

Брачный договор заключается в письменной форме и подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Это объясняется тем, что перед удостоверением брачного договора нотариус обязан разъяснить супругам их права и обязанности, значение и смысл заключаемого ими договора, предупредить о юридических последствиях его заключения, во избежание неблагоприятных ситуаций.

Основной целью брачного договора выступает не обмен имуществом, не извлечение прибыли, а установление индивидуального, т.е. по желанию сторон, регулирования имущественных отношений супругов, которые в итоге способствуют укреплению семьи.

Использование правовой конструкции брачного договора позволяет обеспечить интересы граждан с разным имущественным положением. Правовое регулирование брачного договора в семейном законодательстве должно быть более детальным. Не смотря на то, что правовая природа брачного договора двойственная, на мой взгляд, он является самостоятельным видом договора.

Так же стоит отметить, что значение брачного договора заключается, прежде всего, в расширении возможностей супругов, предоставлении им права самостоятельно регулировать имущественные отношения в браке или в случае его расторжения.

#### Список литературы:

1. Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Брачный договор. Комментарий семейного и гражданского законодательства. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2009. – 149 с.
2. Кодекс Республики Казахстан «О браке (супружестве) и семье» от 26.12.2011 г. (с изменениями и дополнениями по состоянию на 11.07.2017 г.)
3. Владимирский - Буданов М. Ф. Обзор истории русского права. Ростов-на-Дону: Феникс, 1995. – 640 с.
4. Юридический портал Московской коллегии адвокатов «Аннексус», <http://www.annexus.ru>
5. Казахстанский портал Nur.kz «Брачные договоры в Республике Казахстан», <https://www.nur.kz/236310-brachnye-dogovory-v-kazahstane-nabirayut-populyarnost>
6. Антокольская М.В. Семейное право. - М., 2013. – 336 с.
7. Брагинский М.И. Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения - М., 2011. – 462 с.
8. Низамиева О.Н. Договорное регулирование имущественных отношений супругов. Казань, 1999. – 192 с.
9. Слепакова А.В. Семейное право: Учебник. - М., 1999. – 288 с.
10. Гражданское право. Учебник. Ч.1, под ред. Ю.К. Толстого. – М., 2010. – 226 с.

#### МОДЕЛЬ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ В РИМСКОМ ЧАСТНОМ ПРАВЕ

*Утеубаев Т.Т., докторант юридического факультета КарГУ им. академика Е.А. Букетова  
Киздарбекова А.С., к.ю.н., доцент, зав. кафедрой гражданского и трудового права  
КарГУ им. академика Е.А. Букетова*

Государствами, входящими в романо-германскую правовую систему, в свое время была принята за основу конструкция общей собственности, разработанная в период Древнего Рима, в связи с чем, при анализе данного института в законодательстве любой европейской юрисдикции, необходимо отталкиваться от модели общей собственности, разработанной римскими юристами.

Как считает С.С. Алексеев, и с этим сложно не согласиться, римское частное право произвело «мощное, пожалуй, даже «взрывное» интеллектуальное обогащение права, когда разум «ворвался» в область социальной регуляции и в связи с потребностями деловой жизни и юридической практик и проявил с вою силу в создании юридических механизмов, конструкций и категорий высокого интеллектуального порядка. ... Поэтому оно чуть ли не в готовом виде вошло в человеческую культуру. Причем вошло не как система эффективных конкретизированных юридических предписаний..., а как интеллектуальные правовые ценности – совершенная система юридических построений, конструкций, категорий, понятийного и лексического аппарата, суммированных в VI в. в дигестах компиляций (кодексе) Юстиниана» [1, 139].

«Римское право было правом блестящей цивилизации, простиравшейся от Средиземного моря до Северного, от Византии до Бретани, вызывавшей в душе современников похожее на ностальгию чувство единства, утраченного христианским миром» [2, 35].

Анализ источников позволяет утверждать, что наиболее разработанным в римском частном праве являлось вещное право. Вещное право характеризуется индивидуальностью, этот же оттенок присущ и самому римскому частному праву, праву собственности, в том числе, и, последовательно прослеживается абсолютно во всем, что с ним связано [3, 157-159]. Именно исключительный характер права побуждал римских юристов считать невозможным существование права собственности нескольких лиц на одну и ту же вещь [4,180]. Однако, договорная практика товарищеских соединений и события, не зависящие от воли будущих участников, создавали положения, когда нужно было определить взаимоотношения лиц, из которых каждое притязало на право собственности на вещь наряду с другими лицами. Такие ситуации, например, возникали при наследовании одной вещи несколькими субъектами. Это послужило основанием для попыток решить данную проблему. В частности, древний классик Кв. Муций Сцевола выдвинул идею собственности многих лиц на одну вещь в идеальных долях – *pars pro indiviso* (D.50.16.25). Более подробно данные вопросы были рассмотрены в трудах Цельза-сына, который писал, что не может существовать собственности или владения двух лиц в целом: и никто не является собственником части предмета, но имеет собственность на часть всего нераздельного целого [4, 181].

Цельз подчеркивал, что идеальные части постигаются более сознанием, нежели физически, исходя из чего, он выдвинул идею одновременного существования собственности на всю вещь в нераздельности и собственности на определенную ее долю, принадлежащую каждому из общих собственников [4, 181]. Он утверждал, что «не может существовать собственности или владения одной и той же вещью, которые осуществляются двумя лицами в полном объеме» [5, 466]. Следует отметить, что эта позиция соответствовала представлению об исключительности и абсолютности права собственности и обеспечивала общей собственности «плохую питательную среду». Между тем общая собственность не могла быть просто запрещена, так как для определенных отношений по поводу вещей являлась необходимой. В связи с этим, можно утверждать о том, что римское право допускало, именно – допускало ситуацию, при которой вещь и право на неё могут принадлежать нескольким лицам одновременно.

Таким образом, установление запрета или исключение случаев образования отношений общей собственности были невозможны, но такие случаи были сведены к минимуму, а также созданы правила, регулирующие быструю ликвидацию общности. Эта тенденция была ярко выражена в классическом римском праве, которое уравнивало правовое положение сособственника и единоличного собственника, если отношения общей собственности были неизбежны.

В бытность существования общей собственности в римском частном праве под ней понималась собственность, поделенная на некие идеальные доли, неделимые вещи при которой делились «...скорее рассудком, чем в действительности» [4, 102].

Руководящим началом организации права общей собственности, был принцип в соответствии с которым, владение всей вещью рассматривалось как владение совокупностью всех долей. Общие собственники имели право совместного владения и пользования вещью. Общность долевого собственников выступала как единоличный собственник. Порядок осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения вещью в целом и доли, в частности, строился аналогично единоличной собственности, то есть для осуществления правомочий собственности по отношению к вещи в целом необходимо выразить общую волю, а для распоряжения своей долей достаточно воли одного сособственника. Плоды приобретались ими тоже в идеальных частях. Если пользование вещью выходило из рамок обычного порядка, то требовалось согласие всех (D.2.22.7.1). Для принятия необходимых мер к сохранению вещи каждый участник мог требовать согласия остальных участников. Каждый участник мог отчуждать и обременять свою долю в общей собственности. В этой же доле он мог защищать свое право против третьих лиц. Отношения общих собственников источниками характеризовались как отношения лиц, как бы взаимно связанных между собой соглашением, даже если они попадали в состояние общности случайно. Эта общность называлась *communio in quam incidimus* – общность, в которую мы впадаем, т.е. случайная; отсюда название *communio incidens* [4, 102].

Отношения общей собственности могли возникнуть по желанию их участников, мотивированных наличием интереса в общем использовании имущества, например, при случайном соединении вещей или при наследовании.

Как отмечает Р.Зом, в первом случае между сособственниками устанавливались контрактные отношения, действовало право товарищества, во втором случае существовали квазиконтрактные отношения, то есть общность действовала подобно товариществу [6, 298].

В большинстве случаев отношения общей собственности не подразумевались как длительные, сособственнику в период этой недолговременной стадии доставалось положение управомоченной персоны, которое позволяло ему оказывать влияние на управление общей вещью. Кроме того, всегда сохранялась возможность в любое время добиваться отмены общей собственности [5, 466].

Единственной формой общей собственности в римском праве классического периода была общая долевая собственность. Предыдущие периоды развития римского права характеризованы наличием также и института совместной собственности. Однако в период молодой республики совместная собственность все больше и больше оттеснялась и в период классического права полностью исчезла. Общая долевая собственность, считающаяся впоследствии классической формой общей собственности, соответствовала ей больше [7, 14-16].

Регулирование отношений общей собственности основывалось на следующих принципах:

– во-первых, несколько сособственников рассматривались по отношению к вещи как одно лицо. Приравнение общей собственности к единоличной собственности – это проявление индивидуалистического подхода к построению отношений общности сособственников, акцентирующего только вещную природу отношений общей собственности, игнорирующего их корпоративную сущность [8, 497-505]. Вещь в таком случае принадлежала не отдельным лицам, а их обществу, при этом каждый мог пользоваться ею в равной степени;

– во-вторых, каждый из сособственников мог пользоваться всей вещью;

– в-третьих, решения о распоряжении, содержании и управлении общей вещью принимались только единогласно. Таким образом, если один из сособственников не изъявил своего согласия на предполагаемую перемену, вещь должна оставаться в прежнем своем положении [9, 315];

– четвертое правило заключается в том, что если с вещью, которая по умственным ее частям принадлежала нескольким лицам, были соединены некоторые права и обязанности, не допускающие разделения, тогда все соучастники пользовались такими правами совокупно и ни один из них не мог распоряжаться такими правами без согласия прочих даже на свою долю [9, 316].

Построенный на указанных выше принципах порядок осуществления правомочий был источником частых споров между сособственниками, поскольку принятие любого, даже очень важного решения могло быть осложнено принципиальной позицией одного из сособственников. Выходом из этих конфликтных ситуаций было только прекращение такой общности.

Таким образом, анализ источников, раскрывающих сущность общей собственности в римском частном праве, позволяет сформулировать следующие выводы:

Во-первых, юристами эпохи римского частного права был разработан и внедрен механизм правового регулирования отношений общей долевой собственности, построенный на абсолютности права. Специфика правового регулирования общей долевой собственности была сконструирована по типу индивидуальной собственности.

Во-вторых, формирование конструкции общей долевой собственности по образцу индивидуальной собственности выражалось в том, что сособственники призывались к решению вопросов, связанных с владением, пользованием, управлением и распоряжением общим имуществом в единогласном порядке. Единогласный порядок принятия решения в отношении общей вещи порождал многочисленные споры между сособственниками, более того, был причиной несвоевременности и неэффективности мер по управлению ею. Эти факты детерминируют проблемы применения института общей собственности, а также разрушение отношений имущественной общности.

В – третьих, римский индивидуалистический подход к общности сособственников был в свое время взят за основу для построения собственного регулирования отношений общности, всеми современными европейскими кодификациями. Однако гражданское законодательство Германии, Швейцарии, Австрии и Франции практически сразу исключило или существенно ограничило применение принципа единогласия, так как «общности необходим в первую очередь не учёт мнения каждого сособственника, а возможность найти компромисс и осуществить эффективное управление и пользование общей вещью». То есть индивидуалистический подход был сменен коллективным.

Принципы регулирования общности, сформулированные классическим римским правом, были полностью восприняты дореволюционным, советским и современным казахстанским законодательством.

#### Список литературы:

1. Алексеев С. С. Линия права. - М.: Статут, 2006. - С. 139.
2. Давид Р., Жоффре-Спинози К. Основные правовые системы современности. - М: «Международные отношения», 1996. - С. 35.
3. Филатова У.Б. Индивидуалистический подход регулирования общей собственности: история и современность //Актуальные проблемы совершенствования законодательства и правоприменения: Материалы II международной научно-практической конференции (г. Уфа, 23 января 2012): в 3 ч. /Под общ. Ред. А.В. Рагулина, М.С. Шайхуллина; Евразийский научно-исследовательский институт проблем права. – Уфа, 2012. - С. 157-159.
4. Новицкий И. Б., Перетерский И.С. Римское частное право: Учебник. – М.: Юрист, 1996. – С.180.
5. Муромцев С. Гражданское право Древнего Рима. – М.: Статут, 2003. - С. 466.
6. Зом Р. Институции. Учебник истории и системы римского гражданского права. Выпуск 2. Перевод с немецкого Г. А. Барковского. - СПб., 1910.- С. 298.
7. Филатова У.Б. Институт общей долевой собственности в советском гражданском праве //Российская юстиция. - 2010. - № 11. - С. 14-16.
- 8.Филатова У.Б.Общая долевая собственность: подходы к правовому регулированию в некоторых европейских правовых порядках //Правовая политика и развитие российского законодательства в условиях модернизации: сборник докладов под ред. д-ра юрид. наук А.В.Малько, д-ра юрид. наук В.М.Шафировой, д-ра юрид. наук А.В.Усса.-Красноярск: СФУ, 2012. - С.497-505.
- 9.Гарсия Гарридо М.Х. Римское частное право: Казусы, иски, институты/ Перевод с испанского; Отв.ред. Л.Л.Кофанов. - М.: Статут, 2005. - С.315.

### **К ВОПРОСУ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ**

*Канапина А., магистрантка юридического факультета КарГУ им. академика Е.А. Букетова*

Республика Казахстан более, чем за 25 лет независимости преодолела огромный интервал в развитии и становлении всех сфер экономики, определенный прогресс достигнут и на рынке недвижимости. Вместе с тем, глобальный кризис, происходящий в глобальном мире, не мог не отразиться на внутренних экономических процессах нашей республики. Этот процесс, повлекший за собой девальвацию национальной валюты, установление «плавающего» курса, напрямую сказался на всех участниках рынка недвижимости, затронул спрос на недвижимость, качество выполнения обязанностей сторон в тендерной застройке, привел к увеличению коррупционных факторов при выборе застройщика по государственным программам, направленных на решение проблем доступности жилья, и поддержания уязвимых слоев населения, сказался на необходимости оптимизации и модернизации самой процедуры регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В целях совершенствования системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового реестра была введена единая электронная база, охватывающая все сферы оборота недвижимости, в рамках которой стал функционировать упрощенный электронный документооборот, появилась система введения данных о правообладателях нотариусами, сократились сроки обработки информации, внедрены новые технологии работы с информацией при помощи ЭЦП (электронной цифровой подписи). Все эти новеллы направлены, в первую очередь, на придание прозрачности процессу оборота недвижимости, сокращению коррупционных проявлений в данной сфере, но все они в совокупности не уменьшают количество споров, связанных с регистрацией недвижимости, наложением и снятием ареста, залогом недвижимости и многими другими вопросами сферы оборота недвижимого имущества.

Это продиктовано, прежде всего, высокой стоимостью и ликвидностью недвижимого имущества. Как следствие, недвижимое имущество является объектом повышенного интереса для инвестиций как для резидентов Республики Казахстан, так и для иностранных субъектов. Влияние на внимание к обороту недвижимости в Республике Казахстан в последний год оказала и выставка «ЕХРО-2017», проходившая в г.Астане с июня по сентябрь этого года.

Все это потребовало создания механизмов, обеспечивающих безопасность сделок с недвижимым имуществом, в частности, защиты прав сторон при купле-продаже, аренде недвижимости,