

## РЕЦЕПЦИЯ НЕМЕЦКОГО ВЕЩНОГО ПРАВА В ГРУЗИИ



Евгения КУРЗИНСКИ-СИНГЕР,

dr. iur., старший научный сотрудник  
Института иностранного и международного частного права  
им. Макса Планка (Гамбург, Германия),

Тамара ЗАРАНДИЯ,

доктор права, ассоциированный профессор  
Тбилисского государственного университета им. Ив. Джавахишвили

*Статья посвящена некоторым аспектам рецепции немецкого вещного права в Грузии. В ней анализируются, в частности, вопросы понятия права собственности, структуры вещных прав, перехода права собственности на движимые и недвижимые вещи (включая проблемы принципа публичной достоверности и добросовестного приобретения права собственности), а также обеспечительной передачи права собственности.*

*Ключевые слова: вещные права, право собственности, грузинское право, германское право, передача титула, принцип публичной достоверности, фидуциарная передача права собственности, добросовестное приобретение, рецепция права.*

*The article is devoted to several aspects of reception of German property law in Georgia. It deals with the analysis of basis categories of property right's regime, such as the notion of the rights of ownership, the structure of property rights, transfer of right of ownership on movables and immovables (including the problem of public credibility principle and bona fide acquisition) and transfer of ownership title as a security device.*

*Keywords: property rights, right of ownership, Georgian law, German law, transfer of title, public credibility principle, fiduciary transfer of ownership title, bona fide acquisition, reception of law.*

## Введение

Анализ реформы гражданского права в странах СНГ, которая стала необходимой после прекращения существования Советского Союза и отказа от концепции советского гражданского права, позволяет выделить две основные конкурирующие модели реформы. Основой первой модели является приспособление существующего гражданского права к нуждам рыночной экономики. В ее рамках были сохранены те нормы советского гражданского права, которые не несли в себе идеологической нагрузки. Большинство стран СНГ последовали этой модели. Опираясь на Модельный Гражданский кодекс стран СНГ, были приняты новые гражданские кодексы, которые сохранили большое количество норм, действовавших еще в советское время<sup>1</sup>. Таким образом, в странах, следующих этой модели, реформа и развитие гражданского права опираются на существовавшие традиции.

Грузия пошла по принципиально другому пути развития гражданского права. При разработке нового Гражданского кодекса Грузии<sup>2</sup> (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი; далее – ГК Грузии или грузинский ГК), в создании которого участвовали авторитетные представители грузинской правовой науки в тесном сотрудничестве с немецкими учеными<sup>3</sup>, за основу было взято Гражданское уложение Германии (далее – ГГУ). В итоге грузинское гражданское право в целом и вещное право в частности являются результатом рецепции немецкого гражданского права<sup>4</sup>. Что касается причины выбора конкретной модели, то ориентирование на кодификационный акт европейского типа представлялось разработчикам ГК Грузии соответствующим историческим традициям Грузии, а выбор ГГУ объясняется его высоким научным авторитетом<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Makovsky A. Einige Einschätzungen der Hilfe bei der Ausarbeitung der Gesetzgebung und des Standes der internationalen Zusammenarbeit // Wege zu neuem Recht / R. Knieper, M. Boguslavskij (Hgs.). Berlin 1998. S. 339 ff.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Грузии № 786-ИО (принят 26 июня 1997 г.) (Вестник Парламента Грузии. 1997. 24 июля. С. 1).

<sup>3</sup> См.: Зоидзе Б. Рецепция европейского частного права в Грузии [груз.]. Тб., 2005. С. 1; Книпер Р. Методы кодификации и концепции в обществах с переходной экономикой (с учетом состояния Грузии) // Реформа права в Грузии: Материалы международной конференции 23–25 мая 1994 г. / Под ред. С. Джорбенадзе, Р. Книпера, Л. Чантурия. Тб., 1994. С. 176–191.

<sup>4</sup> См. Зоидзе Б. Указ. соч. С. 242 и сл.

<sup>5</sup> См. подробнее: Зоидзе Б. Указ. соч. С. 96.

Необходимо, однако, отметить, что ни та, ни другая из описанных выше моделей реформирования гражданского права не может существовать в чистом виде. Страны, следующие модели развития гражданского права в рамках существующих традиций, неизбежно заимствуют отдельные институты из других правовых систем, хотя бы в той степени, в которой такое заимствование представляется необходимым для обеспечения правового регулирования гражданского оборота в условиях рыночной экономики. В качестве примера из российского права можно привести такие типы договоров, как лизинг (ст. 665–670 ГК РФ) и договор коммерческой концессии (франчайзинга) (ст. 1027–1040 ГК РФ).

С другой стороны, в странах, сделавших выбор в пользу рецепции иностранного права, на наш взгляд, неизбежно сохранение определенных правовых традиций. Так, в грузинском гражданском праве были сохранены некоторые традиционные институты, например определение полномочий собственника при помощи триады правомочий. Кроме того, Грузия отказалась от рецепции принципа абстракции, существующего в немецком вещном праве, сделав выбор в пользу каузальной системы традиции<sup>1</sup>.

Как будет показано ниже на примере добросовестного приобретения, грузинское право во многом заимствовало только основные структуры немецкой модели, отказавшись от многих деталей правового регулирования, существующих в немецком вещном праве. Отчасти это было обусловлено тем, что ГГУ воспринимался в Грузии как излишне сложная и детальная регламентация. В частности, одним из недостатков ГГУ в Грузии считается большое количество отсылочных норм<sup>2</sup>. Пойдя по «пути рационального заимствования», Комиссия ставила своей целью прежде всего рецепцию общей систематики и принципов немецкого гражданского права и в меньшей степени рецепцию детальной регламентации и исчерпывающей полноты регулирования. Стоит также отметить, что на момент разработки грузинского ГК действовала редакция ГГУ, которая была впоследствии значительно реформирована в области обязательственного права<sup>3</sup>. Соответственно, некоторые нормы ГГУ были восприняты разработчиками грузинского ГК как устаревшие<sup>4</sup>.

## РЕЦЕПЦИЯ ПОНЯТИЯ СОБСТВЕННОСТИ В ГРУЗИНСКОМ ПРАВЕ

### Отказ от институтов советского права

В результате рецепции немецкого вещного права многие институты, перешедшие из советского прошлого в право многих постсоветских стран,

<sup>1</sup> См. подробнее ниже.

<sup>2</sup> Зоидзе Б. Указ. соч. С. 158.

<sup>3</sup> Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26.11.2001, BGBl I S. 3138.

<sup>4</sup> См.: Зоидзе Б. Указ. соч. С. 119.

не нашли отражения в грузинском праве. В первую очередь это касается права хозяйственного ведения и права оперативного управления. Также грузинское гражданское право отказалось от выделения различных форм собственности, что заслуживает отдельного рассмотрения, поскольку в связи с этим были также упразднены некоторые привилегии государства в гражданском обороте.

Как известно, в советском праве социалистическая собственность, которая была представлена в трех основных формах: государственной (общенародной), колхозно-кооперативной и профсоюзно-общественной, – пользовалась приоритетом по сравнению с личной собственностью, которая считалась производной от социалистической собственности и должна была существовать лишь до «наступления высшей фазы коммунизма»<sup>1</sup>. Для социалистической собственности в советском государстве существовал правовой режим, отличающийся от правового режима личной собственности. К примеру, социалистическая собственность охранялась уголовным правом более строго, чем личная<sup>2</sup>. Также если к виндикационным искам граждан применялась исковая давность, то на виндикационные требования государственных органов к гражданам и кооперативно-колхозным и общественным организациям исковая давность не распространялась<sup>3</sup>. В основе деления форм собственности лежал неоднородный правовой режим для разных субъектов права.

В отличие от социалистической модели важным элементом концепции собственности, заложенной в основе ГГУ, является тот факт, что содержание права собственности не зависит от статуса правообладателя. Рецепируя немецкое вещное право, Грузия, в отличие от многих стран постсоветского пространства<sup>4</sup>, отказалась от выделения различных форм собственности. Согласно ч. 4 ст. 24 ГК Грузии государство и муниципальные образования участвуют в гражданско-правовых отношениях так же, как и юридическое лицо частного права. Полномочия государства и муниципальных образований в этих случаях осуществляются его органами (учреждениями, ведомствами и т.д.), и они при этом не являются юридическими лицами.

В практике КС Грузии стоял вопрос о равноправности юридических лиц частного права и государства как участника частноправовых отношений. Предметом спора являлась ст. 2<sup>1</sup> Закона Грузии «Об исполнительном производстве», согласно которой принудительному исполнению, принудительному аукциону,

<sup>1</sup> *Василенков П., Дудиков С.* Советское право. М., 1964. С. 237.

<sup>2</sup> Так, например, кража социалистической собственности наказывалась лишением свободы сроком до трех лет (ст. 89 УК РСФСР, ч. 1. ст. 91 УК Грузинской ССР), а кража личной собственности – лишением свободы сроком до двух лет (ст. 144 УК РСФСР, ч. 1 ст. 150 УК Грузинской ССР).

<sup>3</sup> См., например: ст. 90 ГК РСФСР, ст. 87 ГК Грузинской ССР.

<sup>4</sup> Пункт 2 ст. 8 Конституции РФ, ст. 53 Конституции Узбекистана, ст. 13 Конституции Республики Беларусь.

наложению ареста и секвестру не подлежали «объекты генерации, электрораспределительные и региональные газовые сети, находящиеся в государственной собственности или собственности тех предприятий, в которых государство владеет не менее 50% акций или доли уставного капитала». Истцами были заключены договоры с предприятиями, в которых государство владело более 50% акций, и им не удавалось взыскать задолженности. Истцы обратились в суды, удовлетворившие их требования, в результате чего им были выданы исполнительные листы. Но из-за оспариваемой нормы решение не могло быть исполнено.

Решением КС Грузии от 28 июля 2005 г. оспариваемая норма была признана неконституционной из-за противоречия предл. 1 п. 1 ст. 21<sup>1</sup> и предл. 1 п. 2 ст. 30 Конституции Грузии<sup>2</sup>. Конституционный Суд отметил: «Под признанной и обеспеченной Конституцией собственностью подразумевается утверждение единого и равного для всех права собственности. Из постсоветских стран Грузия – одно из первых государств, которое отказалось от форм собственности и, соответственно, от института привилегированного собственника. Таким собственником в советской действительности являлось государство. Заложенная в статью 21 Конституции Грузии идея собственности в правовом отношении уравнивает государство как собственника с другими собственниками. В соответствии с этим сформировано грузинское гражданское законодательство. В части 4 статьи 24 нового ГК Грузии представлено положение о том, что «государство участвует в гражданско-правовых отношениях так же, как юридическое лицо частного права»<sup>3</sup>.

### Содержание права собственности

Определенное смешение рецепированных и традиционных элементов в грузинском вещном праве проявляется в определении содержания права собственности. Гражданский кодекс Грузии, как и ГГУ, не дает легальной дефиниции собственности и ограничивается только определением содержания этого права, которое тем не менее несколько отличается от немецкой модели.

Согласно § 903 ГГУ собственник вещи может в той мере, в какой ему не препятствует закон или права третьих лиц, обходиться с вещью по своему усмотрению и устранять любое воздействие со стороны других лиц («mit der Sache nach Belieben zu verfahren»). В основе этого определения лежит представление о праве собственности как о наиболее полном и всеобъемлющем

<sup>1</sup> Пункт 1 ст. 21 Конституции Грузии (принята 24 августа 1995 г.) (Вестник Парламента Грузии. 1995. № 31–33. Ст. 668): «Собственность и право наследования признаются и гарантируются. Запрещается отмена всеобщего права на приобретение, отчуждение или наследование собственности».

<sup>2</sup> Пункт 2 ст. 30: «Государство обязано содействовать развитию свободного предпринимательства и конкуренции».

<sup>3</sup> Конституционный Суд Грузии. Решения (2005). Тб., 2006. С. 314.

праве на материальный объект, которое в силу этих качеств не может быть описано путем перечисления его составляющих<sup>1</sup>.

В грузинской доктрине собственность также рассматривается как право господства над вещью<sup>2</sup>, абсолютное и максимально полное. Но закон на первый взгляд определяет право собственности путем перечисления правомочий собственника: согласно ч. 1. ст. 170 ГК Грузии собственник может в пределах, установленных законом, и иных, в частности договорных, ограничений свободно владеть и пользоваться имуществом (вещью), не допускать владения этим имуществом другими лицами, распоряжаться им, если этим не нарушаются права соседей или иных третьих лиц либо если это действие не представляет собой злоупотребления правом.

Основная проблема данной формулировки заключается в том, что она почти дословно повторяет соответствующую формулировку советского права<sup>3</sup>, которая, по сути, расщепляет право собственности на его составные части и ограничивает полномочия собственника путем их перечисления<sup>4</sup>. Отождествление «триады» правомочий с правом собственности, господствовавшее в советском правосознании, проявило свою проблематичность во время переходного периода, в частности оно делало возможным подмену права собственности указанной триадой<sup>5</sup>. Хотя истоки данной формулировки лежат в римском праве<sup>6</sup>, положение грузинского ГК воспринимается, скорее, как унаследованное именно от советского права.

Немецкая доктрина исходит из того, что определение собственности в свободном гражданском обществе возможно только через так называемые негативные правомочия собственника, проявляющиеся в возможности исключать других из пользования собственностью<sup>7</sup>. Свобода собственности предполагает запрет на определение содержания права собственности путем позитивно-

<sup>1</sup> Wiegand W. Die Entwicklung des Sachenrechts im Verhältnis zum Schuldrecht // Archiv für die civilistische Praxis. 1990. Bd. 190. S. 117; Hattenhauer H. Über vereintes und entzweites Eigentum // Das Eigentum / J.F. Baur (Hg.). Göttingen, 1989. S. 85.

<sup>2</sup> См.: Чантурия Л. Собственность на недвижимые вещи [груз.]. Тб., 2001. С. 53; Зоидзе Б. Грузинское вещное право [груз.]. Тб., 2003. С. 57; см. также: Чечелашвили З. Вещное право [груз.]. Тб., 2006. С. 99.

<sup>3</sup> См.: ст. 19 Основ гражданского законодательства Союза ССР (по состоянию на 1964 г.), ст. 92 ГК РСФСР, ст. 89 ГК Грузинской ССР; см. подробнее: Иоффе О.С. Советское гражданское право // Иоффе О.С. Избранные труды: В 4 т. Т. 2. СПб., 2004. С. 377.

<sup>4</sup> См. подробнее: Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2008. С. 178 сл.

<sup>5</sup> Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М., 1991. С. 22.

<sup>6</sup> Понятие собственности в римском праве вырабатывалось постепенно; в доклассическое время не существовало общего определения собственности, а давалось перечисление отдельных полномочий собственника, которые выражались словами *uti, frui, habere*, а также *possidere* (см.: Римское частное право / Под. ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. М., 2000. С. 145).

<sup>7</sup> Hattenhauer H. Op. cit. S. 85.

го перечисления правомочий собственника. Никакое третье лицо не вправе определять, какие конкретно действия в отношении своей собственности собственник правомочен совершать.

Хотя грузинское право сохранило концепцию «триады», оно наделяет собственника теми же правами, что и ГГУ, а именно правом истребования вещи из чужого незаконного владения (§ 985 ГГУ и ч. 1 ст. 172 ГК Грузии), а также правом требования устранения нарушений, не являющихся нарушением владения (предд. 1 ч. 1 § 1004 ГГУ и ч. 2 ст. 172 ГК Грузии). Стоит, однако, отметить, что негативная сторона правомочий собственника, проявляющаяся в правомочии исключать других из пользования собственностью, в немецком праве выражена несколько сильнее, чем в грузинском. Согласно предд. 2 ч. 1 § 1004 ГГУ уже сама угроза нарушения дает собственнику право требовать воздержания от определенных действий (*vorbeugender Unterlassungsanspruch*)<sup>1</sup>.

В грузинском праве угроза нарушения дает собственнику право требования принять превентивные меры против недопустимого посягательства только в отдельных случаях<sup>2</sup>. Так, согласно ст. 177 ГК Грузии при угрозе обрушения строения с соседнего участка собственник земельного участка может потребовать от соседа осуществления необходимых мероприятий по устранению угрозы. Стоит добавить, что в грузинской доктрине обсуждалось также применение в таком случае норм о самозащите (ст. 118 и 120) и о ведении чужих дел без поручения (ст. 969–975) по аналогии с целью предоставления собственнику дополнительной защиты<sup>3</sup>. Кроме того, согласно ст. 176 ГК Грузии собственник земельного участка может потребовать запрещения строительства или эксплуатации на соседнем участке таких сооружений, которые недопустимо посягают на его право пользования участком, но согласно тексту закона только тогда, когда такое нарушение «было изначально ясно».

Таким образом, право требования устранения нарушений, не являющихся нарушением владения, в грузинском праве несет в себе определенные ограничения по сравнению с немецким. Тем не менее структура вещных исков позволяет сделать вывод, что несмотря на сохранение триады в качестве определения содержания собственности грузинское право в целом следует концепции немецкого права собственности как права полного господства над вещью.

Система вещных прав в ГК Грузии была по большей части заимствована из немецкого права, хотя каталог ограниченных вещных прав был заимствован из немецкого права не полностью, а в несколько упрощенном виде. Вещные права подразделяются на собственность и ограниченные вещные права на чужую

<sup>1</sup> BGH, Urteil vom 17. 9. 2004 - V ZR 230/03 // NJW. 2004. S. 3701.

<sup>2</sup> См. подробнее: Зоидзе Б. Грузинское вещное право. С. 117.

<sup>3</sup> См. подробнее: Зоидзе Б., Зарандия Т. Проверь свои знания. Казусы по вещному праву (вопросы и ответы) // Зоидзе Б. Грузинское вещное право. С. 513–514.

собственность, которые, в свою очередь, делятся на права ограниченного пользования чужой собственностью и на средства обеспечения прав требований.

К правам ограниченного пользования чужой собственностью относятся право застройки (ст. 233 ГК Грузии), узуфрукт (ст. 242 ГК Грузии) и сервитут (ст. 247 ГК Грузии). В качестве средств обеспечения требования в грузинском праве установлены залог (ст. 254 ГК Грузии) и ипотека (ст. 286 ГК Грузии). Грузия следует принципу закрытого перечня вещных прав (*numerus clausus*)<sup>1</sup>. Этот принцип ограничивает право сторон устанавливать не предусмотренные законом виды вещных прав, равно как и видоизменять существующие вещные права. Так же как и в немецком праве<sup>2</sup>, для возникновения ограниченных вещных прав необходима их регистрация в Публичном реестре<sup>3</sup>.

### Вещное право vs. «имущественное» право

В немецком праве собственность понимается как всеобъемлющее право на вещь<sup>4</sup>. Вещами в понимании Гражданского уложения являются лишь телесные предметы (§ 90 ГГУ).

На первый взгляд грузинское право выбрало иную концепцию определения объектов права собственности. Раскрывая содержание и понятие права собственности, ст. 170 ГК Грузии прямо указывает, что под объектом права собственности понимается имущество. Под имуществом грузинское право понимает в соответствии со ст. 147 ГК Грузии любую вещь и нематериальное имущественное благо, владеть, пользоваться и распоряжаться которыми могут физические и юридические лица и приобретение которых возможно без ограничений, если это не запрещено законом или не противоречит нормам морали. Таким образом, к имуществу по грузинскому законодательству относятся не только вещи, но и субъективные имущественные права<sup>5</sup>. В судебной практике Грузии к таким правам относят, к примеру, право на добычу полезных ископаемых<sup>6</sup>. Гражданский кодекс Грузии также использует термин «интеллектуальная собственность»<sup>7</sup>, которая была воспринята в грузин-

<sup>1</sup> *Knieper R., Schramm H.-J., Chanturia L.* Das Privatrecht im Kaukasus und Zentralasien. Berlin, 2010. S. 250.

<sup>2</sup> Параграф 873 ГГУ.

<sup>3</sup> Пункт 5 ст. 11 Закона Грузии «О Публичном реестре» от 19 декабря 2008 г.

<sup>4</sup> *Wilhelm J.* Sachenrecht. 3. Aufl. Berlin, 2007. S. 1 (Rn. 1).

<sup>5</sup> *Кереселидзе Д.* Общие системные понятия частного права [груз.]. Тб., 2009. С. 186.

<sup>6</sup> См. подробнее Решение Верховного суда Грузии от 19 октября 2010 г. № 5b-379-352-2010 (<http://prg.supremecourt.ge/CaseCivilResult.aspx>).

<sup>7</sup> Книга 4 ГК Грузии «Право интеллектуальной собственности». Стоит отметить, что при принятии (25 ноября 1997 г.) ГК Грузии более детально регулировал вопросы интеллектуальной соб-



ской доктрине как специфическая собственность наряду с традиционной<sup>1</sup>, хотя вопросы нарушения авторских и смежных прав регулируется специальным законом<sup>2</sup>.

Стоит обратить внимание на тот факт, что ограничение объектов права собственности вещами, т.е. телесными предметами, в немецком праве не является случайностью. Широкое понятие собственности как право полного господства над вещью компенсируется узким понятием вещи<sup>3</sup>. В исторической перспективе понятие объекта собственности как исключительно телесного предмета логически вытекает из предложенной Савиньи модели собственности, которая легла в основу немецкого вещного права, заменив модель феодальной собственности, допускавшую возможность расщепления собственности<sup>4</sup>.

На данный момент трудно предсказать, по какому пути развития пойдет грузинское вещное право в дальнейшем: будет ли оно развиваться как всеобъемлющее имущественное право, что приведет ко все большему сближению режимов защиты права собственности на вещи и защиты прав на нематериальные объекты<sup>5</sup>, или же оно будет следовать немецкой модели, в которой эти два режима защиты четко различаются, и распространение права собственности на имущественные права окажется терминологической ошибкой грузинского законодателя, не несущей правовых последствий. На сегодняшний день можно констатировать, что грузинское право устанавливает различный правовой режим в отношении вещей и нематериальных имущественных благ<sup>6</sup>. Так, действие ст. 172 ГК Грузии, которая предоставляет собственнику право истребования вещи из незаконного владения и право требования устранения посягательств на собственность, не связанных с лишением вещи, не распространяется в целом на имущество, так как в статье прямо говорится о вещи<sup>7</sup>. Таким образом, определение собствен-

---

ственности, но в 1999 г. были приняты изменения, в результате которых эти отношения практически вышли из сферы его регулирования и регулируются сегодня специальным законом.

<sup>1</sup> Зоидзе Б. Рецепция европейского частного права в Грузии. С. 173.

<sup>2</sup> Закон Грузии об авторских и смежных правах от 22 июня 1999 г.

<sup>3</sup> *Knieper R. Von Sachen und Gütern – in neuen und alten Kodifikationen // Festschrift für Andreas Heldrich zum 70. Geburtstag / St. Lorenz, A. Trunk, H. Eidenmüller, Chr. Wendehorst (Hgs.). C.H. Beck, 2005. S. 759 ff. (цит. по: Knieper R. Rechtsreformen entlang der Seidenstraße. Berlin, 2006. S. 194).*

<sup>4</sup> См. подробнее: *Wiegand W. Op. cit. S. 112 ff.*

<sup>5</sup> Относительно проблем и перспектив подобного развития см.: *Knieper R. Von Sachen und Gütern – in neuen und alten Kodifikationen. S. 759 ff.*

<sup>6</sup> Разделение понятий в ст. 147 ГК Грузии, а также в доктрине см.: Зоидзе Б. Грузинское вещное право. С. 14.

<sup>7</sup> Зоидзе Б. Грузинское вещное право. С. 96–101.

сти через так называемые негативные правомочия собственника<sup>1</sup> не охватывает имущественные права.

С другой стороны, между немецким и грузинским правом существуют значительные различия в деликтном праве. Параграф 823 ПГУ, регулирующий общую ответственность за причинение вреда, защищает только абсолютные права и, как правило, не предоставляет защиту имущественным правам, что обусловлено описанным выше узким понятием собственности. Грузинское же право, подобно российскому, предоставляет в ст. 992 ГК Грузии равную защиту как праву собственности на вещь, так и имущественным интересам (концепция генерального деликта), исходя, тем самым, из категории имущества.

В грузинской доктрине указывается, что вещное право регулирует отношения господства лица над вещью<sup>2</sup>, хотя есть и другие определения вещного права<sup>3</sup>. Также отмечается, что имущество не представляет собой единого объекта и четкое определение права на такое имущество, как это происходит в случаях права на отдельные вещи, невозможно<sup>4</sup>.

### Рецепция принципов вещного права

#### *Принципы вещного права Германии*

*Принципы вещного права как следствие разграничения вещных и обязательственных прав.* В качестве основного признака вещных прав в Германии принято называть их абсолютность (что подразумевает их абсолютную защиту и право следования за вещью). Этот признак является критерием их отграничения<sup>5</sup> от обязательственных прав, которые являются относительными (т.е. действующими только между сторонами договора). Именно этим различием между вещными и обязательственными правами обуславливаются в первую

<sup>1</sup> См. подробнее выше.

<sup>2</sup> См.: Зоидзе Б. Грузинское вещное право. С. 1.

<sup>3</sup> Например, «вещное право является совокупностью норм, которые определяют условия господства физических и юридических лиц над имущественными благами (вещами)» (см.: Чантурия Л. Основные принципы вещного права в будущем Гражданском кодексе Грузии [груз.] // Реформа права в Грузии: Материалы международной конференции 23–25 мая 1994 г. / Под ред. С. Джорбенадзе, Р. Книпера, Л. Чантурия. С. 226.

<sup>4</sup> См.: Чантурия Л. Общая часть гражданского права [груз.]. Тб., 2011. С. 159.

<sup>5</sup> Создатели Уложения исходили из принципиального различия вещных и обязательственных прав: Motive III, 1 (цит. по: *Wiegand W.* Op. cit. S. 113). В грузинской доктрине см. подробнее: Чантурия Л. Основные принципы вещного права в будущем Гражданском кодексе Грузии. С. 227 и сл.; Он же. Собственность на недвижимые вещи. С. 152; Зоидзе Б. Грузинское вещное право. С. 5–9; Чечелашвили З. Указ. соч. С. 18.

<sup>6</sup> *Münchener Kommentar zum BGB.* Bd. 1. Einleitung. Schuldrecht: Allgemeiner Teil / Bearb. von E.A. Kramer. С.Н. Beck, 2006. Rn. 16 (далее – *MüKo-Kramer*, Einl. zum SchuldR AT); в грузинской доктрине см. подробнее: Зоидзе Б. Грузинское вещное право. С. 4.

очередь остальные принципы вещного права. В то время как обязательственное право строится на принципе свободы договора, который позволяет сторонам самостоятельно урегулировать свои отношения и не затрагивает права третьих лиц, вещные права, наоборот, действуют по отношению ко всем участникам гражданского оборота. Соответственно, при установлении вещных прав стороны подвергаются ограничениям, которые отражают потребность гражданского оборота в правовой определенности относительно действительности перехода права или размера обременения.

Таким образом, в немецком вещном праве выделяются следующие принципы вещного права: принцип закрытого перечня (*numerus clausus*) ограниченных вещных прав, который предписывает сторонам использовать только предусмотренные законом институты вещного права и запрещает им менять их содержание; принцип публичности, который обеспечивает участникам гражданского оборота возможность определить наличие вещных прав; принцип индивидуализации объекта вещных прав, в соответствии с которым объектом вещного права может быть только индивидуально-определенная вещь, что позволяет четко определить, на какой объект гражданского оборота распространяется вещное право<sup>1</sup>. Интересы гражданского оборота также защищаются принципом абстрактности, согласно которому пороки обязательственной сделки не затрагивают переход права собственности<sup>2</sup>.

Стоит отметить, что принципы немецкого вещного права не являются чем-то неизменным, а, скорее, его логической основой. В современном немецком праве происходит определенное размывание принципов вещного права, которое, по мнению некоторых авторов, настолько сближает вещные и обязательственные права, что их разграничение не является более целесообразным<sup>3</sup>. Стоит учитывать, что разработка принципов вещного права, сопутствовавшая созданию ГГУ, пришлась на конец XIX в. Следовательно, Уложение в его первоначальной форме, так же как и отраженные в нем принципы вещного права, соответствовали требованиям имущественного оборота того времени<sup>4</sup>. В настоящее время в условиях социальной рыночной экономики законодатель и правоприменительная практика вынуждены учитывать интересы различных групп участников современного гражданского оборота. Неудивительно, что решения, которые будут разумными и справедливыми в наше время, не всегда могут отражать тот баланс интересов, который изначально был заложен в принципах вещного права ГГУ. Этот тезис мы осветим на двух примерах.

---

<sup>1</sup> См. например: BGN NJW. 1991. S. 2144.

<sup>2</sup> См. подробнее ниже.

<sup>3</sup> Wiegand W. Op. cit. S. 138; Fühler J. *Eigenständiges Sachenrecht?* Tübingen, 2006. S. 13, 567.

<sup>4</sup> Wiegand W. Op. cit. S. 112 (119).

*Обеспечительная собственность как пример ограничения принципа публичности.* В современном немецком праве существуют многочисленные случаи ограничения вещно-правовых принципов, ведущие на практике к определенному сближению вещных и обязательственных прав.

Наибольшее ограничение претерпел принцип публичности, в особенности в отношении движимых вещей<sup>1</sup>, что обусловлено в первую очередь содержанием § 930 ГГУ, который допускает при переходе права собственности замену передачи вещи установлением опосредованного владения<sup>2</sup>. В качестве примера можно привести признание судебной практикой особого вида фидуциарной собственности – так называемой «*Sicherungseigentum*». Вещь, переданная таким образом в фидуциарную собственность, не передается приобретателю. Вместо этого новый собственник становится опосредствованным (непрямым) владельцем, и переход права собственности для имущественного оборота неочевиден, чем, по сути, нарушается принцип публичности. Таким образом, фидуциарная собственность является *de facto* ограниченным вещным правом, близким по своему правовому режиму к залогу, что следует из того, что при банкротстве владельца вещи ее номинальный собственник имеет право на получение только преимущественного удовлетворения из стоимости вещи, а не право истребования вещи из конкурсной массы (§ 50, Nr. 1 § 51 Кодекса о несостоятельности (InsO))<sup>3</sup>. Законодателем данное вещное право прямо не предусматривается – оно явилось результатом судебской правотворчества. Более того, судебная практика не просто ввела новое вещное право, но и скорректировала решение законодателя не допускать возникновения права залога без передачи вещи, пойдя таким образом навстречу требованиям современного гражданского оборота.

Можно ли утверждать, что признание фидуциарной собственности иллюстрирует также допустимость исключений из принципа исчерпывающего списка (*numerus clausus*) ограниченных вещных прав, вопрос дискуссионный. Принцип *numerus clausus* ограничивает право сторон устанавливать не предусмотренные законом виды ограниченных вещных прав, равно как и видоизменять существующие вещные права. Это ограничение, однако, не распространяется на развитие вещного права как такового, в том числе и судебной практикой<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> См. подробнее: *Fühler J.* Op. cit. S. 13, 550–557.

<sup>2</sup> Параграф 930 ГГУ: «Если собственник владеет вещью, ее передача может быть заменена соглашением собственника и приобретателя об установлении правоотношения, в силу которого приобретатель вступит в опосредованное владение вещью».

<sup>3</sup> См. подробнее: *Baur J., Stürner R.* Sachenrecht. München, 2009. S. 802.

<sup>4</sup> *Canaris C.-W.* Die Verdinglichung obligatorischer Rechte // Festschrift für Werner Flume zum 70. Geburtstag. Köln, 1978. S. 376.

«Овеществление» обязательственных прав на примере права нанимателя по договору найма жилых помещений. Определенное размытие границ между вещными и обязательственными правами проявляется в немецком праве не только в определенных ограничениях действия принципов вещного права в отношении отдельных вещных прав, но также в том, что отдельные обязательственные права приобретают отдельные признаки вещных прав<sup>1</sup>. Классическим примером этого является право нанимателя по договору найма жилых помещений.

Согласно п. 1 § 566 ГГУ<sup>2</sup> при отчуждении наймодателем третьему лицу сданного внаем жилого помещения после его передачи нанимателю приобретатель вступает в права и обязанности наймодателя, вытекающие из договора найма. Таким образом, право нанимателя из договора найма жилых помещений частично приобретает абсолютный характер, что само по себе является признаком вещного права. На наш взгляд, было бы неверно называть право нанимателя вещным, хотя такая точка зрения иногда встречается и в немецкой доктрине<sup>3</sup>, так как по правилу п. 1 § 566 ГГУ к приобретателю жилого помещения переходят вместе с помещением не только обязанности, но также и права из договора найма. То есть § 566 ГГУ предписывает замену стороны договора в целом, на что указывает также название главы, в которой расположена данная норма. Договор найма сам по себе бесспорно устанавливает исключительно обязательственные отношения между сторонами<sup>4</sup>. Тем не менее очевидно, что право нанимателя по договору найма обладает определенными признаками вещного права<sup>5</sup>, которые интересно проанализировать с точки зрения соблюдения вещно-правовых принципов.

Придание праву нанимателя абсолютного характера противоречит принципу публичности в той мере, в которой обязательным следствием данного принципа является необходимость занесения информации об ограниченном вещном праве в отношении недвижимого имущества в поземельную книгу<sup>6</sup>. Одна-

<sup>1</sup> *Dulckeit G.* Die Verdinglichung obligatorischer Rechte. Tübingen, 1951; *Weitnauer H.* Verdinglichte Schuldverhältnisse // Festschrift für Karl Larenz zum 80. Geburtstag. München, 1983. S. 705–721; *Canaris C.-W.* Op. cit. S. 371 ff.

<sup>2</sup> Ранее (до 1 сентября 2001 г.) § 571 ГГУ.

<sup>3</sup> Вилинг (*Wieling H.* Die Grundstücksmiete als dingliches Recht // Gedächtnisschrift für J. Sonnenschein / J. Jickeli, P. Kreutz, D., Reuter (Hgs.). Berlin, 2003. S. 201 ff.) признает наем вещным правом, ссылаясь также на защиту владельца по правилу § 823 I ГГУ (S. 215); см. также: *Gärtner R.* Wohnungsmietrechtlicher Bestandschutz auf dem Weg zu einem dinglichen Recht? // Juristenzeitung. 1994. S. 440.

<sup>4</sup> *Baur J., Stürner R.* Op. cit. S. 393.

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Особенности внесения в поземельную книгу права собственности и ограниченных вещных прав на отдельные жилые помещения см. § 7 *Wohnungseigentumsgesetz*.

ко нужно принять во внимание, что интересам гражданского оборота, которые защищает принцип публичности, в данном случае противостоит необходимость защиты нанимателя жилых помещений как социально слабой стороны. Немецкое право предоставляет нанимателю очень широкую защиту<sup>1</sup>, о политико-правовой разумности которой (и в особенности о ее влиянии на ситуацию на рынке жилья) можно спорить<sup>2</sup>. Однако данный уровень защиты является принципиальным решением законодателя, которое в этом случае проявляется в том, что интересы нанимателя ставятся выше интересов гражданского оборота.

Тем не менее стоит отметить, что интересы гражданского оборота законодателем не игнорируются полностью. Обязательным условием перехода прав и обязанностей к приобретателю по договору найма является состоявшаяся передача жилого помещения нанимателю. Как указывалось выше, владение является проявлением принципа публичности в отношении движимых вещей. В данном случае владение нанимателя указывает на наличие договора найма. Кроме того, немецкое право предписывает письменную форму для долгосрочных договоров найма, которая, согласно судебной практике, служит защите приобретателя жилого помещения, так как предоставляет ему дополнительный источник информации об объеме переходящих к нему прав и обязанностей<sup>3</sup>. Таким образом, законодатель не отменяет действие принципа публичности для данной ситуации, а только модифицирует его. Разумеется, уровень защиты гражданского оборота при этом существенно снижен по сравнению с ограниченными вещными правами. Но таким образом законодатель установил баланс интересов, соответствующий потребностям современного оборота.

Данный баланс интересов должен учитываться правоприменительной практикой при применении данной нормы (в первую очередь правила § 566 ГГУ) по аналогии. Дискуссионными являются в данном контексте, например, случаи безвозмездной передачи земельного участка или квартиры во владение и пользование в целях проживания. Может ли владелец сослаться на сопоставимость его интересов с интересами нанимателя в договоре найма до такой степени, что они оправдывают ограничение принципа публичности в аналогичном объеме, очень спорный вопрос<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> См., например, п. 1 § 574 ГГУ, который действует для отношений найма с неопределенным сроком: «Наниматель может возразить против расторжения договора и потребовать от наймодателя продолжения отношений найма, если их прекращение для него, его семьи или других лиц, участвующих в его домашнем хозяйстве, повлекло бы такие затруднения, которые невозможно оправдать, даже признав правомерные интересы наймодателя...»

<sup>2</sup> См. подробнее: *Mankiew N., Taylor M. Grundzüge der Volkswirtschaftslehre. Stuttgart, 2008. S. 136.*

<sup>3</sup> BGN NJW. 1998. S. 58 ff. (61).

<sup>4</sup> См. подробнее, например: *Schön W. Zur Analogiefähigkeit des § 571 BGB // Juristenzeitung. 2001. S. 119 ff.*

*Значение принципов в грузинском вещном праве*

Стоит отметить, что влияние принципов в вещном праве стран Кавказа и Центральной Азии в целом невелико<sup>1</sup>. Как было показано выше, роль принципов в немецком праве заключается в том, что они создают своего рода каркас ориентиров, необходимых при толковании положений закона. В странах же Кавказа и Центральной Азии судебная практика ориентируется при толковании норм в первую очередь на текст закона, предпочитая формальный подход толкованию, основанному на принципах<sup>2</sup>. Ситуация в Грузии не является исключением, хотя стоит отметить, что в Грузии наметилась положительная тенденция в развитии методики права<sup>3</sup>, связанная в первую очередь с обновлением и повышением квалификации судебного состава<sup>4</sup>. Рецепция немецкого вещного права также способствует повышению роли принципов при толковании законодательных норм, так как грузинская доктрина во многом рецепирует немецкую правовую литературу<sup>5</sup>.

Стоит отметить, что в Германии судебское право порой исправляет недочеты законодательства, как это, например, произошло при признании обеспечительной собственности. Таким образом происходит развитие права путем его толкования, которое, в свою очередь, основывается на принципах права и системе ценностей, заложенных в правовой системе. В данной системе влияние принципов, соответственно, велико. В Грузии же суды более осторожны в развитии судебного права. Отчасти это происходит из-за того, что и сам законодатель быстро реагирует на требования гражданского оборота и по мере необходимости кардинально меняет подходы к решению определенной проблемы, что не способствует повышению роли принципов.

Тем не менее, за исключением принципа абстракции, который не был рецептирован в Грузии<sup>6</sup>, указанные выше принципы немецкого вещного права, по мнению грузинской доктрины, имманентны и грузинскому праву<sup>7</sup>.

---

<sup>1</sup> *Knieper R., Schramm H.-J., Chanturia L. Op. cit. S. 232.*

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> Стоит отметить перевод с немецкого на грузинский язык «Учения о юридических методах» Райнхольда Ципеллиуса (*Zippelius R. Juristische Methodenlehre. München, 2006*).

<sup>4</sup> О реформах в образовании судей см. подробнее: *Knieper R., Schramm H.-J., Chanturia L. Op. cit. S. 577 ff.*

<sup>5</sup> См.: *Чантурия Л. Основные принципы вещного права в будущем Гражданском кодексе Грузии; Он же. Собственность на недвижимые вещи; Зоидзе Б. Грузинское вещное право; Чечелашвили З. Вещное право.*

<sup>6</sup> См. подробнее ниже.

<sup>7</sup> См.: *Чантурия Л. Основные принципы вещного права в будущем Гражданском кодексе Грузии. С. 228 и сл.; Он же. Собственность на недвижимые вещи. С. 154; Зоидзе Б. Грузинское вещное право. С. 5 и сл.*

Например, рецепция принципа индивидуализации объекта вещных прав<sup>1</sup> проявляется в грузинском праве в том, что в отличие от большинства стран СНГ предприятие, которое является совокупностью недвижимых и движимых вещей и имущественных прав, не воспринимается как самостоятельный объект вещного права<sup>2</sup>. Оно как «организационное единство» лиц и имущества<sup>3</sup> может быть предметом обязательственного, но не вещного права<sup>4</sup>, так как принцип индивидуализации вещных прав подразумевает, что вещное право может существовать не на единство вещей, а только на отдельные предметы.

Относительно «овеществления обязательственных прав» грузинский законодатель пошел дальше немецкого, что проявляется в первую очередь в требовании к регистрации договора аренды.

Согласно ст. 572 грузинского ГК при отчуждении наймодателем сданного внаем имущества третьему лицу после передачи этого имущества нанимателю приобретатель занимает место наймодателя и к нему переходят права и обязанности, вытекающие из отношений найма. Такое же правило действует при застройке и узуфрукте. Согласно ст. 241 ГК Грузии при прекращении права застройки собственник земельного участка становится участником договора о найме или аренде, заключенного лицом, обладающим правом застройки. Последнее предложение ст. 242 ГК Грузии устанавливает, что после отмены узуфрукта собственник становится участником соответствующих отношений найма или аренды.

Изначально ГК Грузии, подобно ГГУ, не требовал регистрации договоров найма и аренды, однако требование регистрации было закреплено впоследствии Законом Грузии «О Публичном реестре»<sup>5</sup>. Согласно данному Закону обязательной регистрации в Реестре прав на недвижимые вещи подлежат: наем, поднаем, аренда и подаренда<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> См.: Чантурия Л. Основные принципы вещного права в будущем Гражданском кодексе Грузии. С. 228 и сл.; Он же. Собственность на недвижимые вещи. С. 154; Зоидзе Б. Грузинское вещное право. С. 5–9.

<sup>2</sup> Knieper R., Schramm H.-J., Chanturia L. Op. cit. S. 240.

<sup>3</sup> См.: Чантурия Л., Нинидзе Т. Комментарий к Закону о предпринимателях [груз.]. Тб., 1998. С. 10.

<sup>4</sup> См.: Кереселидзе Д. Указ. соч. С. 208.

<sup>5</sup> До 2008 г. указанный вопрос регулировался Законом Грузии от 28 декабря 2005 г. «О регистрации прав на недвижимые вещи», который предусматривал обязательную регистрацию отношений аренды и найма недвижимой вещи, возникших на основании договора, заверенного только в нотариальном порядке (подп. б ст. 3 Закона). Указанный выше Закон утратил силу ввиду принятия нового Закона от 19 декабря 2008 г. «О публичном реестре».

<sup>6</sup> Часть 1 ст. 11 Закона «О Публичном реестре».



## ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ДВИЖИМЫЕ ВЕЩИ

## Принцип абстракции vs. принцип каузальности

*Немецкое право*

Отличительной особенностью немецкого права является принцип абстракции, действующий при переходе права собственности. Предпосылкой принципа абстракции является принцип разделения сделок на обязательственные и распорядительные (Trennungsprinzip). Под распорядительной сделкой подразумевается соглашение сторон о переходе права собственности. Таким образом, купля-продажа вещи немецким правом воспринимается как три договора: 1) договор купли-продажи; 2) распорядительная сделка о переходе права собственности на вещь; 3) распорядительная сделка о переходе права собственности на деньги.

Принцип абстракции означает независимость перехода права собственности<sup>1</sup> от действительности обязательственной сделки, например договора купли-продажи, лежащего в основе распорядительной сделки. Обязательственная сделка является при этом каузой (правовым основанием) распорядительной сделки. В случае недействительности обязательственной сделки переход права собственности остается действительным, однако состоявшимся без правового основания. Продавец вправе кондиционировать право собственности у покупателя на основании положений о неосновательном обогащении. В случаях, когда покупатель передал право собственности третьему лицу, третье лицо приобретает вещь у собственника и становится собственником даже тогда, когда оно знало или могло знать о пороках договора<sup>2</sup>.

Немецкое право допускает, однако, исключения из принципа абстрактности<sup>3</sup>: например, в случаях, в которых обязательственная сделка является недействительной по причине противоречия добрым нравам (Sittenwidrigkeit (§ 138 ПГУ)), правоприменительная практика признает недействительной и произведенную в целях ее исполнения вещную сделку<sup>4</sup>.

Принцип абстракции изначально предполагался как средство защиты делового оборота, так как при данной модели риск оспаривания приобретае-

<sup>1</sup> А также действительности иной распорядительной сделки, например цессии.

<sup>2</sup> О практических различиях этих двух систем см.: *Wieling H.* Abstraktionsprinzip für Europa // *Zeitschrift für europäisches Privatrecht.* 2001. S. 301.

<sup>3</sup> См. подробнее: *Туктаров Ю.Е.* Абстрактная модель передачи права собственности на движимые вещи // *Вестник ВАС РФ.* 2006. № 8. С. 19.

<sup>4</sup> См. подробнее: *Baur J., Stürner R.* Op. cit. S. 60; *Fühler J.* Op. cit. S. 129–176; BGH Urt. v. 16.03.1995 – IX ZR 72/94 // *NJW.* 1995. S. 1668 (Nichtigkeit der Forderungsabtretung).

мого права сведен к минимуму<sup>1</sup>. Однако стоит обратить внимание на тот факт, что ту же самую функцию выполняет и институт добросовестного приобретения. По-видимому, данное дублирование функций осталось при разработке ГГУ незамеченным<sup>2</sup>. В настоящее время можно утверждать, что принцип абстракции более не является центральным элементом защиты делового оборота<sup>3</sup>. Тем не менее в некоторых случаях он обеспечивает реституцию договоров исключительно между сторонами этих договоров в более полной мере, чем это мог бы обеспечить принцип каузальности<sup>4</sup>. Так, например, добросовестное приобретение обеспечительной собственности в немецком праве невозможно из-за положения § 933 ГГУ, который требует для добросовестного приобретения передачу вещи. Таким образом, в том случае, когда лицо, передающее вещь в обеспечительную собственность, само приобрело эту вещь на основании недействительного договора, но действительной распорядительной сделки, именно принцип абстракции обеспечивает защиту делового оборота.

Стоит отметить, что принцип абстракции является особенностью вещного права Германии<sup>5</sup> и не получил широкого распространения в Европе<sup>6</sup>. Ученые, высказывающиеся в пользу каузальной модели, отмечают, что защита делового оборота обеспечивается путем возможности добросовестного приобретения и надобность в принципе абстракции отсутствует<sup>7</sup>. Более того, стоит иметь в виду, что на практике разница в принципах каузальности и абстракции снижается тем больше, чем сильнее выражена защита добросовестного приобретателя в каузальной системе.

Некоторые ученые также утверждают, что принцип каузальности ведет в тех случаях, когда разница между абстрактной и каузальной моделями проявляется на практике, к более справедливым результатам<sup>8</sup>. Вопрос справедливости сводится, однако, в данном случае к вопросу разумного распреде-

---

<sup>1</sup> Wacke A. Eigentumserwerb des Käufers durch schlichten Konsens oder erst mit Übergabe? Unterschiede im Rezeptionsprozess und ihre mögliche Überwindung // Zeitschrift für europäisches Privatrecht. 2000. S. 254 (256) m.w.N.

<sup>2</sup> Wiegand W. Op. cit. S. 112 (120).

<sup>3</sup> Ibid. S. 112 (125).

<sup>4</sup> О преимуществах принципа абстракции по сравнению с каузальным переходом права собственности и практических различиях этих двух систем см.: Wieling H. Abstraktionsprinzip für Europa. S. 301; критично: Wacke A. Op. cit. S. 254 (262).

<sup>5</sup> Чантурия Л. Собственность на недвижимые вещи. С. 192.

<sup>6</sup> См. подробнее: Ferrari F. Vom Abstraktionsprinzip und Konsensualprinzip zum Traditionsprinzip // Zeitschrift für europäisches Privatrecht. 1993. S. 52 (62).

<sup>7</sup> Wacke A. Op. cit. S. 254 (262); Туктаров Ю.Е. Указ. соч. С. 31.

<sup>8</sup> Wacke A. Op. cit. S. 254 (262).

ления рисков между участниками гражданского оборота, который, на наш взгляд, может быть решен только применительно к конкретной юрисдикции, а не в целом.

### *Дискуссия при принятии ГК Грузии*

Во время работы над ГК Грузии принцип абстракции рассматривался как один из принципов вещного права будущего гражданского кодекса Грузии<sup>1</sup>. Тем не менее рецепция этого принципа в отношении перехода права собственности на движимые вещи<sup>2</sup> не состоялась<sup>3</sup>. В качестве причин отказа от принципа абстракции указывается, что он искусственно разделяет единое отношение возникновения собственности на несколько независимых фактов юридического значения, что усложняет правоприменение и является скорее украшением догматики, чем улучшением практического гражданского оборота, в который он не вносит ничего, кроме путаницы<sup>4</sup>.

В качестве альтернативной модели для принципов разделения и абстракции в грузинской правовой доктрине рассматривался принцип «единства», который не подразумевает разделения на обязательственно-правовые и вещно-правовые договоры. В этом случае право собственности переходит в результате обязательственно-правового договора, причем в некоторых вариантах этой модели для передачи собственности в ряде случаев никаких других предпосылок, кроме наличия такого обязательственно-правового договора, не требуется (консенсуальная система перехода права собственности). В такой модели право собственности переходит к приобретателю непосредственно при заключении обязательственно-правового договора<sup>5</sup>. Однако и этот принцип не был имплементирован в вещное право Грузии. С точки зрения авторов Кодекса, в то время как принципом абстракции слишком усложнен процесс передачи права собственности, консенсуальная система перехода права собственности в чистом виде слишком упрощает его, что ставит приобретателя перед чрезмерным риском, так как он с момента соглашения считается собственником вещи<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> См.: Чантурия Л. Основные принципы вещного права в будущем Гражданском кодексе Грузии. С. 241.

<sup>2</sup> Стоит отметить, что в грузинском праве уступка требования – абстрактная сделка и не зависит от правового основания (каузы) (Зоидзе Б. Грузинское вещное право. С. 193; Чечелашвили З. Вещное право. С. 238).

<sup>3</sup> Зоидзе Б. Грузинское вещное право. С. 10; Дзимеришвили З. Правовая природа договоров о передаче имущества в собственность [груз.]. Тб., 2010. С. 34.

<sup>4</sup> Зоидзе Б. Грузинское вещное право. С. 147 сл.; Он же. Рецепция европейского частного права в Грузии. С. 222.

<sup>5</sup> Чантурия Л. Собственность на недвижимые вещи. С. 155. Эта модель перехода права собственности встречается во французском праве и в странах Скандинавии (см. там же. С. 192).

<sup>6</sup> Зоидзе Б. Грузинское вещное право. С. 148.

Вместо этого грузинский законодатель принял решение о комбинации принципов титулуса и модуса<sup>1</sup>. В этой модели переход права собственности возможен на основе обязательно-правового договора, но в тесной связи с реальным исполнением. Таким образом, в определенной степени была сохранена каузальная система традиции, которая действовала еще в советское время<sup>2</sup>.

### *Законодательное регулирование в грузинском праве*

Согласно ст. 186 ГК Грузии для перехода права собственности на движимую вещь необходимо, чтобы собственник на основании действительного права передал вещь приобретателю. Таким образом, процедура перехода права собственности на движимую вещь требует существования действительного права.

Относительно толкования термина «действительное право» в грузинской правовой литературе существуют различные подходы. Существует мнение, что формулировка «действительное право» является следствием терминологической ошибки и вместо нее в ст. 186 ГК Грузии должно было стоять «действительная сделка»<sup>3</sup>. Существует также противоположное мнение, призывающее понимать использованный термин «действительное право» более общо – как «право требования», что соответствует понятию «Anspruch» в немецком праве<sup>4</sup>, так как основой передачи, кроме обязательно-правового договора, может также являться право требования, которое следует из закона, и в таком случае указание на действительность сделки было бы неточно<sup>5</sup>.

Последнее мнение представляется предпочтительным. Хотя право требования передачи права собственности, как правило, возникает на основании обязательственного договора, но это, на наш взгляд, не может исключить его возникновения на основании закона, например из деликта или на основании ведения чужих дел без поручения. Таким образом, упоминание действительного права в ст. 186 ГК Грузии указывает лишь на каузальную систему перехода права собственности в отношении движимых вещей<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> Зоидзе Б. Грузинское вещное право. С. 148.

<sup>2</sup> См.: Иоффе О.С. Указ. соч. С. 409.

<sup>3</sup> См.: *Chechelashvili Z.* Some defects in the civil code of Georgia ([http://www.tarasei.narod.ru/read/st16.htm#\\_ftn1](http://www.tarasei.narod.ru/read/st16.htm#_ftn1)).

<sup>4</sup> Редакция хочет обратить внимание читателей на то, что в российской цивилистической литературе термин «Anspruch» переводится как «притязание», тогда как русскому юридическому термину «право требования» более соответствует термин «Forderungsrecht». – *Примеч. ред.*

<sup>5</sup> См.: *Данелия Е.* Принцип разделения на примере договора дарения [груз.] // *The Georgian Law Review.* 2008. Vol. 43. P. 43–44.

<sup>6</sup> Стоит отметить, что грузинское право не полностью отказалось от принципа абстракции, и здесь есть исключения. В отличие от приобретения права собственности на движимые вещи в грузинском праве уступка права требования – абстрактная сделка, которая не зависит от правового основания (каузы) (см.: Зоидзе Б. Грузинское вещное право. С. 193; *Чечелашвили З.* Вещное право. С. 238).

Таким образом, в основе грузинского права лежит каузальная модель, согласно которой в случае недействительности каузальной сделки переход права собственности также не состоится.

Относительно вопроса о возвращении уже осуществленного исполнения стоит отметить, что грузинское право отказалось от такого института советского права, как реституция<sup>1</sup>. Так же как и ГГУ, грузинский ГК не содержит специальных правил о возвращении сторон договора в первоначальное положение в случае признания этой сделки недействительной.

В грузинской юридической литературе высказывалось мнение, что в отношении последствий ничтожности сделки должны применяться правила о неосновательном обогащении<sup>2</sup>. Однако представляется, что данное мнение продиктовано влиянием немецкой модели. Даже если принять во внимание, что, будучи заимствованными из немецкого права, грузинские нормы о неосновательном обогащении устанавливают справедливые правила о возвращении сторон недействительного договора в первоначальное положение, данное решение не будет для грузинского права догматически верным. Как указывалось выше, недействительность сделки, лежащей в основе передачи права собственности, ведет к тому, что и переход права собственности недействителен. В каузальной модели отчуждатель по недействительному договору остается собственником и может истребовать вещь от приобретателя при помощи виндикационного иска<sup>3</sup>.

Стоит отметить, что грузинское право содержит также нормы, регулирующие отношения собственника и неправомерного владельца (ст. 163, 164 ГК Грузии), которые подобно § 987–1007 ГГУ дифференцируют добросовестного и недобросовестного владельцев, устанавливая соответственно разные правовые последствия относительно прав и обязанностей, в частности, по возмещению убытков и прав на плоды вещи. Положения § 987–1007 ГГУ, однако, не были задуманы как правила, которые могут применяться для приведения сторон договора в первоначальное положение, соответственно, они не содержат механизма, обеспечивающего сохранение взаимности предоставления сторон (*Synallagma des Vertrags*)<sup>4</sup>. Поэтому применение правил о виндикации

<sup>1</sup> Тузов Д.О. Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве. М., 2007. С. 89 сл.

<sup>2</sup> Чантурия Л. Введение в общую часть гражданского права Грузии [груз.]. Тб., 2000. С. 392; Он же. Общая часть Гражданского права. С. 399.

<sup>3</sup> Honsel H. Tradition und Zession – kausal oder abstrakt? // Norm und Wirkung: Beiträge zum Privat- und Wirtschaftsrecht aus heutiger und historischer Perspektive: Festschrift für Wolfgang Wiegand zum 65. Geburtstag / E. Bucher, C.-W. Canaris, H. Honsel, Th. Koller (Hgs.). München, 2005. S. 356 ff.

<sup>4</sup> Stadler A. Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch die Abstraktion. Tübingen, 1996. S. 335.

в грузинском праве, скорее всего, в ряде случаев приведет при возвращении сторон недействительного договора в первоначальное положение к другим результатам, чем в немецком праве<sup>1</sup>. Можно представить, что при выработке правил для приведения сторон недействительного договора в первоначальное положение грузинская правоприменительная практика могла бы ориентироваться на право Австрии или Швейцарии, которое, однако, устанавливает несколько иной баланс интересов, нежели немецкое.

### Принцип разделения vs. принцип единства

Как указывалось выше, предпосылкой принципа абстракции в немецком праве является принцип разделения сделок на обязательственные и распорядительные (*Trennungsprinzip*). Поскольку грузинское право отказалось от абстрактной модели перехода права собственности в отношении движимых вещей, возникает вопрос, распространяется ли этот отказ также и на принцип разделения сделок на обязательственные и распорядительные. В то время как в немецкой литературе высказывается мнение, что подобное разделение является логически необходимым<sup>2</sup>, в грузинской литературе существует мнение, что практическое значения принципа разделения выявляется только вместе с принципом абстракции и что строгое концептуальное разделение на вещно-правовые и обязательно-правовые договоры в условиях отсутствия независимости их действительности не имеет практического обоснования<sup>3</sup>.

При анализе норм, регулирующих обязательственные договоры в грузинском праве, создается впечатление, что грузинский законодатель не всегда следовал одной и той же модели.

Так, например, регулирование договора купли-продажи, которое явно заимствовано из немецкого права, следует принципу разделения. Согласно ч. 1. ст. 477 ГК Грузии по договору купли-продажи продавец обязуется передать покупателю право собственности на имущество, связанные с ним документы и поставить товар. Таким образом, законодатель разделяет обязательно-правовой договор, который влечет за собой только право на требование передачи права собственности, и отличный от него акт передачи права собственности. Представляется, что такой акт передачи права собственности должен в силу логической необходимости являться распорядительной сделкой. Сопоставляя эту норму с положением ст. 186 грузинского ГК, можно исходить

<sup>1</sup> См. подробнее: *Stadler A. Op. cit. S. 329 ff.*

<sup>2</sup> *Weitnauer H. Verdinglichte Schuldverhältnisse // Festschrift für Karl Larenz zum 80. Geburtstag / C.-W. Canaris, U. Diederichsen (Hgs.). München, 1983. S. 705 (709).*

<sup>3</sup> *Данелия Е. Указ. соч. С. 43–44.*

из того, что ст. 186 ГК Грузии регулирует именно распорядительную сделку, которую необходимо отличать от обязательственной сделки.

В то же время в грузинском праве существуют так называемые реальные договоры<sup>1</sup>. К реальным договорам причисляются договоры дарения, ссуды и займа<sup>2</sup>. Их особенность состоит в том, что такой договор становится действительным только с передачей вещи контрагенту. Так, согласно ст. 623 ГК Грузии по договору займа займодаделец «передает в собственность заемщика деньги или другую родовую вещь...». По договору дарения «даритель безвозмездно передает имущество в собственность одаряемого с согласия последнего» (ст. 524). Хотя стоит отметить, что стороны могут заключить договор дарения по грузинскому праву и как каузальную сделку. Согласно п. 3 ст. 525 ГК Грузии обещание подарка порождает обязательство дарения только в случае соблюдения письменной формы. Однако в отсутствие подобного обязательства договор дарения движимой вещи считается заключенным с момента передачи имущества (ч. 1 ст. 525), а договор дарения недвижимой вещи – с момента регистрации права собственности в публичном реестре (ч. 2 ст. 525).

Можно предположить, что при регулировании данных договоров грузинский законодатель не исходил из принципа разделения сделок на обязательственные и распорядительные. Такое регулирование вступает в определенное противоречие со ст. 186 грузинского ГК, согласно которой переход права собственности требует передачи вещи *на основе* обязательственного права, так как в реальных договорах обязательственное право возникает только с передачей вещи<sup>3</sup>.

Данное регулирование отличается от немецкого права, в котором реальные договоры отсутствуют. Договор дарения в немецком праве требует согласно § 518 ГГУ в любом случае нотариального заверения, однако порок формы не принимается во внимание, если договор был впоследствии исполнен, приводя к изначальной действительности договора. Таким образом, хотя грузинское и немецкое право и приходит к одинаковым результатам в конкретных случаях, в их основе лежат разные модели.

<sup>1</sup> Деление сделок на реальные и консенсуальные своими корнями уходит в римское право. Реальными считаются договоры, при которых обязательство устанавливается не простым соглашением (*consensus*), а передачей вещи (*re*). Пока не произошла передача, обязательство из реального договора не возникает, в отличие от консенсуальных контрактов, в которых возникновение обязательств основано на одном только соглашении (см.: *Новицкий И.* Римское частное право. М., 2000. С. 313–385).

<sup>2</sup> Подробнее о вопросе деления договоров на реальные и консенсуальные см. также: *Ахведиани З.* Обязательственное право [груз.]. Тб., 1999. С. 29; *Чечелашвили З.* Договорное право [груз.]. Тб., 2008. С. 26–27.

<sup>3</sup> См. п. 1 ст. 523 грузинского ГК: «Договор дарения движимой вещи считается заключенным с момента передачи имущества».

## Передача вещи при переходе права собственности на движимые вещи

В немецком праве передача вещи как необходимое условие перехода права собственности (§ 929 ГГУ) является проявлением принципа публичности, который обеспечивает участникам гражданского оборота возможность определить наличие вещных прав. В правовом регулировании оборота недвижимого имущества реализация принципа публичности обеспечивается с помощью записей в поземельной книге (реестре прав на недвижимое имущество)<sup>1</sup>, в правовом регулировании оборота движимых вещей – с помощью конструкции владения вещью. Таким образом, в грузинском, так же как и в немецком, праве для приобретения движимого имущества необходимо, чтобы владение (фактическое господство над вещью) перешло к новому собственнику (ст. 186 ГК Грузии). Стоит, однако, обратить внимание, что в немецком праве принцип публичности в отношении движимых вещей подвергается определенному ограничению<sup>2</sup>. При переходе права собственности допускается замена передачи вещи так называемыми «конститутами владения» (*Besitzkonstitut*). В частности, передача вещи может быть заменена установлением непрямого (опосредствованного) владения (§ 930 ГГУ)<sup>3</sup>, а также уступкой права истребовать вещь у третьего лица (§ 931 ГГУ).

Данная модель была рецепирована грузинским правом без значительных изменений. Согласно ч. 2 ст. 186 ГК Грузии передачей вещи считается, кроме передачи вещи приобретателю в прямое владение, также передача непрямого владения<sup>4</sup> по договору, в соответствии с которым прежний собственник остается прямым владельцем, а приобретателю предоставляется право требования владения у третьего лица. Таким образом, грузинское право также допускает при переходе права собственности замену передачи вещи установлением конститута владения и уступкой права истребовать вещь у третьего лица.

### Добросовестное приобретение

*Добросовестное приобретение вещи от неправомочного лица в грузинском праве*

Нормы грузинского права относительно добросовестного приобретения, очевидно, были ориентированы на соответствующие нормы ГГУ, хотя они

<sup>1</sup> См. подробнее ниже.

<sup>2</sup> См. подробнее: *Fühler J.* Op. cit. S. 13, 550–557.

<sup>3</sup> Параграф 930 ГГУ: «Если собственник владеет вещью, ее передача может быть заменена соглашением собственника и приобретателя об установлении правоотношения, в силу которого приобретатель вступит в опосредствованное владение вещью».

<sup>4</sup> См. ст. 155 грузинского ГК.



воспроизводят их не полностью. Согласно ст. 187 грузинского ГК приобретатель становится собственником вещи в случаях, когда отчуждатель не был собственником, но в отношении этого факта приобретатель был добросовестен. Таким образом, грузинское право не устанавливает различий для добросовестного приобретения в зависимости от способа приобретения, что значительно отличает его от немецкого права. Согласно § 933 ГГУ, если не принадлежащая отчуждателю вещь была отчуждена согласно § 930 ГГУ при помощи замены передачи вещи установлением непрямого (опосредствованного) владения, то добросовестный приобретатель становится собственником только после передачи ему вещи отчуждателем. Также в случаях замены передачи вещи цессией права истребования вещи у третьего лица (§ 931 ГГУ) добросовестный приобретатель становится собственником с момента уступки требования, при условии что отчуждатель был опосредованным владельцем вещи, в противном случае – после получения вещи во владение от третьего лица (§ 934 ГГУ). Это отличие ведет к тому, что теоретическая возможность добросовестного приобретения в грузинском праве становится намного шире, чем в немецком. Так, например, в немецком праве добросовестное приобретение обеспечительной собственности<sup>1</sup> невозможно из-за отсутствия передачи вещи. В грузинском же праве такое ограничение теоретически отсутствует.

Согласно грузинскому праву факт добросовестности должен существовать до передачи вещи, однако под передачей понимается также установление непрямого владения (п. 2 ст. 186 ГК Грузии). Немецкое же право требует наличия добросовестности до завершения приобретения. Соответственно, в рамках добросовестного приобретения согласно § 933, 934 ГГУ наличие добросовестности требуется до реальной передачи вещи. Это отличие опять же расширяет возможности добросовестного приобретения согласно грузинскому праву по сравнению с немецким.

И в Грузии, и в Германии приобретатель не считается добросовестным, если он знал или должен был знать<sup>2</sup>, что отчуждатель не был собственником (п. 2 § 932 ГГУ, ч. 1 ст. 187 ГК Грузии). Стоит, однако, учитывать, что в немецком праве бремя доказывания фактов, ведущих к недобросовестности, лежит на (бывшем) собственнике вещи, так как отсутствие добросовестности формулируется как негативная предпосылка<sup>3</sup>, в то время как грузинское право формулирует наличие добросовестности как позитивную предпосылку, что

<sup>1</sup> См. подробнее ниже.

<sup>2</sup> Формулировка «должен был знать» подразумевает, что незнание факта вызвано грубой неосторожностью приобретателя (см. в немецком праве: *Bürgerliches Gesetzbuch. Beck'sche Kurz-Kommentare* / O. Palandt, P. Bassenge (Hgs.). 69. Aufl. C.H. Beck, 2010. § 932 (Rn. 10); в грузинском праве: *Чечелашвили З. Вещное право*. С. 201).

<sup>3</sup> *Bürgerliches Gesetzbuch. Beck'sche Kurz-Kommentare* / O. Palandt, P. Bassenge (Hgs.). § 932 (Rn. 15).

ведет к тому, что бремя доказывания должен нести приобретатель<sup>1</sup>, и фактически сужает возможности добросовестного приобретения.

Кроме того, в грузинском праве добросовестное приобретение исключается также в случаях безвозмездного приобретения (ч. 2 ст. 187), что обусловлено его оспоримой природой<sup>2</sup>. Немецкое право также ставит интересы безвозмездного приобретателя ниже, чем возмездного. Согласно п. 1 § 816 ГГУ прежний собственник при потере собственности на вещь приобретает право требовать у отчуждателя вследствие неосновательного обогащения выплаты выручки, полученной от реализации вещи, а если приобретение произошло безвозмездно, то право требовать возврата вещи ввиду неосновательного приобретения от приобретателя. Таким образом, безвозмездный добросовестный приобретатель в немецком праве становится собственником, хотя и обязанным вернуть вещь предыдущему собственнику, что придает последующим сделкам определенную стабильность и соответствует балансу интересов, заложенному в немецком праве принципом абстракции.

#### *Невозможность добросовестного приобретения утраченных вещей*

В грузинском праве, так же как и в немецком, добросовестное приобретение исключается, если вещь была украдена у собственника, утеряна либо иным образом выбыла из его владения против его воли. Хотя добросовестное приобретение возможно даже в этих случаях, если дело касается денег, ценных бумаг и (или) вещей, отчужденных на публичных торгах (п. 2 § 935 ГГУ, ст. 187 ГК Грузии).

Интересно отметить, что в немецком праве факт выбытия вещи против воли собственника исключает саму возможность добросовестного приобретения. В грузинском же праве выбытие вещи помимо воли собственника исключает согласно формулировке закона добросовестность приобретателя. Стоит также выделить, что по немецкому праву при опосредованном владении собственника добросовестное приобретение вещи невозможно в тех случаях, когда вещь была утрачена прямым владельцем. Данное положение в грузинском ГК отсутствует.

Важно учитывать, что практика применения данного исключения грузинскими судами может практически свести на нет возможность добросовестного приобретения движимых вещей согласно грузинскому праву, что наглядно демонстрирует Решение Верховного суда Грузии от 9 сентября 2002 г. Дело касалось следующих фактических обстоятельств: истец в целях продажи авто-

<sup>1</sup> Ср.: Библинг Х., Лутрингхаус П. Системный анализ отдельных оснований требования Гражданского кодекса Грузии [груз.]. Бремен; Тб., 2004–2009. С. 68.

<sup>2</sup> О безвозмездных сделках в Грузинском праве см.: Футкардзе И. Безвозмездные сделки в грузинском праве [груз.] // The Georgian Law Review. 2001. No. 2. P. 17–25.

мобилья проводил переговоры с контрагентом, которому он 8 октября 2000 г. передал автомобиль и регистрационный документ с условием, что перерегистрация автомобиля на имя последнего должна будет произойти после уплаты покупной цены. Воспользовавшись переданным регистрационным документом, контрагент с помощью нотариуса подделал генеральную доверенность. В подложной доверенности указывалось, что истец передал ему право распоряжаться вещью. В тот же день контрагент заложил автомобиль банку в целях обеспечения обязательства в размере 8 тыс. долл. США. В 2010 г. истец обнаружил на автомобильной ярмарке свой автомобиль, который ранее был продан банком в целях реализации заложенного имущества. Истец потребовал возврата вещи от покупателя на основании ст. 172 ГК Грузии<sup>1</sup>.

Суд посчитал, что в результате продажи автомобиля право собственности согласно ст. 187 ГК Грузии не перешло. Суд отклонил добросовестность приобретателя по причине выбытия вещи из владения собственника против его воли. Целью передачи автомобиля во владение контрагенту не являлась последующая передача вещи в залог. Вследствие этого и передача автомобиля покупателю может быть оценена как выход вещи из владения собственника против его воли.

Определение цели передачи вещи в качестве решающего аргумента при решении вопроса о выбытии вещи из владения собственника по или против его воли представляется, с точки зрения немецкого юриста, неожиданным. В правилах относительно добросовестного приобретения отражается найденный законодателем баланс интересов между интересами собственника и стабильностью гражданского оборота. В то время как интересы собственника направлены на максимальную защиту права собственности, интерес делового оборота направлен на то, чтобы максимально упростить и обезопасить движение товаров. Интересам делового оборота будет отвечать регулирование, при котором приобретатель не должен заботиться без видимых на то причин о том, как отчуждатель приобрел данную вещь, что позволило бы, пользуясь языком экономического анализа права, снизить стоимость трансакций.

Компромисс, найденный немецким законодателем, построен на следующем постулате: собственник не нуждается в защите в тех случаях, когда он сам передал вещь отчуждателю или иному лицу, которое стояло в начале цепочки перепродаж вещи. Поскольку собственник сам выбрал лицо, которому он передал эту вещь, то недобросовестное поведение этого лица входит в сферу риска собственника. В случаях же, когда собственник лишился владения вещи помимо своей воли, его интересы ставятся выше интересов делового оборота. Таким образом, решающим фактом становится добровольность переда-

<sup>1</sup> Очевидно, суд исходил из применения общего срока исковой давности, который составляет 10 лет (п. 3 ст. 128 ГК Грузии).

чи вещи. Так, например, по немецкому праву передача вещи в исполнение недействительного договора не считается недобровольной<sup>1</sup>.

Стоит отметить, что интересы конкретного добросовестного приобретателя законодателем в рамках этого компромисса оцениваются достаточно низко. Добросовестный приобретатель сам несет риск недобросовестного поведения продавца, от которого он может потребовать возмещения убытков, если он будет вынужден вернуть вещь собственнику. Риск невозмещения убытков несет приобретатель, который выбрал продавца в качестве своего делового партнера. Таким образом, цель передачи вещи не должна играть для добросовестного приобретения никакой роли<sup>2</sup>.

Можно предположить, что, рецепируя нормы ГГУ о добросовестном приобретении, грузинский законодатель пытался выстроить примерно такой же баланс интересов между собственником и добросовестным приобретателем. Возможно, именно поэтому вышеназванное Решение Верховного суда Грузии стало объектом критики в грузинской доктрине<sup>3</sup>. Позиция Верховного суда кажется на первый взгляд неверной. Грузинский законодатель в ч. 2 ст. 187 ГК Грузии исключает добросовестное приобретение в случаях, когда вещь была потеряна, украдена или утрачена собственником против его воли. Текст закона позволяет предполагать, что под волей имеется в виду не юридически значимое волеизъявление, которое может быть выражено под условием, а фактическое согласие на утрату прямого владения, поэтому цель передачи вещи в таких случаях не должна иметь значения. В данном случае истец сам добровольно передал вещь контрагенту. Он не терял прямого владения против своей воли, вещь не была у него украдена или им утеряна. В таких случаях закон преимущественно защищает добросовестного приобретателя.

В то же время представляется возможным взглянуть на данное Решение Верховного суда и под несколько иным углом. Несмотря на определенное сходство правила добросовестного приобретения в грузинском праве представляются менее проработанными, нежели в немецком. С одной стороны, возложение бремени доказывания добросовестности на приобретателя усложняет добросовестное приобретение, отдавая предпочтение интересам собственника. С другой стороны, в некоторых аспектах особенности грузинского регулирования приводят к значительному расширению возможностей добросовестного приобретения по сравнению с немецким правом. В первую очередь это касается роли принципа публичности при приобретении права

<sup>1</sup> Bürgerliches Gesetzbuch. Beck'sche Kurz-Kommentare / O. Palandt, P. Bassenge (Hgs.). § 935 (Rn. 6).

<sup>2</sup> Хотя относительно подделанной нотариальной доверенности можно задуматься о применении § 935 ГГУ по аналогии.

<sup>3</sup> См.: Чачава С. Истребование вещи из незаконного владения // The Georgian Law Review. 2004. No. 7. P. 760–782.

собственности. Описанный выше механизм добросовестного приобретения согласно немецкому праву в случаях, когда передача заменяется опосредованным владением, обеспечивает определенную защиту от недобросовестного поведения продавца, которая в грузинском праве отсутствует.

Можно предположить, что позиция Верховного суда Грузии в какой-то мере логически вытекает из этого измененного баланса интересов. В частности, необходимо отметить, что учет цели передачи вещи в рамках вопроса о выбытии вещи из владения помимо воли собственника сужает возможности добросовестного приобретения. Учитывая вышесказанное, можно предположить, что предпринятое Верховным судом Грузии сужение действия норм о добросовестном приобретении продиктовано именно их чрезмерно широким действием согласно букве закона.

Таким образом, можно утверждать, что заложенный в нормах немецкого права о добросовестном приобретении баланс интересов был значительно изменен в результате неполной рецепции<sup>1</sup>.

## ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

### Понятие недвижимых вещей

Грузинское, как и немецкое, право подразделяет вещи на движимые и недвижимые (ст. 148 ГК Грузии). Движимыми вещами в обоих правопорядках принято считать все вещи, которые не являются недвижимыми или их существенной составной частью<sup>2</sup>. Немецкое право подразумевает под недвижимыми вещами земельные участки<sup>3</sup> и рассматривает строение в качестве составной части земельного участка. Исключения составляют урегулированные в § 95 ГГУ строения, которые рассматриваются как движимые вещи. Грузинское же право относит к недвижимым вещам земельный участок, существующие в нем ископаемые, произрастающие на земле растения, а также здания и сооружения, которые прочно закреплены на земле (ст. 149 ГК Грузии). Таким образом, создается впечатление, что в грузинском праве здание является самостоятельной недвижимой вещью. В то же время ст. 150

<sup>1</sup> Стоит также отметить, что в грузинской правовой доктрине ст. 187 ГК неоднократно критиковалась из-за несовершенной формулировки (см.: *Сухиташвили Д.* Понятие приобретательной давности [груз.]. Тб., 1998. С. 33; *Зоидзе Б.* Грузинское вещное право. С. 150–151).

<sup>2</sup> *Чантурия Л.* Собственность на недвижимые вещи. С. 164; *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch / O. Palandt, J. Ellenberger (Hgs.).* 69. Aufl. C.H. Beck, 2010. Überblick vor § 90 (Rn. 3); RG 55, 284; RG 87, 51.

<sup>3</sup> Стоит обратить внимание на то, что даже суда и самолеты, правовой режим которых максимально приближен к правовому режиму земельных участков, считаются движимыми вещами (см.: *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch / O. Palandt, J. Ellenberger (Hgs.).* Überblick vor § 90 (Rn. 3)).

ГК Грузии рассматривает здание как существенную составную часть земельного участка, если оно прочно связано с землей и не предназначено для временного пользования.

Понятие существенной составной части вещи было заимствовано ГК Грузии из немецкого права. Соответственно, ГК Грузии дает определение существенной составной части вещи, следуя положениям немецкого права, и считает ею ту часть вещи, отделение которой невозможно без уничтожения вещи или этой части или без уничтожения их назначения (ч. 1 ст. 150). Однако, в то время как согласно § 93 ГГУ составная часть вещи по определению не может быть объектом отдельного права, в грузинском праве существенная составная часть вещи может быть объектом отдельного права в предусмотренных законом случаях<sup>1</sup>. Одним из таких исключений является квартира в многоквартирном доме<sup>2</sup>.

### Принцип «*superficies solo cedit*»

Принцип «*superficies solo cedit*», согласно которому правовая судьба строений, находящихся на земельном участке, связана с правовой судьбой данного земельного участка, обеспечивает правовое единство участка и строения<sup>3</sup>. Этот принцип уходит своими корнями в римское право<sup>4</sup> и был закреплен в ГГУ по причине его экономической эффективности<sup>5</sup>. Согласно § 94б ГГУ, если движимая вещь соединена с земельным участком таким образом, что становится существенной составной частью этого земельного участка, то право собственности на земельный участок распространяется также и на эту вещь. Согласно § 94 ГГУ к существенным составным частям земельного участка принадлежат вещи, прочно связанные с землей, в частности строения. Принцип «*superficies solo cedit*» обеспечивает правовую определенность, так как позволяет потенциальному приобретателю участка достаточно легко определить, на какие предметы распространяется распорядительная сделка. К тому же он предотвращает экономические потери, которые могут возникнуть в результате принадлежности участка и здания разным лицам<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> Часть 1 ст. 150 ГК Грузии.

<sup>2</sup> Статья 208 ГК Грузии; см. также: Зоидзе Б. Грузинское вещное право. С. 207.

<sup>3</sup> J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch / J. Jickeli, M. Stieper (Hgs.). 13. Aufl. Sellier, de Gruyter, 2004. § 94 (Rn. 2).

<sup>4</sup> Ibid. § 94 (Rn. 1).

<sup>5</sup> BGH Urt. vom 9.01.1958 – II ZR 275/56 // NJW. 1958. S. 457.

<sup>6</sup> J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch / J. Jickeli, M. Stieper (Hgs.). § 94 (Rn. 3); Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch / O. Palandt, H. Heinrichs (Hgs.). 64. Aufl. C.H. Beck, 2005. § 94 (Rn. 1).

Грузинский законодатель в общем рецепировал принцип «*superficies solo cedit*» путем рецепции понятия существенной составной части вещи. Однако рецепция этого принципа на постсоветском пространстве связана с некоторыми сложностями, которые обусловлены тем фактом, что советское право не допускало собственность на земельные участки, но предусматривало собственность на здания<sup>1</sup>.

В грузинском праве действующий ранее Закон «О приватизации государственного имущества» не регулировал вопрос приватизации земельного участка<sup>2</sup>, за исключением земель сельскохозяйственного назначения<sup>3</sup>, что препятствовало возникновению единого собственника при отчуждении здания (сооружения) государством. Впоследствии в Закон Грузии «О регистрации прав на недвижимое имущество» были внесены изменения и дополнения<sup>4</sup>, и под недвижимым имуществом в целях закона стали пониматься земельный участок, объект индивидуальной собственности (квартира в многоквартирном доме) и объект отдельного права, под которым грузинское законодательство понимало линейное укрепление (коммуникационные укрепления, автомобильная дорога, железная дорога и т.п.) или другие строения, которые являлись существенной составной частью земельного участка, но при этом были объектом отдельного права. На основании данного Закона стала возможной регистрация права собственности на строение (здание, сооружение) как на объект отдельного права без права собственности на земельный участок.

Действующий на сегодняшний день Закон «О Публичном реестре»<sup>5</sup> во многом повторяет в данной части постулаты Закона «О регистрации прав на недвижимое имущество»<sup>6</sup>, хотя в сфере приватизации в июле 2010 г. был принят новый Закон «О государственном имуществе»<sup>7</sup>, который устанавливает порядок приватизации недвижимого имущества (в том числе и зем-

<sup>1</sup> См.: *Gerasin S. Separation of Real Property on Land Plots and Structures Located thereon and its Impact on Transactions Costs // Die Transformation dinglicher Rechte an Immobilien in Russland und anderen Staaten Mittel- und Osteuropas / A. Trunk (Hg.). Köln, 2010. S. 49.*

<sup>2</sup> Пункт 1 ст. 2 Закона Грузии от 30 мая 1997 г. № 743-Ис «О приватизации государственного имущества».

<sup>3</sup> По этому вопросу был принят специальный Закон от 22 марта 1996 г. № 165-Ис «О праве собственности на землю сельскохозяйственного назначения».

<sup>4</sup> Законом Грузии от 18 декабря 2008 г. № 5647-Ис «О внесении изменений и дополнений в закон Грузии о регистрации прав на недвижимое имущество».

<sup>5</sup> Закон Грузии от 19 декабря 2008 г. № 820-РС «О Публичном реестре».

<sup>6</sup> В частности, п. а) ст. 2 данного Закона гласит: «недвижимая вещь – земельный участок с существующими на нем зданиями (сооружениями) или без них, здания (сооружения) (строящиеся, построенные или разрушенные), единицы здания (сооружения) (строящиеся, построенные или разрушенные) и линейные сооружения».

<sup>7</sup> Закон Грузии «О государственном имуществе» от 21 июля 2010 г. № 3512-РС.

ли, не являющейся сельскохозяйственной). Хотя новый Закон «О государственном имуществе» устранил предпосылки для регистрации здания (сооружения) как объекта отдельного права, тем не менее в результате того, что соответствующие изменения в Закон «О Публичном реестре» до сих пор не внесены, в случаях отчуждения земли государством здания и сооружения подлежат отдельной регистрации. Это противоречит положению ч. 1 ст. 150 ГК Грузии, согласно которой здания в гражданском обороте рассматриваются как составные части земельного участка, так как возможны случаи, когда при приватизации земельного участка собственник, приобретший собственность на земельный участок, может потребовать признания его права на здание, право собственности на которое уже зарегистрировано на другое лицо.

В остальных случаях оборота недвижимых вещей судебная практика рассматривает здание (строение) как существенную составную часть земельного участка. Так, например, в Решении Верховного суда Грузии от 11 декабря 2007 г.<sup>1</sup> был частично удовлетворен кассационный иск на основании того, что апелляционный суд, присудив стороне спора часть жилого дома, не принял решение о праве собственности на земельный участок, на котором было расположено здание. Этим, по мнению Верховного Суда, апелляционный суд нарушил требование ст. 150 ГК Грузии.

### **Основания перехода права собственности на недвижимые вещи в грузинском праве**

Согласно ст. 183 ГК Грузии для перехода права собственности на недвижимые вещи необходимо совершить сделку в письменной форме и зарегистрировать определенное данной сделкой право собственности приобретателя в Публичном реестре.

#### *Форма договора*

Ныне действующие правила приобретения собственности на недвижимые вещи были внесены в ГК Грузии Законом от 29 декабря 2006 г. Согласно ст. 183 ГК Грузии в действующей редакции для приобретения недвижимого имущества достаточно совершить сделку в письменной форме и зарегистрировать право собственности, определенное данной сделкой, в Публичном реестре.

На практике подписание сделки происходит непосредственно в регистрационной службе, где уполномоченное лицо устанавливает личность сторон и стороны оформляют сделку в его присутствии. В функции уполномоченно-

<sup>1</sup> См.: Решение Верховного суда Грузии от 11 декабря 2007 г. № AC-274-604-07. С. 54 (<http://www.supremecourt.ge/georgian/samoq2007/samoq2007-1.PDF>).



го лица регистрационной службы входит только проверка того, распоряжается ли собственник недвижимым имуществом, и подтверждение факта подписания сделки. Ответственность за содержание и действительность сделки полностью возлагается на стороны.

До внесения изменений в закон для приобретения недвижимого имущества было необходимо нотариальное заверение сделки и регистрация покупателя в Публичном реестре<sup>1</sup>, что соответствовало положениям немецкого права. Согласно § 311b ГГУ договор, по которому одна сторона обязуется передать право собственности на земельный участок, должен быть нотариально заверен. Необходимо отметить, что по немецкому праву недостаток формы «исцеляется» в том случае, если сделка была исполнена.

Хотя действующее на сегодняшний день в Грузии право обеспечивает публичность перехода права собственности посредством обязательной регистрации сделок с недвижимостью в Публичном реестре, спорным представляется то, насколько данный порядок обеспечивает стабильность гражданского оборота. Требование нотариальной формы в какой-то мере защищало участников от поспешности, выполняло функцию предупреждения и обеспечивало определенную консультацию участников сделки. Особенно последний аспект являлся, на наш взгляд, для Грузии, где образование населения в сфере права оставляет желать лучшего, немаловажным. Представляется, что в данном случае, когда дело касается особо значимых договоров, таких как сделки с недвижимостью, законодатель неоправданно сильно снизил уровень защиты сторон, которую он предоставляет им в виде предписанной формы<sup>2</sup>.

#### *Регистрация права собственности в Публичном реестре*

В грузинском праве<sup>3</sup>, так же как и в немецком<sup>4</sup>, в отношении данных Реестра действует презумпция достоверности, т.е. записи в нем считаются достоверными, пока не будет доказана их неправильность. Презумпция достоверности Публичного реестра в Грузии дает приобретателю «гарантию того, что при неточности записи этим сведениям и добросовестному доверию приобретателя к Публичному реестру в случае спора будет присвоена преимуществованная сила»<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> См. ст. 183 грузинского ГК в предыдущей редакции.

<sup>2</sup> Zandria T. Das Problem der Vertragsform im georgischen Recht // Probleme des Vertragsrechts und der Vertragssicherung in den Staaten des Kaukasus und Zentralasiens in Theorie und Praxis: Materialien einer Konferenz an der Universität Bremen vom 29. und 30. März 2007. Berlin, 2009. S. 142–146.

<sup>3</sup> Пункт 1 ст. 312 ГК Грузии; см. также ст. 5 Закона Грузии от 19 декабря 2008 г. «О Публичном реестре».

<sup>4</sup> Параграфы 891, 892 ГГУ.

<sup>5</sup> Определение Верховного суда Грузии от 24 января 2006 г. № АС-203-622-06.

Как было указано выше, отчуждение недвижимости по грузинскому праву, так же как и по немецкому<sup>1</sup>, требует внесения записи в Публичный реестр (в Германии – поземельную книгу). Однако стоит отметить, что в немецком праве переход права собственности на недвижимость на основании закона, например в результате наследования, не требует для своего возникновения регистрации<sup>2</sup>. Стоит также обратить внимание на положение § 894 ГГУ, которое регулирует исправление записи в поземельной книге в том случае, если запись не соответствует действительному положению.

Является ли запись в Публичном реестре правообразующим элементом для возникновения или перехода права собственности на основании закона в грузинском праве, установить на данный момент невозможно.

С одной стороны, существует Решение Верховного суда Грузии, согласно которому право собственности на недвижимое имущество может не вытекать из Публичного реестра, но объект при этом может бесспорно считаться собственностью лица, что ведет к удовлетворению виндикационного иска. В качестве примера Верховный суд указывает на наследование по закону, подтвержденное свидетельством о наследовании<sup>3</sup>.

С другой стороны, на основании Решения Верховного суда Грузии относительно совместной собственности супругов можно предположить, что грузинское право придает записи в Публичном реестре правообразующее значение, распространяя его и на переход права собственности на основании закона. Согласно ст. 1158 ГК Грузии имущество, приобретенное супругами в течение брака, является их общим имуществом (совместная собственность), если иное не предусмотрено брачным договором<sup>4</sup>. Верховный суд Грузии указал, что исходя из интересов приобретателя на недвижимое имущество супругов их совместная собственность возникает лишь после регистрации обоих супругов в Публичном реестре. В противном случае для третьих лиц записи реестра считаются достоверными<sup>5</sup>. Формулировка Суда «совместная собственность возникает» позволяет предположить, что Суд рассматривает запись в Реестре как конститутивный элемент для возникновения права собственности у второго супруга, хотя в данном случае собственность возникает не в результате рас-

<sup>1</sup> Параграф 873 ГГУ: «(1) Для передачи права собственности на земельный участок... необходимы соглашения правомочного лица и другой стороны об изменениях в правах и внесении изменений в поземельную книгу, если законом не предусмотрено иное».

<sup>2</sup> Параграф 1922 ГГУ.

<sup>3</sup> См. Рекомендации Верховного суда Грузии от 25 июля 2007 г. по проблемным вопросам судебной практики гражданского права [груз.] (<http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/rekomend.pdf>).

<sup>4</sup> Статья 1172 ГК Грузии.

<sup>5</sup> Интерпретация норм, использованных в решениях большой палаты Верховного суда Грузии [груз.]. Тб., 2008. С. 12.

поряжения<sup>1</sup>. Но можно также предположить, что формулировка была неточной и Верховный суд имел в виду только позицию добросовестного приобретателя, в пользу которого запись считается верной. Будет ли внесение второго супруга в Реестр предпосылкой для возникновения собственности или нет, не является чисто теоретическим вопросом, так как в том случае, если внесение в Реестр является предпосылкой возникновения собственности у второго супруга, то добросовестность приобретателя не будет играть никакой роли, поскольку приобретение права произойдет от собственника, следовательно, приобретатель сможет стать собственником недвижимой вещи, даже зная, что на нее распространяется режим общей собственности.

### СОБСТВЕННОСТЬ КАК СРЕДСТВО ОБЕСПЕЧЕНИЯ В ГРУЗИНСКОМ ПРАВЕ

В отличие от немецкого права грузинское право предусматривает возможность залога движимой вещи без необходимости ее передачи (ч. 1 ст. 258 ГК Грузии). Это положение снимает необходимость признания фидуциарной (обеспечительной) собственности (так называемой «*Sicherungseigentum*»), которая произошла в немецком праве.

Фидуциарная (обеспечительная) собственность широко дискутировалась в Грузии<sup>2</sup>, однако этот институт так и не нашел отражения в грузинской правовой практике. По сути, функции этого института выполняет передача права собственности с правом выкупа, которая предусмотрена ст. 509 ГК Грузии и является распространенным институтом обеспечения кредитных обязательств<sup>3</sup>. Согласно данной норме в договоре купли-продажи стороны могут установить условие, по которому продавец имеет право воспользоваться правом выкупа в течение определенного времени<sup>4</sup>. Право выкупа является правом продавца, но не его обязанностью<sup>5</sup>. В этом случае имеет место опция выку-

<sup>1</sup> По этому вопросу см. также: *Зарнадзе Е.* Некоторые особенности решения судебных споров по вопросам управления и распоряжения недвижимым имуществом супругов, приобретенного в течение брака // *Обзор грузинского права.* 2007-1. № 10. С. 120–138.

<sup>2</sup> См.: *Чантурия Л.* Собственность как средство обеспечения требования [груз.]. Тб., 1999. С. 95 и сл.; см. также: *Белинг Х.* Обеспечение собственности недвижимым имуществом на примере Гражданского кодекса Грузии [груз.] // Юбилейный сборник к 70-летию Т. Лилуашвили. Тб., 2003. С. 70–100; *Зоидзе Б.* Грузинское вещное право. С. 357–360. Обеспечиваемая собственность рассматривалась как, «вспомогательный институт для ипотеки», благодаря которому будут скорректированы характерные для нее недостатки (см.: *Зоидзе Б.* Грузинское вещное право. С. 357–360).

<sup>3</sup> Распространение данного вида обеспечения было более заметным до изменений в ГК Грузии от 11 мая 2007 г. и 29 июня 2007 г., связанных с ипотекой.

<sup>4</sup> Законодатель устанавливает максимальный срок (5 лет) для осуществления права выкупа (ст. 514 ГК Грузии).

<sup>5</sup> *Кахадзе М.* Коментарий ГК Грузии [груз.]. Кн. 4. Т. 1. Тб., 2001. С. 52.

па<sup>1</sup>. Таким образом, лицо, передавая собственность с правом выкупа, может использовать собственность как средство обеспечения. Покупатель становится полноценным собственником, и тем самым его кредиту не грозит опасность остаться без обеспечения. Имея право на выкуп, продавец обладает возможностью посредством одностороннего волеизъявления выкупить вещь по изначальной цене. Отчуждение, произведенное до осуществления права выкупа, недействительно<sup>2</sup>. Можно предположить, что использование данного института как средства обеспечения было стимулировано серьезными проблемами, связанными с реализацией ипотеки<sup>3</sup>. До изменений в залоговом праве Грузии в 2005–2008 гг. ипотека была весьма сложна с точки зрения реализации и предоставляла должнику множество нежелательных для кредитора средств защиты.

Изначальная редакция ГК Грузии предусматривала прямой запрет на переход вещи в собственность залогодержателя<sup>4</sup>. Сделка, заключенная вопреки этому запрету, считалась недействительной<sup>5</sup>. По распространенному в грузинской доктрине мнению, переход залога в собственность залогодержателя противоречил бы требованиям эквивалентного отношения сторон<sup>6</sup>.

Впоследствии в ГК Грузии были внесены изменения относительно вещных средств обеспечения требования. В результате осуществленных изменений позиция законодателя относительно указанного вопроса кардинально изменилась. На сегодняшний день в случаях, предусмотренных законом, возможен переход права собственности на заложенную (обремененную ипотекой) вещь к кредитору<sup>7</sup>. С устранением этих сложностей в практике к институту выкупа как к средству обеспечения требования прибегают все реже.

<sup>1</sup> См.: *Чантурия Л.* Комментарий к Гражданскому кодексу Грузии [груз.]. Т. 3. Тб., 2001. С. 99.

<sup>2</sup> Статья 513 ГК Грузии.

<sup>3</sup> См.: *Белинг Х.* Указ. соч. С. 70–100.

<sup>4</sup> См. подробнее выше.

<sup>5</sup> Первоначальная редакция ст. 273 грузинского ГК: «Недействительно такое соглашение, при котором собственность на предмет залога прямо переходит к залогодержателю, если не будет удовлетворено его требование или если оно не будет удовлетворено вовремя»; первоначальная редакция ч. 2. ст. 302 грузинского ГК: «Недействительно такое соглашение, по которому на кредитора прямо переходит право собственности на недвижимую вещь, если требование кредитора не будет удовлетворено или если оно не будет удовлетворено вовремя».

<sup>6</sup> *Чантурия Л.* Комментарий к Гражданскому кодексу Грузии. Кн. 2. Тб., 1999. С. 233; см. также в связи с этим: *Зойдзе Б.* Грузинское вещное право. С. 305–306.

<sup>7</sup> Статья 260<sup>1</sup> ГК Грузии: «Заложенная вещь может перейти в собственность залогодержателя только в случае зарегистрированного залога, и об этом должно быть прямо указано в договоре»; ч. 1 ст. 300 ГК Грузии: «Обремененная ипотекой недвижимая вещь может перейти в собственность кредитора (ипотекаря) по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, если это прямо предусматривается договором об ипотеке».

Стоит отметить, что передача собственности с правом выкупа отличается от фидуциарной собственности немецкого права тем, что покупатель становится полноправным собственником переданной вещи. Как уже было указано выше, немецкое право, по сути, предоставляет фидуциарному собственнику позицию, которую имеет залогодержатель. По немецкому праву фидуциарный собственник имеет право только на удовлетворение обеспеченного требования, а не на вещь как таковую.

### ВЫВОДЫ

Подытоживая сказанное, стоит отметить, что рецепция немецкого вещного права в Грузии коснулась в первую очередь основных структур регулирования. В ходе рецепции исходные нормы были заметно упрощены. В результате этого упрощения вне рамок рецепции остались некоторые детали, которые на первый взгляд кажутся второстепенными, но которые, как становится видно при более внимательном анализе, обеспечивают сохранение того баланса интересов, который был заложен в немецкой модели. Ярким примером смещения баланса интересов могут служить нормы о добросовестном приобретении. Можно предположить, что в процессе дальнейшего развития грузинское право в данном вопросе отдалится от немецкого еще сильнее. Однако стоит также отметить, что система грузинского вещного права в целом базируется именно на немецкой модели.

В некоторых аспектах регулирования можно наблюдать определенное смещение заимствованных институтов и действующих до реформы норм, которые уходят своими корнями в советское прошлое. Тем не менее рецепция системы немецкого вещного права привела к тому, что в грузинском вещном праве сохранилось намного меньше реликтов советского права, чем во многих других странах СНГ. В частности, Грузия отказалась от выделения различных форм собственности, права хозяйственного ведения и права оперативного управления.