

УДК 347

UDC 347

Юридические науки

Legal sciences

ПОНЯТИЕ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПОВЫШЕННОГО РИСКА**THE CONCEPT OF THE LEGAL REGIME OF REAL ESTATE HIGH RISK**

Абрамов Валерий Вениаминович
к.ю.н., доцент

РИНЦ SPIN-код: 2287-8054

*ФГБОУ ВПО «Уральская государственная
юридическая академия», Россия, Екатеринбург*

Abramov Valerii.Veniaminovich
Cand.Leg.Sci., assistant professor
RSCI SPIN-code: 2287-8054

Ural state law Academy, Russia, Yekaterinburg

В статье обосновывается принадлежность недвижимости повышенного риска к объектам гражданского права. Не вызывает сомнения необходимость обособления статического и динамического подразделений в гражданско-правовом режиме недвижимых вещей повышенного риска. Однако в настоящее время указанных компонентов недостаточно для полной их гражданско-правовой характеристики. Вносятся предложения по совершенствованию структуры недвижимых объектов гражданских прав. В статье рассматривается гражданско-правовой режим недвижимых вещей повышенного риска как правовое явление системного характера. В качестве системного элемента правового режима особо опасных недвижимых вещей выступает риск. Различные виды рисков в содержании правового режима таких вещей находятся между собой в тесной взаимосвязи. Значение категории «риск» в правовом режиме связано с возмещением вреда причиненного в результате его эксплуатации. Другая часть проблемы связана с гражданско-правовым регулированием осуществления имущественных прав на такие объекты гражданских прав. Высказано авторское представление о структурных элементах гражданско-правового режима таких вещей и их взаимосвязей. Такое представление структуры гражданско-правового режима недвижимых вещей повышенного риска позволяет учесть особенности вещей как объектов гражданских прав во всех срезах цивилистической действительности

The identity of the property increased risk to the objects of civil rights is proved in the article. No doubt the necessity of separation of static and dynamic units in the civil-law mode of real things of increased risk. However, currently these components are not sufficient for full civil and legal characteristics. Suggestions for improving the structure of the real objects of civil rights are proposed by the author. The article considers the civil-law regime of real estate high risk as a legal phenomenon of a systemic nature. Risk is a system element of the regime particularly dangerous real estate. Different types of risks in the content of the legal regime of these things are interconnected in a close relationship. Value category of "risk" in the legal regime associated with compensation for damage caused by its operation. Another part of the problem associated with civil-legal regulation of property rights to such objects of civil law. The author's understanding of the structural elements of a civil-law regime of such things and their interrelations is proposed. This representation of the structure of civil-legal regime of immovable properties increased risk allows to take into account particular things as objects of civil rights in all sections of civil reality

Ключевые слова: ПРАВОВОЙ РЕЖИМ,
НЕДВИЖИМОСТЬ, РИСК, БЕЗОПАСНОСТЬ,
ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

Keywords: LEGAL STATUS, PROPERTY, RISK,
SAFETY, CIVIL LAW

Категория «режим» является междисциплинарным понятием, поскольку широко применяется в различных научных областях и направлениях. Его семантика включает правила, мероприятия, нормы, распорядок или условия действий, деятельности, работы и существования чего-нибудь. Отсюда и в юридической литературе правовой режим чаще

всего рассматривают именно как порядок правового регулирования, выраженный в многообразном комплексе, системе правовых средств или их особом соединении.

Понятия «правовой режим» наряду с термином «правовое регулирование» достаточно часто используют для характеристики тех или иных объектов и явлений правовой действительности. Поэтому исследование понятия и содержания правового режима особо опасных объектов недвижимости должно базироваться, прежде всего, на уяснении специфики указанных правовых категорий, ибо от правильного выбора юридических средств, составляющих определенный правовой режим, в конечном счете, зависит достижение цели правового регулирования. В этой связи первоначальным этапом в исследовании особенностей правового режима особо опасных объектов недвижимости выступает разработка научного понятия «правовой режим».

Следует отметить, что изучение категории «правовой режим» в общетеоретическом понимании оставляет определенный научный след, в тоже время говорить об исследованности данной проблематики в рамках отдельных отраслей права и тем более институтов представляется преждевременным. С.С. Алексеев предложил унифицированную модель правового режима, согласно которой в основании соответствующих объединений правовых инструментов находятся общие дозволения и общие запреты (а также позитивные обязывания) и базирующиеся на них типы правового регулирования – общедозволительный или разрешительный порядок [1].

Правовой режим как функциональную характеристику права рассматривают Н.И. Матузов, А.В. Малько, одновременно отмечают, что это не столько результат, сколько система условий и методик осуществления правового регулирования, определенный «распорядок»

действия права, необходимый для оптимального достижения соответствующих целей [2].

Такую конструкцию режима можно применять во всех правовых областях.

Исходя из этого под гражданско-правовым режимом следует понимать особый порядок гражданско-правового регулирования, состоящий из такого сочетания цивилистических инструментов, находящихся в системной связанности, когда проявляется его диспозитивная сущность и общедозволительная направленность. Юридическая конструкция гражданско-правового режима как явление системного характера образована из определенных элементов, связанных между собой в единое целое. Полагаем, что в структуре гражданско-правового режима правовые средства особым образом группируются, формируя его конструктивные части.

Фундаментальность категорий «правовые средства», «правовой режим» многоаспектность их содержательных связей предопределяют обоснованность существования множества доктринальных положений, отражающих различные аспекты исследуемых понятий. Относительно категории «правовые средства» можно с уверенностью говорить о формировании некоторой научной традиции. Более того научный интерес к понятию «правовой режим», а также взаимосвязанному с ним понятию «правовые средства» обусловлен необходимостью совершенствования, прежде всего, отдельных отраслей российского права и специальных частноправовых институтов. В этой связи следует поддержать тех ученых, которые считают понятие «правовые средства» собирательным и не поддающимся точному определению, поскольку не представляется возможным восстановить специфические для него признаки [3, 4].

Таким образом, понятие «правовые средства» объединяет в себе разнородные явления, общим в которых является лишь пригодность для

достижения определенной правовой цели. Представляется, что правовые (юридические) средства представляют собой совокупность правовых инструментов и форм реализации права, с помощью которых удовлетворяются частноправовые интересы субъектов предпринимательской деятельности и обеспечивается достижение социально значимых целей.

В самом обобщенном виде правовые средства – это не противоречащие правовым нормам инструменты, предназначенные, пригодные и достаточные для достижения цели в праве. Это позволяет сформулировать вывод о том, что правовые режимы представляют собой совокупность правовых средств, воздействующих на развитие тех или иных отношений и определяющих особое правовое положение субъектов, порядок удовлетворения ими своих интересов, а также характер государственного влияния на их поведение. В рамках этого предлагается понимать правовой режим недвижимого имущества как сложную юридическую категорию, в содержание которой следует включать различные по своему функциональному назначению правовые средства, направленные на достижения социально-значимых и частноправовых целей в правовом регулировании недвижимости. Не смотря на малую содержательность данного определения, оно в целом отражает основные направления для исследования правового режима объектов недвижимости повышенного риска.

Исходя из этого правовой режим – понятие достаточно емкое и включает в себя целый комплекс правовых средств, позволяющих определить правовую природу, выявить отдельные юридические свойства и характеристики того или иного явления в праве. В отечественной правовой науке *под правовым режимом имущества понимается, как правило, юридическая характеристика имущества, в частности, установленный нормами права порядок его использования, допустимые*

способы и пределы распоряжения этим имуществом, права и обязанности субъектов правоотношений, предметом которых выступает то или иное имущество.

Оба понятия – «правовое средство» и «правовой режим» – являются в достаточной степени общими, включающими несколько разные феномены, объединенные общей правовой целью и функциональным назначением в праве. Вместе с тем установлена тесная взаимозависимость исследуемых понятий в гражданском и предпринимательском праве.

Правовой режим ОООН это совокупность различных по своему функциональному назначению правовых средств, направленных на обеспечение нормального функционирования ОООН как особого объекта имущественных прав субъектов предпринимательской деятельности в целях гармонизации частноправовых и публично-правовых интересов. Несмотря на малую содержательность данного определения, оно в целом отражает основные направления для исследования особенностей правового режима ОООН. К тому же правовой режим ОООН, как нам представляется, в большей мере характеризует направленность правовых средств на достижение желаемого социального эффекта (достижения оптимального баланса различных разнонаправленных интересов). Одновременно правовой режим ОООН должен отражать степень благоприятности или неблагоприятности для интересов субъектов предпринимательской деятельности.

Правовой режим ОООН составляет часть правового регулирования, под которым понимается целенаправленное воздействие на общественные отношения с помощью различных правовых (юридических) средств. Правовой режим связывает как единую целостность весь комплекс правовых средств. В рамках этого предлагается понимать правовой режим ОООН как сложную юридическую категорию, в содержание которой следует включать особое сочетание правовых средств – дозволений,

запретов, позитивных обязываний, ограничений, обременений, мер ответственности.

Во-первых, это правовые средства регулятивного характера. При этом преимущественный интерес представляет исследование правовых регулятивных средств, направленных на установление юридической характеристики ОООН (в частности, установленный законодательством порядок возникновения и прекращения имущественных права на ОООН, допустимые пределы и ограничения осуществления имущественных прав на ОООН, права и обязанности субъектов правоотношений, предметом которых выступает ОООН).

Во-вторых, охранительные правовые средства, обслуживающие регулятивные средства и придающие им эффективность при помощи мер принудительного воздействия. В числе правоохранительных средств можно выделить такие, которые направлены на обеспечение достижения публично-правовой цели правового режима ОООН (гарантийные), защиту прав и интересов участников правоотношений (средства защиты), предупреждение совершения правонарушения (средства предупреждения), конкретизацию и реализацию юридической ответственности (средства ответственности).

Таким образом, содержанием правового режима ОООН является установленное нормами права возможное или должное поведение субъектов по отношению к ОООН как объекту имущественных прав (вещных, обязательственных), совокупность правил его использования и вовлечения в гражданский оборот, особенности ответственности и гарантии безопасности при его эксплуатации.

Для того чтобы раскрыть содержание правового режима ОООН необходимо:

- 1) определить само понятие ОООН;

2) определить круг титульных владельцев ОООН, рассмотреть их имущественные права и обязанности в отношении ОООН;

3) выявить меры, направленные на обеспечение безопасности ОООН;

4) исследовать формы и меры ответственности, возникающие при осуществлении имущественных прав на ОООН.

В рамках дальнейшего формирования эффективного правового режима ОООН предполагается поиск оптимального баланса частных и социально-значимых интересов посредством оптимального сочетания соответствующих правовых средств. В тоже время представляется, что сопоставление публичных и частных начал в правовом режиме ОООН вызывает определенные сложности из-за некоторой противоречивости самих понятий и терминов, целей и правовых средств их достижения.

Рассмотрение и сопоставление таких правовых средств в настоящее время весьма актуально в целях установления их баланса, устранения имеющихся и недопущения новых перекосов и крайностей, для формирования оптимального правового режима ОООН, направленного на обеспечение имущественных прав субъектов предпринимательской деятельности, полномочий общества и государства. Указанные интересы не могут быть разделимы и противопоставлены друг другу, поскольку реализация публичного интереса в правовом режиме ОООН направлена на формирование необходимых условий для реализации частного интереса субъектов предпринимательской деятельности.

Необходимость обеспечения *публичного интереса* в правовом режиме ОООН выражается в императивном правовом регулировании:

– особенностей государственной регистрации прав на указанные объекты (дополнительная государственная регистрация таких объектов в специальных реестрах/регистрах);

– особенностей оборотоспособности таких вещей (в частности, запрет на их приватизацию);

– дополнительных градостроительных ограничений при проектировании и строительстве ОООН;

– повышенных требований к безопасности к эксплуатации ОООН;

В тоже время нам представляется, что при анализе соотношения публичного и частного начала в правовом режиме ОООН необходимо использовать термин «*социально-значимый интерес*», поскольку он наиболее точен по сравнению с терминами «общественный» или «публичный» интерес. Социально-значимый интерес следует понимать как выражение в концентрированной форме социальных ценностей, которые обеспечиваются правом и признаются государством, причем удовлетворение такого интереса служит условием и гарантией существования и развития общества (защита основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства). Таким образом, правообладание ОООН по своей направленности может быть связано с достижением какой-либо социально значимой или индивидуально-полезной цели и соответственно служить удовлетворению того или иного интереса.

В тоже время при анализе правового режима ОООН следует подчеркнуть важность риска как системообразующей категории. Понятие «риск» в гражданском и предпринимательском праве, А.А. Диденко, отражает «наиболее существенные черты экономического и социального риска как сложного многогранного феномена. Его суть – противоречивость, сочетание субъективных и объективных элементов, связь с неопределенностью, вероятностью, опасностью, возможностью причинения вреда, выбором альтернатив» [5].

Риск с этих позиций допустимо понимать не только как возможность наступления вреда, но и как возможность отклонения от цели, для которой такой объект создавался и используется. При таком подходе на первый

план выходит целесообразная деятельность титульного владельца по использованию ОООН и потребность в ее специальном регулировании в целях минимизации возможности нецелевого использования объекта.

Применительно к содержанию правового режима ОООН значение риска и способы его минимизации должны осуществляться по следующим направлениям.

Во-первых, при исследовании правовых средств регулятивного характера, направленных на установление юридической характеристики ОООН как особого объекта недвижимости. В частности, правовому анализу должны быть подвергнуты риски, связанные эксплуатацией ОООН, с порядок возникновения и прекращения имущественных права на ОООН, с допустимыми пределами и ограничениями при осуществлении имущественных прав на ОООН.

Во-вторых, при исследовании охранительных правовых средств, можно выделить такие риски, которые связаны с обеспечением достижения публично-правовой цели правового режима ОООН, обеспечение безопасности при эксплуатации ОООН в широком смысле.

Применение ценностного подхода к риску, связанному с созданием и эксплуатацией ОООН, позволяет говорить о его значимости как для самого титульного владельца ОООН – рискующего субъекта, так и для общества в целом, поскольку в результате деятельности ОООН возможны социально полезные преобразования в тех структурах общества, на которые ОООН оказывают непосредственное воздействие.

Значение риска в правовом режиме ОООН определяется и тем, что частноправовая конструкция риска является ключевой в механизме распределения имущественных и неимущественных потерь в результате эксплуатации ОООН (в частности, такая роль риска прослеживается из ст.ст. 459, 563, 595, 600, 669, 705 и др. ГК РФ). Это связано с тем, что риск правообладания ОООН является правомерным поведением.

Такой риск вместе с тем сопряжен с возможностью наступления неблагоприятных последствий. Несмотря на это, действия титульного владельца ОООН остаются правомерными, естественно, при условии соблюдения установленных норм и требований. Распределительное значение риска эксплуатации ОООН состоит в том, что допустимо выделять риск последствий, падающих только на собственника (титульного владельца) ОООН, и риск общесоциальных последствий для всех третьих лиц.

Литература

1. Алексеев С.С. Общие дозволения и общие запреты в советском праве. – М.: Юридическая литература, 1989. – С. 205.
2. Матузов Н.И., Малько А.В. Правовые режимы: Вопросы теории и практики // Правоведение. – 1996. – № 1. – С. 16.
3. Салиева Р.Н. Правовое обеспечение развития предпринимательства в нефтегазовом секторе экономики. – Новосибирск, 2001. – С. 16.
4. Белых В.С. Гражданско-правовое обеспечение качества продукции, работ и услуг : дис. ... д-ра юрид. наук. – Екатеринбург, 1994. – С. 33.
5. Диденко А.А. К вопросу о страховании финансовых и предпринимательских рисков / А.А. Диденко // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета (Научный журнал КубГАУ) [Электронный ресурс]. – Краснодар: КубГАУ, 2014. – №02(096). – IDA [article ID]: 0961401017.

References

1. Alekseev S.S. Obshhie dozvoleniya i obshhie zaprety v sovetskom prave. – M.: Juridicheskaja literatura, 1989. – S. 205.
2. Matuzov N.I., Mal'ko A.V. Pravovye rezhimy: Voprosy teorii i praktiki. // Pravovedenie. – 1996. – № 1. – С. 16.
3. Salieva R.N. Pravovoe obespechenie razvitiya predprinimatel'stva v neftegazovom sektore jekonomiki. – Novosibirsk, 2001. – S. 16.
4. Belyh V.S. Grazhdansko-pravovoe obespechenie kachestva produkcii, rabot i uslug : dis. ... d-ra jurid. nauk. – Ekaterinburg, 1994. – S. 33.
5. Didenko A.A. K voprosu o strahovanii finansovyh i predprinimatel'skih riskov / A.A. Didenko // Politematicheskij setevoj jelektronnyj nauchnyj zhurnal Kubanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta (Nauchnyj zhurnal KubGAU) [Jelektronnyj resurs]. – Krasnodar: KubGAU, 2014. – № 02 (096). – IDA [article ID]: 0961401017.