На вопросы главного редактора журнала «ЗАКОН» Яна Пискунова отвечает
судья, председатель судебного состава Высшего Арбитражного Суда РФ Александра Александровна МАКОВСКАЯ

В РАСПОРЯЖЕНИИ УЧАСТНИКОВ ОБОРОТА ДОЛЖНА БЫТЬ НЕОБХОДИМАЯ ПАЛИТРА ВЕЩНЫХ ПРАВ

Родилась 30 августа 1961 г. в Москве. В 1983 г. окончила юридический факультет МГУ им. М.В. Ломоносова, тогда же начала работать по специальности. В 1998—2005 гг. — заместитель начальника Управления анализа и обобщения судебной практики ВАС РФ. Постановлением Совета Федерации ФС РФ от 13.07.2005 № 233-СФ назначена судьей ВАС РФ, с июня 2009 г. — председатель судебного состава. Стаж работы по юридической профессии — свыше 25 лет. Имеет высший квалификационный класс судьи. Кандидат юридических наук. Автор ряда научных трудов по вопросам гражданского права. Имеет ведомственные награды: удостоена звания «Почетный работник судебной системы» и награждена медалью «За заслуги перед судебной системой Российской Федерации» II степени.

— Александра Александровна, Вы принимаете участие в работе по совершенствованию гражданского законодательства. Прокомментируйте, пожалуйста, почему предлагается внести такие существенные изменения в регулирование вещных прав?

— Работа, проделанная при подготовке Концепции развития законодательства о вещных правах, преследовала несколько важных целей.

Первая — это более четкое структурирование уже существующих норм с учетом современных реалий. Ведь очевидно, что даже если бы не затрагивались глобальные вопросы, связанные с введением новых вещных прав и владения как специального института, то в любом случае нужны были бы специальные правила о праве собственности на нежилые помещения и об объектах незавершенного строительства.

Во-вторых, мы следовали четкому пониманию необходимости выделения и обособления общих правил,

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:35:58

которые должны применяться к вещным правам в целом. Таких общих правил до сих пор не существовало. Да, есть нормы о праве собственности, о других ограниченных вещных правах. Но необходимо было продумать, можно ли выделить некие общие положения, относящиеся к вещным правам, к ограниченным вещным правам. Проект ГК отвечает на этот вопрос положительно.

Последнее — это введение владения как самостоятельного института и закрепление способов защиты владения. Оборот постоянно сталкивается со случаями, когда лицо владеет вещью, но не на вещном праве, а по договорным основаниям — как хранитель, перевозчик, залогодержатель. Или вообще без оснований — как нашедший вещь.

— Получается, нашедший вещь — незаконный владелец?

— Почему незаконный? Нормы ГК и сегодня позволяют владеть найденным имуществом. Однако применительно к случаям, когда владение осуществляется не в рамках вещного права, в доктрине всегда возникал вопрос: как защищать такое владение против третьих лиц? Хотя владелец, обладающий вещным правом на соответствующую вещь, конечно, может защищать свое владение как обладатель соответствующего права, например собственник, но для этого ему нужно доказать свой титул, а доказывание титула часто связано с определенными затратами времени, средств, сил.

Предположим, меня выселяют из моей квартиры. Пришел человек, сломал дверь и выкинул меня. Конечно, вы мне скажете: «Заявляйте виндикационный иск к этому лицу». Но чтобы пойти в суд с виндикационным иском (это самое простое), мне нужно сначала получить документы, подтверждающие, что я являюсь собственником: допустим, взять выписку из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а это занимает пусть небольшое, но время. А если квартиру я приобрела в собственность в порядке приватизации жилья и обладаю правом собственности, возникшим до начала действия Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и поэтому это право в реестре не отражено, а документы о приватизации квартиры где-то потерялись?

Но ведь сегодня мне нужно защитить не титул собственника, а свое фактическое владение. И проект изменений в ГК предлагает такое право дать: тот, кто владел и был лишен владения, имеет право свое владение защищать.

При этом основание владения неважно. Если я нашла какую-то вещь на улице, а прохожий ее у меня тут же отнял, то и в этом случае я должна иметь возможность свое владение защитить. Согласитесь, для меня это может быть очень важно, потому что если в течение шести месяцев собственник имущества не объявится, то им стану я.

> Поэтому защита владения — это механизм, который обогащает и делает более прочной ткань Гражданского кодекса.

— В проекте Гражданского кодекса написано, что владение защищается подачей иска против нынешнего фактического владельца вещи. Действительно ли планируется предоставлять защиту против любого лица, даже если оно непосредственно не забирало вещь у истца?

— Да. Любое лицо, ранее владевшее вещью и утратившее владение, может защищаться против сегодняшнего владельца. Я думаю, что именно так.

— Получается, что владение будет защищаться против добросовестных и недобросовестных владельцев, в отличие от виндикации, по общему правилу действующей против недобросовестных владельцев?

— Мне кажется, нельзя подходить к защите владения абсолютно с тех же позиций, с которых законодательство подходит к защите права собственности на вещь. Все-таки механизм, позволяющий защитить фактическое владение, — это механизм, при использовании которого вопросы права не затрагиваются и не разрешаются. Прежний владелец, владение утративший, должен иметь право на защиту этого владения. Причем стоит обратить внимание, что фактически речь всегда будет идти о прежнем владельце, утратившем владение против своей воли. Может ли в подобной ситуации иметь значение добросовестность нового владельца вещи?

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:35:58

Но как бы подробно ни были написаны нормы ГК о владении, все равно будет необходимо дать им разъяснение и толкование. При этом я думаю, что не произойдет никакого реального сужения сферы применения виндикационного иска, а разъяснения, сделанные в совместном Постановлении Пленумов ВС и ВАС РФ № 10/22, ни в коей мере не утратят своего значения, потому что те общие вопросы, которые в нем решаются, всегда будут появляться при рассмотрении виндикационных исков.

— Александра Александровна, а как определить владение конкретного юридического лица?

— Боюсь, что ответ не будет однозначным и простым. Но, знаете, как ни парадоксально, есть некоторые проблемы, которые очень интересны с теоретической точки зрения, а вот на практике я не припомню ни одного дела, где этот вопрос встал бы как трудноразрешимый или неразрешимый. Хотя нельзя исключать, что подобная проблема в каких-то делах может возникнуть.

По-видимому, должно приниматься во внимание осуществление владения от имени юридического лица уполномоченными лицами, например его работниками, фактическое нахождение объекта во владении этих лиц.

— Наверное, самые большие проблемы могут появиться в случае рейдерских захватов. Допустим, одного директора выносят буквально на руках и вносят другого. Сменился ли при этом владелец?

— Здесь проблема имеет все-таки немного другой аспект, поскольку находится на стыке проблем вещного и корпоративного права.

Президиум ВАС РФ рассмотрел летом 2009 г. одно дело, в котором был заявлен виндикационный иск. Имущество к ответчикам попало по цепочке сделок, заключенных с юридическими лицами, и ответчики доказывали, что они добросовестные приобретатели. Но выяснилось одно обстоятельство: от имени первого продавца (юридического лица) действовал его генеральный директор, ставший им в результате одной незаконной операции. Были сфабрикованы документы, на основании которых он стал собственником всех долей в ООО. Как единственный участник, он своим решением назначил себя генеральным директором и продал принадлежащее обществу имущество. Позже против него было возбуждено уголовное дело. Когда остальные участники ООО были восстановлены в их правах и снова появился старый генеральный директор, этот генеральный директор предъявил к владельцам имущества именно виндикационный иск.

Президиум Высшего Арбитражного Суда руководствовался положением ст. 302 ГК, устанавливающим, что, даже если приобретатель добросовестный, собственник может истребовать имущество, если оно выбыло из его владения помимо его воли. В данном деле Президиум решил, что выраженная при продаже имущества воля общества представляет собой лжеволю юридического лица, которая явилась результатом уголовно наказуемых действий, и не может свидетельствовать о том, что юридическое лицо желало лишиться владения. Поэтому виндикационный иск подлежал удовлетворению.

В этом деле важным было то обстоятельство, что факт наличия в действиях прежнего генерального директора состава преступления был установлен в рамках уголовного дела. Но ведь часто спор о том, кто из генеральных директоров акционерного общества или общества с ограниченной ответственностью вправе действовать от имени общества, не выходит за рамки сугубо гражданского спора. Обычно такой спор связан с оспариванием в суде решения соответствующего органа общества о назначении генерального директора, и судебное разбирательство может занять немало времени. А если в конце концов суд определит, что надлежащим руководителем следует считать иное лицо, нежели то, которое действовало от имени юрлица, то будет ли правильно признавать все, что сделал предыдущий руководитель, сделанным помимо воли этого юрлица? Я не уверена, что здесь возможно стопроцентное решение.

Иностранные юристы, с которыми мы обсуждали этот вопрос, высказывали мнение, что добросовестность одного лица не может быть защищена, если другое лицо лишилось прав в результате преступления. Если же конфликт не имеет в своей основе преступления, то спор решается в рамках корпоративного права. В подобных делах, где спор лежит исключительно в гражданско-правовой сфере, Президиум ВАС РФ занимает достаточно осторожную позицию, оценивая, например, добросовестность контрагентов по таким

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:35:58

сделкам, т.е. то, знали они или нет о том, что заключают сделки с лицом, назначенным на пост руководителя компании на основании незаконного решения.

— Какова позиция ВАС РФ по поводу соотношения виндикации и реституции?

— Она выражена в Постановлении Пленумов ВАС РФ и ВС РФ № 10/22. С моей точки зрения, сказанное в нем имеет колоссальное значение, поскольку оно идет не только дальше Постановления Конституционного Суда № 6-П 2003 года, но и в значительной степени уточняет позицию, выраженную Конституционным Судом.

Так, в Постановлении № 10/22 есть одно важнейшее положение. Если я заключила сделку, признанную недействительной, а имущество, которое я продала своему контрагенту по этой сделке, было им продано дальше, то в принципе я могу к тому, у кого это имущество находится, заявлять виндикационный иск. Но факт недействительности сделки, заключенной мною с первым покупателем, сам по себе не означает, что имущество выбыло против моей воли, и ссылки просто на этот факт недостаточно для того, чтобы мой виндикационный иск был удовлетворен.

— Вы имеете в виду оспоримые сделки?

— Я бы сказала так: в некоторых случаях недействительность сделки обусловлена тем, что в основе сделки лежит порок формирования воли. Если сделка об отчуждении имущества признается недействительной по такому основанию, можно ли истребовать имущество у его последующих владельцев, ссылаясь на то, что отсутствовала действительная воля первого продавца на отчуждение имущества?

Я знаю сегодня три подобных случая, когда оценка действительности сделки прямо или косвенно связана с решением вопроса о том, была ли надлежащим образом сформирована воля одной из сторон при заключении сделки.

Это сделки, о которых мы уже говорили, заключенные от имени юридического лица руководителем, назначенным на этот пост незаконным решением. Это оспоримые сделки, которые были заключены под влиянием угрозы или насилия. И это крупные сделки и сделки с заинтересованностью, которые были заключены генеральным директором акционерного общества или общества с ограниченной ответственностью без одобрения общего собрания или совета директоров.

Если лицо заключило сделку под влиянием угрозы, имущество выбыло из его владения по его воле или против? Я не берусь вам сказать. Вот в отношении крупных сделок и сделок с заинтересованностью, наверное, можно говорить об отсутствии вообще какого-либо порока воли общества при их заключении без одобрения собрания или совета директоров. Ведь и общее собрание, и совет директоров только одобряют сделку, а заключает ее генеральный директор, и даже если она заключена без одобрения, говорить о выбытии имущества из владения общества помимо воли последнего было бы странно.

— Такая ситуация: имущество выбыло из владения собственника по оспоримой сделке (совершенной под влиянием насилия), а затем попало к третьему лицу. Годичный срок исковой давности на оспаривание сделки истек. Возможно два варианта. Согласно первому, поскольку сделка не была оспорена в установленном порядке, право собственности перешло к контрагенту по сделке, и в виндикационном иске, заявленном прежним собственником, должно быть отказано. Согласно второму суд может оценить законность совершенной сделки непосредственно в виндикационном процессе (ведь он не признает сделку недействительной, а лишь констатирует наличие пороков при ее совершении), и в этом случае виндикационное притязание может быть удовлетворено вне зависимости от того, что срок оспаривания сделки в самостоятельном процессе пропущен. Какая позиция Вам ближе и почему?

— Знаете, как ни парадоксально, с моей точки зрения, если сделка носит оспоримый характер и судом не признана недействительной, то к тому, у кого сегодня имущество (третьему, четвертому, пятому покупателю), заявить виндикационные требования невозможно.

Причем нужно всегда помнить, что по оспоримым сделкам установлен сокращенный срок исковой давности. Если я покупаю у вас имущество, которое вы приобрели по оспоримой сделке, которая не обжало-

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:35:58

вана в суде, то боюсь, что, за одним исключением, о котором мы сейчас с вами можем поговорить, заявить ко мне виндикационные требования будет невозможно. В момент, когда я покупала имущество, сделка судом недействительной признана не была.

Но есть одно «но»: ситуация выглядит совсем иначе, если я покупаю у вас имущество, зная, что вы купили его, держа пистолет у виска продавца. Здесь уже уместно говорить о недобросовестности, которая открывает двери виндикации.

— А в целом считаете ли Вы достаточными те средства гражданско-правовой защиты, которые сегодня предоставляет законодательство?

— Вопрос очень интересный и очень, с моей точки зрения, принципиальный.

> Мне кажется, что у нас есть одна проблема, и лежит она не в сфере правоприменения и даже не в сфере законодательства: тем набором способов защиты гражданских прав, который есть в гражданском законодательстве, даже способами, указанными в ст. 12 ГК, наши юристы не умеют пользоваться.

Основным инструментом защиты прав стали иски о недействительности сделок и реституция. Есть дела, в которых Президиум ВАС вынужден был практически разъяснять участникам оборота, какие способы защиты в каких случаях нужно использовать. Так, например, Президиум указал на возможность использовать в корпоративных спорах такой способ защиты, как восстановление корпоративного контроля, являющийся по сути восстановлением положения, существовавшего до нарушения права. Однако много ли у нас таких исков? А ведь набор средств защиты, известных гражданскому законодательству, достаточно велик и разнообразен.

— 9 декабря 2010 г. в Информационном письме о самовольной постройке Президиум ВАС РФ сказал, что иск о сносе самовольной постройки является разновидностью негаторного. Почему Суд занял такую позицию?

— Вопрос о квалификации иска о сносе самовольной постройки возник уже давно. Часто стороны заявляли одновременно и иск о сносе самовольной постройки, и негаторный иск, поскольку не были уверены в том, как суд оценит спор.

Но все-таки следует учитывать, что иск о сносе самовольной постройки, независимо от того, как его квалифицировать, рассматривается по правилам ст. 222 ГК, определяющим, в частности, кем может быть такой иск предъявлен. И владелец земельного участка, соседнего с тем, на котором возведена самовольная постройка, для защиты своего права может воспользоваться лишь негаторным иском, предусмотренным ст. 304 ГК.

> Если иск о сносе самовольной постройки в практике арбитражных судов встречается очень часто, то я не могу сказать этого о сугубо негаторных исках. Хотя именно они могут быть использованы владельцами соседних земельных участков или иных соседних объектов недвижимости для защиты своих прав. Нельзя исключать возможность применения негаторного иска и против точечной застройки.

Однако, к сожалению, возможна определенная трудноразрешимая коллизия. С одной стороны, может быть абсолютно очевидно, что строительство или иные работы на одном участке создают владельцам соседних объектов недвижимости огромные трудности в пользовании своим имуществом. А с другой стороны, формально то, что делается на этом участке, вполне возможно, делается при наличии всех никем не оспоренных, не отмененных разрешений, при соблюдении всех достаточно абстрактных и формальных норм.

Где-то я читала, что в США, когда только началось строительство небоскребов, владельцы соседней недвижимости возмутились, что строительная техника и строительные материалы перегораживают тротуары, и были приняты акты, согласно которым при строительстве разрешалось занимать только площадь будущего здания. И небоскребы начали строить изнутри. Вот таким должно быть использование негаторного иска.

— Но проблема в том, что у нас в основном многоквартирные дома, и никто из собственников не знает, кому принадлежат права на участок, прилегающий к дому. Могут ли они защитить этот участок? Он принадлежит им?

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:35:58

— Эта проблема в отношении многоквартирных домов достаточно полно разрешена в Постановлении № 10/22 в соответствии с прямыми нормами Жилищного кодекса РФ. А вот по нежилым домам проблемы есть. С одной стороны, в Постановлении Пленума ВАС РФ от 23.09.2009 № 64 о правах собственников на общее имущество здания сказано, что общее имущество и в нежилом доме является общей собственностью всех владельцев помещений в таком доме. Но, с другой стороны, в перечень общего имущества, который можно найти в этом Постановлении, не включен земельный участок, занятый нежилым домом.

Ведь нельзя ни забывать о нормах Земельного кодекса РФ, предусматривающих, что владельцы нежилых помещений приобретают земельный участок под зданием в аренду как соарендаторы или выкупают его в общую собственность, ни сбрасывать со счета отсутствие прямых норм о судьбе земельного участка под нежилым домом, аналогичных нормам Жилищного кодекса, определяющим судьбу земельного участка под многоквартирным домом. Кстати, правила Гражданского кодекса России не называют среди общего имущества многоквартирного дома земельный участок, им занятый.

— Прокомментируйте, пожалуйста, почему предлагается ввести так много новых вещных прав?

— Эти предлагаемые изменения вызывают больше всего вопросов. Но ведь те вещно-правовые институты, с которыми сегодня имеет дело гражданский оборот, и те правовые механизмы, которые используются в регулировании вещных прав, достались нам от советского периода, когда хозяйственный оборот был низведен до крайне простых форм и методов. Я бы сказала, что это был тот уровень развития, когда достаточно было, сидя за столом, пользоваться только одной ложкой. А сегодня понятно, что помимо ложки нужны вилка и нож. Может быть, и ложек нужно две — десертная и суповая. И было бы неплохо, если еще и чайная.

Давайте вспомним, что применительно к земельным отношениям, если не считать всеобъемлющее право государственной собственности на землю, реально существовало одно-единственное вещное право — постоянное бессрочное пользование. Впоследствии стала широко использоваться аренда, постепенно стали появляться пока еще не очень многочисленные собственники земельных участков.

> Но фактически сегодня основными для оборота земельных участков являются право постоянного бессрочного пользования и право аренды. Причем и то, и другое право можно в принципе одинаково приспособить для использования в совершенно разных целях: для строительства, для выращивания сельскохозяйственных культур, для лесозаготовок и т.д.

Сегодня в проекте изменений в ГК сделана попытка ввести максимально широкий круг вещных прав, каждое из которых рассчитано на использование для строго определенных случаев. Хотите строить? — Право застройки. Хотите сеять — есть соответствующее право. Если вам нужно не просто сеять, а построить завод, который будет перерабатывать семена, то никто не мешает установить два разных вещных права на один участок.

— Одновременно?

— Да, можно допустить существование не противоречащих друг другу двух ограниченных вещных прав на один объект, если они друг другу не мешают.

Однако при введении новых прав необходимо очень аккуратно подойти к формулированию переходных положений и определению длительности переходного периода. Если участок под строительство предоставлен на праве аренды, а придется в обязательном порядке переоформлять его на право застройки с помощью десятка юристов и миллионов рублей, то, разумеется, все будут возмущены. Значит, должен быть какой-то действительно простой, экономичный и действенный механизм перехода к новой системе вещных прав.

— Какие проблемы существуют в связи с различием юридической судьбы земли и недвижимости?

— Могу в качестве примера привести одно дело, которое недавно рассматривал Президиум ВАС РФ. Ситуация на первый взгляд очень простая: собственник здания является и собственником земельного участка. Знаете, что он делает? Он обращается в орган государственной регистрации и требует прекращения записи о праве на земельный участок в реестре. Реа-

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:35:58

лизует свое право отказа от права собственности. Но при этом он намерен сохранить за собой право собственности на здание. Можно так делать или нельзя? Дело в том, что прямой-то нормы, запрещающей или разрешающей подобное поведение, в законодательстве нет. Сегодня закон запрещает лицу, являющемуся одновременно собственником и здания, и земельного участка, отчуждать их по отдельности. Но в этом деле собственник не отчуждал объекты по отдельности, а лишь отказывался от права собственности на один из них.

— Юристы, практикующие в сфере недвижимости, с большим скепсисом восприняли предложенные нововведения — создание новых вещных прав и т.д. Они не понимают, зачем это делается.

— Мне кажется, что эти новые права отвечают практическим потребностям. Например, я заключила предварительный договор купли-продажи своей квартиры с несколькими лицами. Кто из моих контрагентов должен рассматриваться как первый претендент на заключение договора? Для решения этого вопроса предлагается ввести подлежащее регистрации право на приобретение чужой вещи.

И все будет ясно и понятно: интересы лица, желающего приобрести недвижимость, защищены. Он всегда может выяснить по реестру, нет ли у кого-либо уже права на приобретение этой вещи, и всегда может рассчитывать на регистрацию своего собственного права. Соответственно, каждый новый правообладатель, чье право будет зарегистрировано, станет следующим в очереди на случай расторжения первого предварительного договора или истечения установленного им срока на заключение основного.

> Некоторые предлагаемые ограниченные вещные права, конечно, могут показаться экзотическими. Например, право вещных выдач. Но нельзя забывать, что круг вещных прав определяется только законом и участники оборота не могут изобретать новые вещные права, поэтому у них в распоряжении должна быть необходимая палитра.

— Существует мнение, что требования собственников по виндикационным искам вообще не должны погашаться исковой давностью. Что Вы об этом думаете? Одна из функций исковой давности — понуждение собственника к пользованию вещью. Это не пережиток прошлого?

— Срок исковой давности по виндикационному иску должен быть, потому что иначе никогда не начнет работать срок приобретательной давности.

— Возможно, в таком случае стоит избавиться от нормы, которая связывает начало течения приобретательной давности с истечением давности исковой?

— Во многих странах проблема решается иначе. Сроки исковой давности по виндикационному иску приравниваются по длительности к срокам приобретательной давности, поэтому в тот момент, когда истекает один, истекает и другой.

— Известно, что в последние два года количество дел в арбитражных судах существенно возросло. Как Вы оцениваете нагрузку на судей Высшего Арбитражного Суда?

— В Арбитражном суде города Москвы на одного судью приходится более 100 дел в месяц. Это, конечно, очень много. Нагрузка на судью в Высшем Арбитражном Суде, разумеется, меньше. Но совсем не редкость, когда в день на судью распределяется 4—6 дел.

Для второго судебного состава ВАС РФ, наверное, самая большая на сегодняшний день проблема — это земельные споры.

Во-первых, само законодательство крайне запутанно. Например, сегодня в целом ряде актов правила о предельных ставках арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности, сформулированы так, что невозможно понять, в каких конкретно случаях какие конкретно предельные ставки, установленные Российской Федерацией, должны применяться.

Во-вторых, сегодня все больше и больше возникает споров, связанных с кадастровой оценкой земли. Дело в том, что от кадастровой оценки рассчитывается выкупная цена земли, а в некоторых случаях — и ставка арендной платы. При этом кадастровая оценка определяется в специальном порядке. Однако у участ-

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:35:58

ников оборота очень часто возникают сомнения не только в экономической обоснованности кадастровой оценки, но и в том, соблюдены ли формальные правила ее определения. И все это — имейте в виду — часто при отсутствии реальных рыночных цен на земельные участки.

В-третьих, периодически всплывает проблема определения категорий земель и разрешенных видов использования земельных участков. Ведь часто ни одно, ни другое не соответствует фактическому положению вещей.

— В уже упомянутом мною Информационном письме по спорам о самовольной постройке ВАС РФ указал, что собственник земельного участка не может получить право собственности на возведенное им здание, если он не пытался получить разрешение на строительство. При этом неважно, соответствует ли здание строительным нормам и правилам. Почему была занята такая жесткая позиция?

— А почему в Европе никому не придет в голову начать строить, не имея разрешения? Ведь там получить разрешение не проще, чем в России. Получение разрешения на строительство в Англии может занять до двух лет. Наши застройщики могут игнорировать существующие процедуры в погоне за быстрым завершением проекта и в надежде на судебную санацию своих действий. Однако правила есть правила, порядок есть порядок.

> А ведь суды не органы, которые выдают разрешения на строительство или ввод в эксплуатацию. В противном случае суд из органа по разрешению спора превращается в орган, отпускающий грехи, которые вообще-то не нужно совершать или уж исправлять надлежащим образом.

Может быть, все-таки, если ты построил здание, не получив необходимых разрешений, нужно получить разрешения хотя бы на уже построенное здание!

— Такое сейчас возможно?

— На практике случаи, когда все необходимые разрешения, которые нужно было получить до начала строительства, оформляются уже в его процессе или даже по окончании, встречаются. Правда, формально правилами Градостроительного кодекса такая возможность не предусмотрена, но ведь нельзя исключать и более мягкое истолкование этих правил.

Во всяком случае, тот, кто так рискует, начав строительство без необходимых разрешений, должен быть абсолютно уверен, что ему такое разрешение в соответствии со всеми правилами дадут. Ведь могут быть вполне обоснованные основания для отказа в выдаче разрешения.

— А чем вызвано такое количество разъяснений, связанных с вещными правами?

— Это вызвано просто тем, что там, где отношения собственности еще не устоялись, а законодательство сравнительно новое, любая неясность закона неизбежно будет требовать разъяснения.

— ВАС РФ планирует принятие новых постановлений, разъясняющих положения закона о вещных правах?

— Еще в прошлом году у нас планировалась подготовка нового постановления Пленума по применению земельного законодательства. Но как раз в связи с подготовкой проекта изменений Гражданского кодекса было решено сосредоточиться на отдельных вопросах при рассмотрении конкретных дел.

Когда готовилось Постановление № 10/22, обсуждалась возможность включения в него раздела, который был бы посвящен договорам долевого участия в строительстве. Однако от этого было решено отказаться, так как Высший Арбитражный Суд и Верховный Суд видели проблему под несколько разными углами.

Кроме того, сейчас готовится проект постановления Пленума о залоге. Оно должно выйти в феврале.

— Насколько успешно проводится усиление прецедентного значения постановлений Президиума ВАС РФ в арбитражной системе?

— Мне кажется, что суды всех уровней, включая Высший Арбитражный Суд, были бы рады, если бы не нужно было принимать столько прецедентных постанов-

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:35:58

лений. Однако это было бы возможно только в одном случае — если бы законодательные акты разрабатывались на соответствующем уровне законодательной техники. Ведь часто законодательные акты настолько противоречат друг другу, что трудно понять, что имел в виду законодатель.

В несовершенстве законодательства можно упрекнуть и профессиональные объединения, которых в России достаточно. Есть Союз оценщиков, Союз промышленников и предпринимателей, есть Ассоциация российских банков. Если они не видят трудностей своих членов, которые проистекают из определенных проблем законодательства или требуют решения на законодательном уровне, и не могут довести это до законодателя, значит, они не выполняют взятые на себя функции.

— А часто бывает, что суды не прислушиваются к вашим постановлениям?

— Постановления Президиума, даже прецедентные, относятся к конкретному делу, а новое дело, с которым сталкивается суд, может уже по своим обстоятельствам отличаться от ранее рассмотренного. И в этих обстоятельствах возникает новый вопрос по применению нормы права.

> Прецедент — это вынужденная и необходимая мера. В общем-то это наиболее адекватный как менталитету российских участников гражданского оборота, так и нашему судебному устройству способ обеспечения единообразия судебной практики.

— Может быть, имеет смысл как-то обобщать прецедентные постановления?

— Это было бы полезно.

— Откуда такое расхождение во времени между принятием постановления Президиума и его публикацией?

— Это технический вопрос, поскольку на момент оглашения резолютивной части постановления Президиума по конкретному делу текст постановления в полном объеме еще не готов.

Мне кажется, что можно было бы в будущем отказаться от оглашения на заседании Президиума ВАС и резолютивной части постановления. Ведь Конституционный Суд этого не делает, не делают этого и высшие судебные инстанции ряда государств.

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:35:58