физическими и юридическими лицами правовых обязанностей при возникновении обстоятельств, угрожающих общественной безопасности или безопасности личности, или в связи с совершением административно или уголовно наказуемых деяний, в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности общества, предупреждения и пресечения правонарушений, привлечения виновных к административной или уголовной ответственности.

1. Алехин А.П., Кармолицкий А.А. Административное право России. М., 2004. С. 319.
2. Ключниченко А.П. Меры административного принуждения, применяемые милицией. (Особенности. Классификация. Системовыражение.) Киев: Киевская ВШ МВД СССР, 1979. С. 14.
3. Кононов П.И. Законодательство об административном принуждении: проблемы кодификации // Журнал российского права. 1998. № 8. С. 31.
4. Мигачев Ю. И. Административное право Российской Федерации: учебник / Ю. И. Мигачев. - М., 2017. - 600 с.
5. Попов Л. Л. Административное право России: учебник / Л. Л. Попов. - 3-е издание, переработанное и дополненное. - М., 2017. - 850 с.
6. Севрюгин В.Е. Проблемы административного права. - Тюмень, 2009. - С.89.

Калинин А.Д.

Сравнительный анализ правового регулирования заключения договора купли-продажи недвижимости в международном частном праве России и Германии

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет
(Россия, Белгород)*

doi: 10.18411/lj-07-2020-159

idsp: ljjournal-07-2020-159

Аннотация

В данной статье рассматривается и подвергается сравнению процедура заключения договора купли-продажи недвижимости в законодательстве России и Германии, поскольку данные страны принадлежат к континентальной правовой системе, имея при этом определенную самобытность при законодательном регулировании данного договора. Также рассматриваются особенности заключения договора купли-продажи недвижимости, осложненного иностранным элементом по законодательству обеих указанных стран.

Ключевые слова: оферта, акцепт, недвижимость, договор купли-продажи недвижимости, сделки с недвижимостью.

Abstract

This article discusses and compares the procedure for concluding a contract for the sale of real estate in the legislation of Russia and Germany, since these countries belong to the continental legal system, while having a certain identity in the legislative regulation of this agreement. The article also discusses the specifics of concluding a real estate purchase and sale agreement complicated by a foreign element under the legislation of both countries.

Keywords: offer, acceptance, real estate, real estate purchase and sale agreement, real estate transactions.

Договор купли-продажи недвижимости является одним из наиболее часто заключаемых во всех странах мира, в связи с чем четкость и полнота его правового регулирования имеет особую актуальность. Особый интерес представляют такие договоры купли-продажи недвижимости, одна из сторон которых представлена иностранным субъектом, поскольку при правовом регулировании таких договоров чаще всего возникают проблемные и дискуссионные вопросы.

Под договором купли-продажи недвижимости согласно ст. 549 Гражданского кодекса РФ следует понимать сделку, в силу которой продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество, перечень которого закреплен в ст. 130 этого же нормативного правового акта [2].

Определяя, какое законодательство подлежит применению при регулировании договора купли-продажи недвижимости, в котором присутствует международный элемент, следует учитывать п. «с» ст. 4 Регламента о праве, подлежащего применению к договорным обязательствам. В соответствии с указанной нормой к договору, предметом которого является вещное право на недвижимое имущество, регулируется правом того государства, на территории которого находится это имущество [9].

Россия не является участницей данного международно-правового документа, однако ст.ст. 1205, 1206 Гражданского кодекса РФ закрепляет аналогичное правило, согласно которому право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество, в том числе право, подлежащее применению к возникновению и прекращению вещных прав, определяется по праву страны, в которой находится это имущество [3].

Такое указание нивелирует возможность появления разногласий ввиду конкуренции коллизионных норм законодательства разных стран. Возможные несоответствия рассмотрим на примере законодательного регулирования договора купли-продажи недвижимости в России и Германии.

Так, Гражданский кодекс Российской Федерации и Германское гражданское уложение в качестве начального этапа заключения договора купли-продажи закрепляют оферту. Германское право в понятие оферты вкладывает предложение о заключении договора, адресованное одному или несколькими лицам, причем достаточно определенное и отражающее намерение считать себя связанным в случае акцепта [7].

Внимательно проанализировав данное определение, можно говорить о том, что все отраженные в германском понятии оферты признаки присутствуют и в российском законодательстве, однако ГК РФ в абз. 1 п. 1 ст. 432 указывает, что договор считается действительным и заключенным, когда стороны достигли согласия по всем его существенным условиям. Это общее правило нашло отражение и в специальной норме, регулирующей договор купли-продажи недвижимого имущества, в связи с чем к обязательным признакам оферты абз. 1 ст. 435 ГК РФ добавляет обязательность указания на существенные условия договора.

Исследуя оферту о заключении договора купли-продажи недвижимости в законодательстве России и Германии, мы сталкиваемся с незначительным на первый взгляд, но существенным по своей сути отличием между правом исследуемых государств. Оно заключается в форме направления оферты и времени её действия. Так, Германское гражданское уложение не предъявляет особых требований к форме направления оферты, а под моментом начала ее действия подразумевает фактическое получение оферты адресатом [8, с. 208]. У российского законодателя другой подход. Так, срок действия письменной оферты определяется либо моментом, установленным законом, либо периодом нормально необходимого времени для акцепта, а при устной оферте адресат должен выразить акцепт немедленно (ст. 441 ГК РФ), в противном случае оферент не считается обязанным исполнить оферту и заключить договор на предложенных условиях [1, с. 78].

Понятие акцепта с точки зрения Германского гражданского уложения представляет собой точное повторение понятия, закрепленного в ч. 1 ст. 18 Конвенции Организации Объединенных Наций о договорах международной купли-продажи недвижимого имущества. Согласно данной норме, акцепт – это «заявление или иное поведение адресата оферты, выражающее согласие с офертой... исключаящее молчание или бездействие»[1].

Примерно такая же суть акцепта отражена в ст.ст. 438-443 ГК РФ, однако российский законодатель посчитал необходимым, во-первых, закрепить четкое указание на то, что акцепт является именно ответом на оферту, во-вторых, установить особое требование о полном соответствии формы акцепта условиям оферты. В этом вопросе законодательство Германии более либерально и не требует полного соответствия акцепта оферте [6, с. 22].

Исследуя порядок заключения договора купли-продажи недвижимости, осложненного иностранным элементом, нельзя не затронуть возможность депесаж, то есть расщепления применимого права. Данное понятие достаточно широко используется в международном частном праве, когда к различным аспектам одного правоотношения подлежат применению различные правовые порядки. Однако возможно ли применение депесажа в рамках договора купли-продажи недвижимости?

Коллизионисты из германской правовой семьи придерживаются точки зрения, что такое вполне может иметь место в юридической практике в части подчинения встречных обязательств сторон праву разных государств в рамках двустороннего синналагматического договора купли-продажи. К примеру, один из ведущих немецких специалистов в области международного частного права указывает, что при приобретении гражданами Германии недвижимого имущества, расположенного в Испании, по соглашению сторон обязательства по уплате покупной страны могут быть подчинены немецкому законодательству, а оставшаяся часть договора – испанскому [11].

Даже если допустить, что подобное дробление договора возможно, то возникает новый вопрос о границах деления. Исходя из простой логики, выбор права, подлежащего применению к разным частям договора при применении депесажа должен быть совместимым, чтобы части договора, регулируемые правом различных стран, не противоречили друг другу [10].

В качестве примера недопустимого деления А.В. Асосков приводит ситуацию, когда порядок расторжения договора одной сторон регулируется законодательством одной страны, а вторая сторона подчиняется в части расторжения договора праву другой страны [4, с. 218]. Также недопустима подобная дифференциация между правами и обязанностями сторон: они должны регулироваться правом одного государства.

Возвращаясь к вопросу о применении депесажа в договоре купли-продажи недвижимости, следует отметить, что и российской законодательство, и международно-правовые акты, и нормативное регулирование национального гражданского права Германии императивно указывают на необходимость применения при заключении договора купли-продажи недвижимости, осложненного иностранным элементом, законодательства той страны, на территории которой находится объект недвижимости. Полагаем, что логика законодателя ясна: дробление договора и регулирование его частей должно осуществляться правом страны по территориальному признаку, то есть по месту нахождения объекта договора, а депесаж в данном случае недопустим.

Сравнив порядок заключения договора купли-продажи недвижимости в международном частном праве с точки зрения законодательства России и Германии, можно сделать вывод, что оба вида правового регулирования построены по схожим принципам. Однако российское законодательство, регулирующее данный институт, более подробно определяет некоторые аспекты заключения исследуемого договора, в частности, момент действия оферты, порядок ее принятия и требования к содержанию оферты.

1. Конвенция Организации Объединенных Наций о договорах международной купли-продажи товаров (Заключена в г. Вене 11.04.1980) // Вестник ВАС РФ. № 1. 1994.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. ст. 410.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // Собрание законодательства РФ. 03.12.2001. № 49. ст. 4552.
4. Асосков А.В. Коллизионное регулирование договорных обязательств. М.: Инфотропик Медиа, 2012. 640 с.
5. Балюк Е.В. Сравнительный анализ правового регулирования договора международной купли-продажи на международном уровне и в законодательстве России и Германии // Современный юрист. 2017. № 1. С. 72 - 83.
6. Петренко А.В. Акцепт в гражданском праве РФ: критический анализ // Первые шаги студентов в науке: тезисы межвузовской научной студенческой конференции юридического факультета РГУ им. И. Канта / Науч. ред. С.В. Долгова. Калининград: Изд-во РГУ им. И. Канта, 2010. Вып. 9. С. 22 - 24.
7. German civil code // URL:https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html (дата обращения 05.01.2020).
8. Rolf Knieper 2009 - Rolf Knieper, Probleme des Vertragsrechts und der Vertragssicherung in den Staaten des Kaukasus und Zentralasiens: Materialien einer internationalen Konferenz an der Universitat Bremen vom 10 und 11. April 2008. BWV Verlag, 2009. P. 208 - 209.
9. Regulation № 593/2008 of the European Parliament and of the Council of the European Union «On the law to be applied to contractual obligations («Rome I»)» (Adopted in Strasbourg 17.06.2008) // URL: <http://eur-lex.europa.eu/> (дата обращения 02.01.2020).
10. Report on the Convention on the law applicable to contractual obligations by Mario Giuliano and Paul Lagarde // URL:[https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31980Y1031\(01\):EN:HTML](https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31980Y1031(01):EN:HTML) (дата обращения 02.01.2020).
11. Staudinger von. Kommentar zum Gesetzbuch mit und Nebengesetzen. zum Gesetzbuche/IPR. Art. 27 - 37 EGBGB.

Крахмалёв Н.С.

**Банкротство граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями:
проблемы законодательства**

*Волгоградский государственный университет
(Россия, Волгоград)*

doi: 10.18411/lj-07-2020-160

idsp: ljjournal-07-2020-160

Аннотация

В жестких условиях нестабильной экономики России с каждым годом тема банкротства (несостоятельности) активно набирает свою популярность. В данной статье рассмотрим процедуру банкротства физических лиц, предусмотренной Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», основные проблемы законодательства, а также изменения, которые предстоит пережить в 2020 году.

Ключевые слова: банкротство, несостоятельность, физические лица, долг, законодательство, арбитражный суд

Abstract

In the harsh conditions of the unstable economy of Russia, the topic of bankruptcy (insolvency) is gaining popularity rapidly every year. In this article, we will consider the bankruptcy procedure for individuals provided for by the Federal Law “On Insolvency (Bankruptcy)”, the main problems of lawmaking, as well as the changes that are to be experienced in 2020.

Keywords: bankruptcy, insolvency, individuals, debt, legislation, arbitration court

Процесс банкротства физических лиц используется во многих странах и применяется на практике при урегулировании отношений кредитора и должника-