

УДК 342.33 (091)

## Принцип разъединения (разделения) сделок в российском гражданском праве

**Томаев Инал Олегович**

Аспирант,  
кафедра гражданского права,  
Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»,  
101000, Российская Федерация, Москва, ул. Мясницкая, 20;  
e-mail: tomaev.inal@gmail.com

### Аннотация

В статье исследуется понятие принципа разъединения (разделения) сделок в Германии и России в разрезе гражданского оборота недвижимости (далее по тексту – *принцип разъединения*), его основные элементы, теоретическая основа и практический подход к его применению. Автор анализирует германский и российский подходы к пониманию надлежащего отчуждения недвижимого имущества, отражение перехода прав в государственном регистре. Детальному анализу подвергается идея разъединения всей сделки по правомерному отчуждению на две независимые сделки – обязательственную и вещную (распорядительную). При этом под обязательственной сделкой следует, как правило, иметь в виду договор купли-продажи недвижимости как подтверждение договоренности сторон намерения продать и купить. В понятие «вещная сделка» при этом будут входить фактические действия по передаче имущества – предмета договора, такая сделка также называется «распорядительной». Обязательственная и вещная сделки будут рассматриваться как самостоятельные и независимые части одного механизма по передаче прав на недвижимое имущество. Автор приводит мнения ведущих отечественных и германских цивилистов, а также находит подтверждение своим выводам в судебной-арбитражной практике, что, несомненно, можно трактовать как начало применения принципа разъединения в России и его активную адаптацию.

### Для цитирования в научных исследованиях

Томаев И.О. Принцип разъединения (разделения) сделок в российском гражданском праве // Вопросы российского и международного права. 2016. Том 6. № 12А. С. 157-166.

**Ключевые слова**

Гражданское право, вещное право, передача права собственности, принцип разъединения сделок, принцип разделения сделок, Россия, Германия, принцип абстракции сделок, распорядительная сделка, обязательственная сделка.

**Введение**

Ключевым элементом гражданского оборота является передача права собственности на материальные и нематериальные объекты. Законодательство стран континентальной Европы имеет различные взгляды на ряд принципиальных обстоятельств, касающихся отчуждения права собственности. В частности, они касаются того, можно ли применять к исполнению по договору, устанавливающему обязательство передать право собственности, правила о сделках; влечет ли недействительность (незаключенность) указанного договора к отпадению эффекта, который им был изначально создан; что считать моментом перехода права собственности – момент передачи вещи (права) или момент заключения договора [Суханов, 2006].

**Отчуждение прав собственности в германском праве**

С нашей точки зрения, наиболее удачно вопрос перехода прав собственности нашел отражение в так называемом принципе разъединения (*Trennungsprinzip*) (или «принципе разделения»), существующем в германском гражданском праве. Сущностью этого принципа, по мнению С. Хабермайера, является «выражение характерной для европейских правопорядков потребности выделить в действиях, направленных на переход субъективных прав, два различных по правовым последствиям момента: вещную и обязательственную сторону единого, во всяком случае, экономически, а часто и фактически, процесса» [Habermeyer, 1995]. Отметим, что принцип разъединения не означает необходимости совершения дополнительных действий, поскольку, как правило, обязательство, взятое на себя продавцом, и воля передать вещь отражаются в едином акте и могут совпадать по времени, но толкование такого акта, разумеется, приведет к признанию существования двух самостоятельных сделок [Научный круглый стол..., www].

В силу указанного принципа, необходимо различать сделку, создающую обязательство передать вещь (обязательственную сделку), и саму сделку по отчуждению вещи (распорядительную сделку) [Василевская, 2004; Суханова, 2006]. В соответствии с германским правом, для передачи права собственности на движимые вещи и на земельные участки одного лишь соглашения о переходе собственности недостаточно [Баранова, 2005]. В качестве дополнительного огласительного или публичного момента для движимых вещей требуется передача владения, а для земельных участков – регистрация изменения правового состояния

в поземельной книге. Передача владения и регистрация в поземельной книге не являются лишь требованиями формы для соглашения о переходе права собственности. Они являются самостоятельными актами дополнительно к соглашению [Шапп, 2006]. Таким образом, механизм отчуждения объекта недвижимости по германскому праву предусматривает три самостоятельных стадии.

- 1) Заключение обязательственного договора.
- 2) Исполнение обязательств.
- 3) Переход вещного права, который закрепляется в реестре.

Германское гражданское уложение технически устанавливает процесс купли-продажи как трех сделок: договор купли-продажи, обосновывающий синаллагматику отношений покупателя и продавца, и два договора передачи права собственности – на вещь и на право (что в теории породило новое обозначение для последних двух сделок – вещный договор) [Синицын, 2004]. При этом в основе разделения договора на обязательственную и распорядительную части лежит уже упомянутый принцип разъединения, который дополняется еще двумя характерными для германского права принципами [Jauernig, 1994]. В силу принципа абстракции (*Abstractionsprinzip*), действительность распорядительной сделки обособляется от действительности сделки, порождающей обязательство передать право собственности. В силу другого принципа – традиции (*Traditionsprinzip*), предусматривается обязательное условие о передаче владения при отчуждении движимой вещи [Шапп, 2006, 91-92]. Стоит отметить, что принципы разделения и абстракции введены теорией, разработанной Ф.К. Савиньи еще в XIX веке, впоследствии они были приняты германским законодательством [Василевская, 2004, 41-58].

В германской системе нет фигуры добросовестного приобретателя, что является проявлением принципа абстракции. В ситуации когда, к примеру, стороны заключили договор купли-продажи вещи и исполнили его передачей, затем покупатель вещи перепродал ее третьему лицу, а впоследствии первоначальный договор признается недействительным, то в силу принципа абстракции, распорядительная сделка из этого договора остается в силе. Отсюда следует, что вещь перешла от управомоченного собственника и, следовательно, не может быть истребована у третьего лица. В ситуации, когда недействительна распорядительная сделка, обязательственная сделка сохраняет свою юридическую силу и покупатель вправе требовать исполнения по ней или возмещения убытков. Что касается несправедливости, порождаемой абстрактным вещным договором, то в германском праве она устраняется с помощью кондикционных исков, предоставленных потерпевшему собственнику. Данный подход германской системы призван обеспечить стабильность оборота посредством защиты собственника и не допустить распространения практики оспаривания сделок.

Иной подход, который также предусматривает разъединение сделок, однако, ставит действительность акта распоряжения в зависимость от обязательственного договора (т. е. не применяют принцип абстракции) и именуется «каузальным способом перехода прав».

Здесь для защиты оборота и конкретного приобретателя вещи вводятся правила о добросовестности приобретения [Суханова, 2006]. В данной работе мы не будем сравнивать преимущества и недостатки указанных систем, целью изложения данных подходов является дальнейшее рассмотрение применения изложенных конструкций в российской правовой системе координат. Мы попытаемся применить теоретические выводы, добытые на основе изучения германского опыта разделения сделок по отчуждению недвижимости, к регулированию оборота недвижимости в России.

### **Специфика принципа разъединения в отечественном праве**

Что касается применения принципа разъединения в российском законодательстве, то здесь мнения отечественных ученых разделились. Л.Ю. Василевская, С.В. Сарбаш [Сарбаш, 2005], Л.А. Новоселова [Новоселова, 2011], Р.С. Бевзенко, А.В. Егоров, Я.В. Карнаков высказываются за эффективность применения принципа разъединения и существования распорядительных сделок. Вместе с тем, ряд известных ученых (К.И. Скловский, Е.А. Суханов, М.А. Церковников) выражают определенные сомнения относительно адекватности самой идеи распорядительных сделок.

Отметим, что дореволюционные отечественные цивилисты также высказывались по исследуемому вопросу. Так, Г.Ф. Шершеневич указывал, что «...договор купли-продажи сам по себе собственности еще не создает, а является только основанием...» [Шершеневич, 1995]. М.М. Агарков и Е.А. Флейшиц считали распорядительные сделки вспомогательными, производящими эффект лишь «в силу основной сделки», признавая этим принцип разъединения [Бердников, 2002]. Среди современных авторов выделим Л.Ю. Василевскую, которая прямо указывает, что необходимо адаптировать нормы о вещном договоре в российском законодательстве [Василевская, 2004, 3-5].

Р.С. Бевзенко согласен с идеей разъединения сделок по отчуждению недвижимости на обязательственные и распорядительные и отстаивает идею абстрактности, а не каузальности последних [Бевзенко, www]. Данный подход, по его мнению, позволяет следующее.

1) Стабилизировать оборот, не допуская широкого применения последствий недействительности сделок.

2) «Избежать покупателю дополнительных издержек, связанных с изучением титула продавца на предмет поиска возможных пороков, либо пороков в титулах его предшественников», поскольку в правовых порядках с абстрактным подходом к сути распорядительной сделки данные государственного реестра считаются априорно верными и не зависят от признания обязательственной сделки недействительной (т. н. позитивная регистрационная система).

3) Гибче подходить к оформлению распорядительных сделок, поскольку стороны могут предусмотреть в них условие о привязке к обязательственному договору (по сути, это

превращение в каузальную сделку), каузальные же сделки не могут включать условия об отходе от идеи зависимости распорядительной сделки от обязательственной.

При этом идеальным решением вопроса о стабильности оборота ученых видит в сочетании системы абстрактной передачи права, нотариального удостоверения этого волеизъявления и внесения записи о переходе права в реестр.

А.В. Егоров указывает, в частности, что существующая судебная практика уже предложила принцип разделения уступки прав требования на соглашение об уступке (обязательственную сделку) и уступку как таковую (распорядительную сделку) [Информационное письмо..., www] и предлагает применять тот же подход применительно к вещам [Егоров, www].

Противники использования принципа разъединения приводят, как правило, общие доводы, касающиеся нарушения системы гражданского права, дестабилизации судебной практики. Наличествуют, однако, и более сложные в конструктивном отношении критические замечания, имеющие глубокую теоретическую основу и касающиеся вопросов волеизъявления, добросовестного приобретения, момента перехода права по сделке [Скловский, 2003; Суханов, 2006; Церковников, 2009]. По мнению Е.А. Суханова, «смысл выделения категории «распорядительная сделка» заключается в особой защите управомоченного субъекта от необоснованного вмешательства третьего лица в его правовое положение, а вовсе не в том, чтобы отразить особенности вызываемых ею последствий (переход или передача имеющегося права), как это теперь принято считать у нас. Такая сделка непосредственно воздействует на существующее право путем его «передачи, обременения, изменения или прекращения» [Суханов, 2006]. Если же действие не влечет ни возникновения, ни изменения, ни прекращения гражданских прав и обязанностей, «оно вообще не может считаться сделкой, в том числе и с позиций российского права» [там же, 7]. Таким образом, Е.А. Суханов считает, что введение подобных сделок в оборот еще более осложнит его организацию. При этом необходимость их использования в российском гражданском праве он видит не только недоказанной, но и непосредственно ведущей к дальнейшему разрушению отечественного имущественного оборота.

Глубокому теоретическому анализу подверг принцип разъединения обязательственной и распорядительной сделок К.И. Скловский, рассматривая его в аспекте продажи чужого имущества. Выражая антипатию к самой идее разделения, автор строит логику своих аргументов на основе института воли и волеизъявления [Скловский, 2003]. Ученый доказывает, что единственной волей продавца является осуществление перехода собственности в пользу покупателя, поэтому купля-продажа (обязательственная сделка) справляется с этой задачей и без всякого дополнительного волеизъявления продавца (распорядительная сделка).

Несмотря на веские доводы с обеих сторон, нам представляется, что существование распорядительных сделок как реализация принципа разъединения не только логично и обоснованно, но и необходимо гражданскому обороту. При этом, на наш взгляд, существует

очевидная связь между разъединением сделок на обязательственные и распорядительные и признанием абстракции последних. Нам видится, что такой подход позволит упрочить гражданский оборот в части минимизации рисков оспаривания прав приобретателя того или иного имущества. Судебно-арбитражная практика движется именно по этому пути [Информационное письмо..., www], что свидетельствует о тенденции к упрочению гражданского оборота и минимизации рисков оспаривания прав приобретателя того или иного имущества.

### Заключение

Наметившаяся тенденция и фактические обстоятельства гражданского оборота в России, несомненно, позволяют говорить, что в ближайшее время количество судебных решений, развивающих идею о разъединении сделок на обязательственные и распорядительные (вещные), будет расти. Стоит отметить, что данной тенденции будет мешать несовершенство гражданского оборота, порождаемое самим государством нежеланием брать на себя ответственность за ошибки в ведении реестра прав, однако данная тема является предметом отдельного глубокого анализа.

### Библиография

1. Баранова Е.А. Оборот недвижимости в российском и германском праве: сравнительное исследование: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. 234 с.
2. Василевская Л.Ю. Вещные сделки по Германскому праву: методология гражданско-правового регулирования: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2004. 538 с.
3. Горбатов К.А. Абстрактность и каузальность цессии // Вестник гражданского права. 2012. № 3. С. 155-173.
4. Зайцев О.Р. Новая редакция Закона об ООО и антирейдерский закон – работа над ошибками // Закон. 2009. №11. С. 172-185.
5. Зайцев О.Р. В ООО готовится сделка с долями. Когда нужно обращаться к нотариусу // Арбитражная практика. 2014 № 9. С. 28-32.
6. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 30 октября 2007 г. № 120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации». URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=74034&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.189280484144132#0>
7. Карнаков Я.В. О недостатках и противоречиях нового режима оборота долей в уставном капитале ООО // Вестник ВАС РФ. 2012. № 6. С. 22-23.
8. Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Достоинства и недостатки обновленного Закона об ООО // Закон. 2009. № 4. С. 161-170.

9. Научный круглый стол Юридического института «М-Логос» по теме «Распорядительная сделка и её абстрактность: аргументы за и против». URL: [http://www.m-logos.ru/publications/nauchnyi\\_kruglyi\\_stol\\_uridicheskogo\\_instituta\\_m-logos\\_po\\_teme\\_rasporyaditelnaya\\_sdelka\\_i\\_e\\_abstraktnost\\_argumenty\\_za\\_i\\_protiv/](http://www.m-logos.ru/publications/nauchnyi_kruglyi_stol_uridicheskogo_instituta_m-logos_po_teme_rasporyaditelnaya_sdelka_i_e_abstraktnost_argumenty_za_i_protiv/)
10. Новоселова Л.А. Договор купли-продажи доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью // *Хозяйство и право*. 2011. № 9. С. 17-30.
11. Новоселова Л.А. Оборотоспособность доли в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью. Объекты гражданского оборота: Сборник статей / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2007. С. 197-230.
12. Новоселова Л.А. Преимущественное право покупки доли в обществе с ограниченной ответственностью // *Хозяйство и право*. 2009. №1 2. С. 4-5.
13. Скловский К.И. О действительности продажи чужого имущества // *Вестник ВАС РФ*. 2003. № 9. С. 80-99.
14. Суханов Е.А. О видах сделок в германском и в российском гражданском праве // *Вестник гражданского права*. 2006. № 2. С. 5-26.
15. Церковников М.А. Приобретение права собственности на движимые вещи посредством соглашения: французский и российский опыт // *Вестник гражданского права*. 2009. № 3. С. 102-141.
16. Шапп Я. Система германского гражданского права / пер. с нем. С.В. Королева. М.: Международные отношения, 2006. 360 с.
17. Habermeier S. Das Trennungsdenken // *Archiv fur die civilistische Praxis*. Band 195. 1995. S. 283.

## **The principle of separation of transactions in the Russian civil law**

**Inal O. Tomaev**

Postgraduate,

Department of civil law,

National Research University "Higher School of Economics",

101000, 20 Myasnitskaya, Moscow, Russian Federation;

e-mail: [tomaev.inal@gmail.com](mailto:tomaev.inal@gmail.com)

### **Abstract**

The article deals with the concept of the principle of separation of transactions in Germany and Russia in the context of the civil estate turnover, its main elements, theoretical basis

and practical approach to its use. The author analyzes the German and Russian approaches to understanding the proper alienation of immovable property, reflection of the transfer of rights in the public register. Moreover, the author gives a detailed analysis of the idea of separation of the entire transaction for legitimate alienation into two independent transactions – Obligations and Property. Thus, Obligations transaction is considered to be the contract of sale of real estate as proof of agreement of the parties intended to sell and buy. The concept of Property transaction includes the actual actions of the transfer of property – the subject of the contract. This transaction is also known as "administrative". Obligations and Property transactions are treated as separate and independent parts of a single mechanism for the transfer of rights to immovable property. The author cites the views of leading Russian and German lawyers and finds the support of her conclusions in arbitration practice, which certainly can be interpreted as the beginning of the application of the principle of separation in Russia and its active adaptation.

#### **For citation**

Tomaev I.O. (2016) Printsip raz'edineniya (razdeleniya) sdelok v rossiiskom grazhdanskom prave [The principle of separation of transactions in the Russian civil law]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 6 (12A), pp. 157-166.

#### **Keywords**

Civil law, property law, transfer of property rights, principle of separation of transactions, Russia, Germany, principle of abstraction of transactions, administrative transaction, obligation transactions.

#### **References**

1. Baranova E.A. (2005) *Oborot nedvizhimosti v rossiiskom i germanskom prave: sravnitel'noe issledovanie. Dokt. Diss.* [The turnover of real estate in the Russian and German law: a comparative study. Doct. Diss.]. Moscow.
2. Gorbatov K.A. (2012) Abstraktnost' i kauzal'nost' tsessii [Abstract and causality assignment]. *Vestnik grazhdanskogo prava* [Journal of civil law], 3, pp. 155-173.
3. Habermeier S. (1995) Das Trennungsdanken. *Archiv fur die civilistische Praxis. Band 195.*
4. *Informatsionnoe pis'mo Prezidiuma VAS RF ot 30 oktyabrya 2007 g. № 120 "Obzor praktiki primeneniya arbitrazhnyimi sudami polozhenii glavy 24 Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii"* [Information letter of the Presidium of the RF No. 120 of October 30, 2007 "Review of the practice of arbitration courts of the provisions of Chapter 24

- of the Civil Code of the Russian Federation"]. Available at: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=74034&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.189280484144132#0> [Accessed 23/11/16].
5. Karnakov Ya.V. (2012) O nedostatkakh i protivorechiyakh novogo rezhima oborota dolei v ustavnom kapitale OOO [On the shortcomings and contradictions of the new shares turnover regime in the authorized capital of the Russian Federation]. *Vestnik VAS RF* [Bulletin of the Federal Arbitration Court of the Russian Federation], 6, pp. 22-23.
  6. Mikryukov V.A., Mikryukova G.A. (2009) Dostoinstva i nedostatki obnovlennogo Zakona ob OOO [Advantages and disadvantages of the updated Act about LTD]. *Zakon* [Law], 4, pp. 161-170.
  7. *Nauchnyi kruglyi stol Yuridicheskogo instituta "M-Logos" po teme "Rasporyaditel'naya sdelka i ee abstraktnost': argumenty za i protiv"* [Scientific roundtable of the Law Institute "M-Logos" on "administrative transaction and its abstractness: pros and cons"]. Available at: [http://www.m-logos.ru/publications/nauchnyi\\_kruglyi\\_stol\\_uridicheskogo\\_institut-a\\_m-logos\\_po\\_teme\\_rasporyaditelnaya\\_sdelka\\_i\\_e\\_abstraktnost\\_\\_argumenty\\_za\\_i\\_protiv/](http://www.m-logos.ru/publications/nauchnyi_kruglyi_stol_uridicheskogo_institut-a_m-logos_po_teme_rasporyaditelnaya_sdelka_i_e_abstraktnost__argumenty_za_i_protiv/) [Accessed 25/11/16].
  8. Novoselova L.A. (2011) Dogovor kupli-prodazhi doli v ustavnom kapitale obshchestva s ogranichennoi otvetstvennost'yu [The contract of sale of the share capital of a limited liability company]. *Khozyaistvo i pravo* [Economy and law], 9, pp. 17-30.
  9. Novoselova L.A. (2007) *Oborotospособnost' doli v ustavnom kapitale obshchestva s ogranichennoi otvetstvennost'yu. Ob"ekty grazhdanskogo oborota: Sbornik statei* [Tradable shares in the charter capital of a limited liability company. Objects of civil turnover: collection of articles]. Moscow: Statut Publ., pp. 197-230.
  10. Novoselova L.A. (2009) Preimushchestvennoe pravo pokupki doli v obshchestve s ogranichennoi otvetstvennost'yu [Pre-emptive right to purchase a share in a limited liability company]. *Khozyaistvo i pravo* [Economy and law], 12, pp. 4-5.
  11. Shapp Ya. (2006) *Sistema germanskogo grazhdanskogo prava* [German system of civil law]. Moscow: Mezhdunarodnye otnosheniya Publ.
  12. Sklovskii K.I. (2003) O deistvitel'nosti prodazhi chuzhogo imushchestva [On the validity of the sale of another's property]. *Vestnik VAS RF* [Bulletin of the Federal Arbitration Court of the Russian Federation], 9, pp. 80-99.
  13. Sukhanov E.A. (2006) O vidakh sdelok v germanskom i v rossiiskom grazhdanskom prave [On the types of transactions in the German and Russian civil law]. *Vestnik grazhdanskogo prava* [Herald of civil law], 2, pp. 5-26.
  14. Tserkovnikov M.A. (2009) Priobretenie prava sobstvennosti na dvizhimye veshchi posredstvom soglasheniya: frantsuzskii i rossiiskii opyt [The acquisition of property rights to movables by agreement: French and Russian Experience]. *Vestnik grazhdanskogo prava* [Journal of civil law], 3, pp. 102-141.

15. Vasilevskaya L.Yu. (2004) *Veshchnye sdelki po Germanskomu pravu: metodologiya grazhdansko-pravovogo regulirovaniya. Dokt. Diss.* [Proprietary transactions by German law: methodology civil regulation. Doct. Diss.]. Moscow.
16. Zaitsev O.R. (2009) Novaya redaktsiya Zakona ob OOO i antireiderskii zakon – rabota nad oshibkami [The new version of the Law on Limited Liability Companies and anti-raider law – some errors]. *Zakon* [Law], 11, pp. 172-185.
17. Zaitsev O.R. (2014) V OOO gotovitsya sdelka s dolyami. Kogda nuzhno obrashchat'sya k notariusu [The company is preparing to deal with the shares. When you need to contact the notary]. *Arbitrazhnaya praktika* [Arbitration practice], 9, pp. 28-32.