятых, переход права от одного лица к другому возможен в силу одного только юридического воздействия правового акта без совершения каких-либо действий по реализации правопереходного правоотношения. В тех случаях, когда для перехода права (например права собственности на вещь) требуется передача вещи, последняя отдельно или в совокупности с принятием вещи не играет роли правового регулятора (например в виде некоего вещного договора), а имеет исключительно значение юридического факта, с которым связывается момент перехода права, ранее уже урегулированного соответствующими правовыми актами. Возможность передачи права от одного лица к другому непосредственно юридическим актом объясняется нематериальной природой передаваемого объекта. Субъективное право как идеальный юридический объ-

ект может быть передано (а равно вызвано к жизни, изменено и прекращено) идеальным же средством – правовым актом без совершения каких-либо действий по передаче, в отличие от материальных объектов, которая невозможна без действий субъекта. Поскольку цель правопереходного правоотношения состоит в переходе прав и эта цель достигается исключительно правовыми средствами в момент возникновения правопереходного правоотношения, не содержащего прав и обязанностей, для правопереходного правоотношения не требуется реализации путем совершения определенных действий, присущих правоотношениям, состоящим из прав и обязанностей.

Изложенное, по нашему мнению, подтверждает существование относительных вещных правоотношений. Во всяком случае, относительные отношения, о которых говорилось ранее, имеются в природе как бы они не были названы – относительными вещными правоотношениями, относительными правоотношениями, подобными вещным, относительными правоотношениями, связанными с вещными, или как-нибудь еще. И эти отношения, квалифицируемые здесь вполне определенно как относительные вещные правоотношения, далее будут рассмотрены в качестве предмета договорного регулирования.

Относительные вещные правоотношения в принципиальном плане подвластны договорному регулированию, и прежде всего – два их наиболее распространенных вида:

- 1) относительные вещные правоотношения между участниками общей собственности – сосособственниками (их можно именовать междусособственнические относительные вещные правоотношения);
- 2) относительные вещные правоотношения по переходу от одного лица к другому права собственности, иных (а именно ограниченных) абсолютных вещных прав или отдельных правомочий, составляющих абсолютные вещные права (их можно именовать как правопереходные относительные вещные правоотношения).

**Междусособственнические вещные правоотношения как предмет гражданско-правового договорного регулирования** образуют значительный пласт относительных вещных правоотношений.

Возможность договорного регулирования междусособственнических вещных правоотношений явным образом основана на законе. Так, в силу прямого указания закона предметом договорного регулирования, в частности, являются:

- 1) правоотношения между участниками общей собственности, опосредующие преобразование общей совместной собственности в общую долевую собственность (пункт 5 статьи 244 ГК РФ);
- 2) правоотношения между участниками общей долевой собственности, опосредующие определение их долей в праве общей долевой собственности (пункты 1, 2 статьи 245 ГК РФ);

3) правоотношения между участниками общей долевой собственности, опосредующие судьбу отдельных улучшений их общего имущества (пункт 3 статьи 245 ГК РФ);

4) правоотношения между участниками общей долевой собственности, опосредующие раздел имущества, находящегося в их общей долевой собственности, и выдел из него доли (пункты 1-3 статьи 252 ГК РФ);

5) правоотношения между участниками общей совместной собственности, опосредующие раздел имущества, находящегося в их общей совместной собственности, и выдел из него доли (статья 254 ГК РФ);

6) правоотношения между участниками общей долевой собственности, опосредующие владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в их общей долевой собственности (статьи 246, 247 ГК РФ);

7) отношения между участниками общей совместной собственности, опосредующие владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в их общей совместной собственности (статья 253 ГК РФ).

Междусособственнические вещные правоотношения весьма примечательны с точки зрения отстаиваемого здесь вывода о возможности договорного регулирования относительных вещных правоотношений. Они являются массовым и значимым видом вещных отношений, их вещные признаки явно выражены, а относительный характер очевиден. И самое главное – эти отношения в большинстве своем допускают и часто даже требуют договорного регулирования, которое прямо предусмотрено законом, что особенно облегчает обоснование тезиса о вхождении рассматриваемых отношений в состав предмета гражданско-правового договорного регулирования.

**Правопереходные относительные вещные правоотношения как предмет гражданско-правового договорного регулирования** целесообразно начать рассматривать с правоотношений по переходу права собственности.

Вывод о возможности договорного регулирования перехода (передачи) права собственности от одного лица к другому основан на законе и прежде всего на базовых законодательных положениях об основаниях приобретения и прекращения права собственности. В соответствии с пунктом 2 статьи 218 ГК РФ, «право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества». Приведенному положению корреспондирует предусмотренное пунктом 235 ГК РФ правило, согласно которому «право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам...».

Основным договором, регулирующим правоотношения по переходу права собственности от одного лица к другому, является договор купли-продажи. Поэтому договорное регулирование правоотношений по переходу права собственности логично рассмотреть прежде всего на примере договора купли-продажи.

В современной отечественной цивилистике договор купли-продажи традиционно воспринимается как типичный, причем самый распространенный, обязательственный договор. И такой взгляд на договор купли-продажи кажется естественным, даже само собой разумеющимся, что в немалой степени объясняется уже самим фактом нахождения главы 30 «Купля-продажа» в разделе IV «Отдельные виды обязательств» ГК РФ.

Обязательно-правовые свойства договора купли-продажи в силу своей очевидности не подлежат сомнению. Однако «позиционирование» договора купли-продажи только как обязательно-договора представляется односторонним.

Смысл договора купли-продажи состоит главным образом в передаче собственником своей вещи в собственность другому лицу в обмен на его деньги, иными словами – во взаимной передаче права собственности на обмениваемые вещь и деньги. Посредством договора купли-продажи стороны регулируют прежде всего отношения собственности между собой, ибо договариваются о взаимной передаче друг другу соответственно права собственности на вещь и права собственности на деньги. И уже во вторую очередь договор купли-продажи предусматривает обязанность продавца передать вещь в собственность покупателю и обязанность последнего оплатить вещь. Предусматриваемая договором купли-продажи обязанность передать вещь в собственность подчинена решению сторон об обмене правами собственности на вещь и деньги и направлена как раз на реализацию этого решения.

Вещно-правовое значение договора купли-продажи достаточно очевидно, чтобы не быть незамеченным. Так, В.И. Кофман со всей определенностью подчеркивал: «Главным признаком договора купли-продажи является его направленность на перенос права собственности от продавца к покупателю» [4, с. 5]. Аналогичные мысли были высказаны также Б.Л. Хаскельбергом («Договор купли-продажи – один из договоров о перенесении права собственности продавцом на покупателя» [8, с. 132]) и В.В. Ровным («Договор купли-продажи направлен на переход от продавца к покупателю права собственности в отношении отчуждаемого имущества, ...» [6, с. 135]). Вообще надо заметить, вещно-правовой аспект договора купли-продажи, других договоров, направленных на отчуждение имущества, в последнее время довольно активно обсуждается цивилистами, в том числе в контексте проблематики вещных договоров [см., напр.: 1].

Процитированные только что суждения явно выходят за рамки сугубо обязательно-правовой трактовки договора купли-продажи. Существующая в структуре обязательственного правоотношения купли-продажи обязанность продавца передать вещь в собственность покупателю не есть сама передача (переход, перенос) права собственности. Но передача (переход, перенос) права собственности на вещь от продавца к покупателю, как и обязанность передать вещь в собственность, тоже порождается договором купли-продажи. Предельно ясно эта мысль выражена Б.Л. Хаскельбергом, по мнению которого именно договор купли-продажи, и только он, выполняет правопорождающую функцию и является законным основанием передачи (перехода) права собственности [8, с. 132]. Но порождение договором купли-продажи передачи (перехода) права собственности под регулятивным углом зрения как раз и означает регулирование договором передачи (перехода) права собственности.

Как правовой акт договор купли-продажи регулирует отношения двух основных видов:

1) относительное вещное правоотношение, содержанием которого является переход права собственности на вещь (товар) – от продавца к покупателю, а также на деньги (платеж) – от покупателя к продавцу;

2) относительное обязательственное правоотношение, содержанием которого являются обязанность продавца передать вещь (товар) в собственность покупателя и соответствующее этой обязанности право покупателя, а также обязанность покупателя уплатить продавцу денежную сумму (цену) и соответствующее этой обязанности право продавца.

В соединении вещного и обязательственного элементов – суть договора купли-продажи. Остальное – вопрос теоретического и законодательного юридического конструирования, которое может быть различным в разных правовых системах, научных доктринах и национальных законодательствах.

Так, в германской правовой доктрине и законодательстве, которые отличает скрупулезная, и даже дотошная проработка юридических конструкций, купля-продажа характеризуется с помощью вещных договоров. В одном из учебников германского гражданского права в этой связи говорится, что «договор купли-продажи как обязательственный договор не может быть понят без вещных договоров, посредством которых передается собственность на купленную вещь и на деньги. В процессе заключения договора купли-продажи обязательно-правовой договор и вещные договоры относительно обязательственных правопритязаний связаны друг с другом наиболее тесным образом. В этой связи заложено ядро функциональной структуры гражданского права» [9, с. 65]. Далее эта мысль конкретизируется: «...в правовом аспекте весь процесс

купли-продажи распадается на три договора: договор купли-продажи, порождающий лишь обязательственно-правовые притязания, и два договора, направленных на реализацию этих правопритязаний (один – с целью передачи собственности на купленную вещь, другой – с целью передачи собственности на денежные знаки)» [9, с. 68]<sup>1</sup>. В параграфе 433 Германского гражданского уложения договор купли-продажи конструируется как обязательственный договор, в котором, однако, заметно выражена вещно-правовая направленность договора на передачу (переход) права собственности: «По договору купли-продажи продавец обязуется передать вещь покупателю и предоставить ему право собственности на нее» [16; 17].

Гражданский кодекс Квебека в определении договора продажи отдает явное предпочтение его вещной стороне (статья 1708 гласит: «Продажей является договор, по которому одно лицо, продавец, передает право собственности на имущество другому лицу, покупателю, за цену, выраженную в деньгах, которую последний обязуется уплатить»), но при этом не забывает и о регламентации обязанности продавца по передаче имущества покупателю (статьи 1716-1722 и др.) [18].

В российском законодательстве XIX в. вещно-правовое значение договора купли-продажи было выраженным, даже ярко выраженным. Достаточно сказать, что в Своде законов гражданских [13] глава II «О продаже и купле» (как, впрочем, и глава «О мене имущества на имущество») помещалась в книге третьей «О порядке приобретения и укрепления прав на имущества в особенности», а не в книге четвертой «Об обязательствах по договорам». Весьма примечательно, что в одном из первых российских учебников гражданского права, вышедшем вскоре после издания Свода законов Российской Империи, купля определялась как «договор, по которому кто-либо приобретает право собственности на имущество посредством платежа другому лицу определенной суммы денег или покупной цены» [5, с. 271, 272].

В проекте Гражданского Уложения [14; 15] глава о купле-продаже (под названием «Продажа») заняла уже привычное сейчас место в структуре обязательственного права, а именно в начале раздела II «Обязательства по договорам» книги пятой «Обязательственное право». Вместе с тем в содержащемся в статье 1724 проекта Гражданского Уложения определении договора продажи вещный аспект еще заметен: «По договору продажи продавец *передает* (курсив автора – М.К.) или обязуется передать недвижимое или движимое имущество в собственность покупщику за условленную денежную сумму (покупную цену)».

---

<sup>1</sup> О вещных договорах в германском праве также см.: [2]

В российском законодательстве советского времени договор купли-продажи определялся как сугубо обязательственный договор (статья 180 Гражданского кодекса РСФСР 1922 года [12]: «По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать имущество в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить условленную цену»; статья 237 Гражданского кодекса РСФСР 1964 года [11]: «По договору купли-продажи продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму»).

В современном российском гражданском законодательстве и цивилистике договор купли-продажи, как уже говорилось, прочно занимает место наиболее значимого обязательственного договора, глава о котором открывает часть вторую ГК РФ [10], посвященную отдельным видам договорных и иных обязательств. Статья 454 ГК РФ в легальном определении по традиции конструирует договор купли-продажи как обязательственный: «По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю)...».

Однако выраженные в явной форме в легальном определении обязательственно-правовые свойства договора купли-продажи не должны заслонять вещно-правовой сути этого договора. Вещно-правовая суть договора купли-продажи, не будучи отраженной в легальном определении, обусловлена самой природой этого договора как правового акта, посредством которого продавец и покупатель регулируют свои отношения собственности. Более того, вещно-правовой сути договора купли-продажи подчинены его обязательственно-правовые свойства, поскольку возникающее на основании договора обязательство обеспечивает передачу вещи и переход права собственности на нее, то есть вещные отношения между сторонами урегулированы тем же договором купли-продажи.

Кроме того, при выявлении правовой природы договора купли-продажи (как и любого другого договора) не следует полагаться только на законодательное его определение, которое сколь бы оно ни было удачным, не может отразить все юридические свойства договора. Для юридического явления значение легального определения имеет по сути вся совокупность нормативных положений, относящихся к данному явлению. Вещно-правовая суть договора купли-продажи отражена прежде всего в положениях ГК РФ, согласно которым право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи (пункт 2 статьи 218). Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором (пункт 1 статьи 223).

Да и в самом легальном определении договора купли-продажи его вещно-правовое значение пусть опосредовано, через обязательственно-правовую обязанность продавца передать вещь *в собственность* покупателю, но отражено.

Важно подчеркнуть, что при купле-продаже и вещное правоотношение, выражающееся в переходе права собственности на вещь от продавца к покупателю, и обязательственное правоотношение, включающее обязанность продавца передать вещь в собственность покупателю, регулируются одним и тем же договором купли-продажи. Иными словами (в более привычной терминологии), договор купли-продажи является единым основанием возникновения как вещного, так и обязательственного правоотношений, названных выше. Эта мысль, бесспорная для обязательственного правоотношения, применительно к вещному правоотношению не столь очевидна, что связано с вопросом о моменте перехода права собственности на проданную вещь.

В соответствии со статьей 223 ГК РФ, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. Это правило применимо к определению момента прекращения права собственности у отчуждателя вещи, а также момента перехода собственности от отчуждателя вещи к ее приобретателю.

В случае, когда на основании приведенного правила договором купли-продажи переход права собственности на проданную вещь определен моментом заключения договора купли-продажи, регулирующее воздействие последнего на переход права собственности не должно вызывать сомнений. В тех же случаях, когда для перехода права собственности требуется передача вещи или иной факт, помимо заключения договора купли-продажи, может возникнуть сомнение в регулировании договором купли-продажи перехода права собственности или по меньшей мере в достаточности договора купли-продажи как основания перехода права собственности. Однако и в указанных случаях договор купли-продажи выступает в роли регулятора перехода правовой собственности на проданную вещь от продавца к покупателю.

Дело в том, что разрыв между моментом заключения договора купли-продажи и моментом перехода права собственности на вещь – это разрыв между моментом совершения регулятивного правового акта и моментом его реализации (исполнения). А временной разрыв между совершением регулятивного правового акта и его реализацией не устраняет регулирующего воздействия правового акта. Для регулятивных правовых актов вообще характерно, что они сначала совершаются, а затем через какое-то время реализуется. Акт передачи вещи во исполнение договора купли-продажи не является актом, регулирующим переход права собственности. С моментом передачи

вещи продавцом покупателю по общему правилу связывается лишь момент прекращения права собственности продавца на вещь и возникновения этого права у покупателя. А сам вопрос о передаче права собственности на вещь решается продавцом и покупателем путем заключения договора купли-продажи.

Теоретический вывод о том, что договор купли-продажи помимо обязательства, включающего обязанность продавца передать вещь (товар) покупателю, регулирует также и относительное вещное правоотношение сторон, выражающееся в переходе права собственности на вещь от продавца к покупателю, имеет практическое значение. Практическую пользу от этого теоретического вывода можно увидеть (точнее извлечь), например, при квалификации, а значит и выявлении правового режима договора о возмездной передаче права собственности на вещь, уже находящейся во владении приобретателя. Потребность в заключении подобного договора может возникнуть также в ситуации, когда вещь оказалась во владении потенциального ее приобретателя, а денежный эквивалент вещи – у ее потенциального отчуждателя (такая ситуация возможна хотя бы в случае, когда сторонами досрочно расторгнут договор аренды, по которому была внесена полная арендная плата).

Поскольку в означенной ситуации вещь и сумма платежа уже находятся у приобретателя и отчуждателя соответственно, в заключении договора, предусматривающего установление обязательства по передаче вещи и ее оплате, то есть договора купли-продажи, нет необходимости. Достаточно заключить договор о переходе права собственности на вещь от отчуждателя к приобретателю и соответственно о переходе права собственности на сумму платежа от приобретателя к отчуждателю. Такой договор без обязательственных условий уже нельзя рассматривать как договор купли-продажи. Но этот договор, не будучи предусмотрен законом, иными правовыми актами (не будучи типизированным), юридически возможен в силу принципа свободы договора, нашедшем отражение прежде всего в статьях 1 и 421 ГК РФ.

Помимо договора купли-продажи, правоотношения по переходу права собственности регулируют также договор мены, договор дарения и иные договоры об отчуждении вещи. Сказанное ранее о договоре купли-продажи в контексте его предмета правового регулирования в основных моментах справедливо и в отношении иных договоров об отчуждении вещи.

Относительные вещные правоотношения по переходу от одного лица к другому ограниченных абсолютных вещных прав сравнительно редко становятся предметом гражданско-правового договорного регулирования. Так, на основании статьи 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем). Заключаемый в таких случаях

договор субаренды, помимо субарендного обязательственного правоотношения между арендатором и субарендатором, регулирует также относительное вещное правоотношение по переходу (передаче) от арендатора к субарендатору ограниченного вещного права по владению и пользованию арендованным имуществом (вещно-правовая природа права арендатора на арендованную вещь ранее была детально обоснована).

Относительные вещные правоотношения по переходу от одного лица к другому отдельных правомочий, составляющих абсолютные вещные права, выступают предметом гражданско-правового договорного регулирования прежде всего при установлении ограниченного абсолютного вещного права на основании договора. Так происходит, например, при установлении сервитута. Собственник вещи по договору сервитута передает сервитутарию право ограниченного пользования вещью, которая после передачи становится сервитутным правом – ограниченным абсолютным вещным правом.

Самый массовый случай договорного регулирования относительных вещных правоотношений по переходу отдельных правомочий, составляющих абсолютное вещное право, дает договор аренды, который, наряду с обязательственным правоотношением между арендодателем и арендатором, регулирует также относительное вещное правоотношение по переходу от арендодателя к арендатору правомочия владения и пользования (в отдельных случаях только пользования, либо владения, пользования и ограниченного распоряжения арендованным имуществом). Здесь важно отметить следующую деталь. Арендодатель (им может быть как собственник, так и субъект ограниченного вещного права, например унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения) по договору аренды передает арендатору именно отдельные правомочия, входящие в состав абсолютного вещного права, принадлежащего арендодателю, а не ограниченное вещное право на арендованную вещь. Переданные арендатору по договору отдельные правомочия только после перехода их к арендатору приобретают статус (правовой режим) ограниченного вещного права.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Василевская Л.Ю.* О юридической природе вещного договора в гражданском праве // Закон и право, 2003. № 6. С. 66-70.
2. *Василевская Л.Ю.* Учение о вещных сделках по германскому праву. М.: Статут, 2004. 538 с.
3. *Казанцев М.Ф.* Проблема подвластности абсолютных вещных отношений гражданско-правовому договорному регулированию // Научный ежегодник Ин-

ститута философии и права Уральского отделения Российской академии наук. Екатеринбург, 2007. Вып. 7. С. 257-272.

4. *Кофман В.И.* Понятие, признаки и виды договора купли-продажи // Советское гражданское право: Учебник. Т. 2. Изд. 2-е / Под ред. О.А. Красавчикова. М.: Высш. шк., 1973. § 1 гл. 27. С. 3-8.

5. *Кранихфельд А.* Начертание российского гражданского права в историческом его развитии, составленное для Императорского училища правоведения профессором, доктором прав Александром Кранихфельдом. СПб., 1843. 328 с.

6. *Ровный В.В.* Договор купли-продажи (очерк теории). Иркутск: Изд-во Иркут. гос. ун-та, 2003. 152 с.

7. *Сулейменов М.К.* Понятие и виды вещных прав // Вещные права в Республике Казахстан / Отв. ред. М.К. Сулейменов. Алматы: Жеті жарғы, 1999. Гл. 1. С. 7-37.

8. *Хаскельберг Б.Л.* Об основании и моменте перехода права собственности на движимые вещи по договору // Правоведение, 2000. № 3. С. 121-132.

9. *Шанп Я.* Основы гражданского права Германии: Учебник / Пер. с нем. М.: БЕК, 1996. 284 с.

10. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая (Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 330). Часть вторая (Федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410). Часть третья (Федеральный закон от 26 ноября 2001 года № 146-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 49. Ст. 4552). Часть четвертая (Федеральный закон от 18 декабря 2006 года № 230-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2006. № 52 (Ч. 1). Ст. 5496).

11. Гражданский кодекс РСФСР. Утвержден Законом РСФСР от 11 июня 1964 года // Свод законов РСФСР. Т. 2. М., 1988; Кодификация российского гражданского права / Составитель Д.В. Мурзин. Екатеринбург: Изд-во Ин-та частного права, 2003. С. 773-924.

12. Гражданский кодекс РСФСР. Принят на IV Сессии ВЦИК IX созыва 31 октября 1922 года // Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. 1922. № 71. Ст. 904.

13. Свод законов гражданских // Свод законов Российской Империи. Т. 10. Ч. 1. СПб., 1900. С. 1-418.

14. Гражданское Уложение: Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского Уложения. Т. 1 [Ст. 1-134]. С объяснениями, извлеченными из трудов Редакционной Комиссии / Под ред. И.М. Тютрюмова; Составил А.Л. Саатчиан. СПб., 1910. XVI, 1216 с.

15. Гражданское Уложение: Проект высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского Уложения. Т. 2. [Ст. 1342-2640]. С объяснениями, извлеченными из трудов Редакционной Комиссии и с приложениями законопроекта об авторском праве, одобренным Государственной Думой / Под ред. И.М. Тютрюмова; Составил А.Л. Саатчиан. СПб., 1910. X, 1362 с.

16. Германское гражданское уложение от 18 августа 1896 года (с последующими изменениями) // Германское право. Ч. 1. Гражданское уложение / Пер. с нем. М.: Междунар. центр финансово-эконом. развития, 1996. С. 13-499.

*Казанцев М.Ф.* Проблема подвластности относительных вещных отношений гражданско-правовому договорному регулированию

---

17. Гражданское уложение Германии. Вводный закон к гражданскому уложению / Пер. с нем. М.: Волтерс Клувер, 2004. С. 1-581.

18. Гражданский кодекс Квебека. М.: Статут, 1999. 472 с.

#### **RESUME**

**Mikhail Fedorovich Kazantsev**, Candidate of law, associate professor, head of Law Division, Institute of Philosophy and Law, Ural Branch of Russian Academy of Sciences. Ekaterinburg, (343) 251-78-77, kazan@r66.ru

#### **The Problem of Subjection of Relative Property Relations to Civil-Law Contract Regulations**

The author advocates the presence of relative property relations and the possibility of their civil-law contract regulation.

Property legal relation, relative property legal relation, co-ownership, title-passing property legal relation, the object of legal regulation, civil-law contract, civil-law contract regulations.

Материал поступил в редколлегию 01.03.2008 г.