

Научно-практический журнал

ВЛАСТЬ ЗАКОНА

№ 1
2021

ISSN 2079-0295



ISSN 2079-0295

ВЛАСТЬ ЗАКОНА

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 1 (45) 2021
Выходитежеквартально



SALUS POPULI SUPREMA LEX

Благо народа – высший закон (*лат.*)

Зарегистрирован Федеральной службой по надзору
в сфере связи, информационных технологий
и массовых коммуникаций.

Свидетельство о регистрации средства массовой информации –
ПИ № ФС77-38792 от 8 февраля 2010 г.

**Журнал включен в Перечень рецензируемых научных изданий,
в которых должны быть опубликованы основные научные
результаты диссертаций на соискание ученой степени
кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук
(Распоряжение Минобрнауки РФ от 28.12.2018 № 90-р)**

Журнал включен в Российский индекс научного цитирования (РИНЦ)

Учредитель и издатель:

Автономная некоммерческая организация

**«Научно-исследовательский институт
актуальных проблем современного права»**

Сайт издателя: www.niiapsp.ru; e-mail: nii.pravo@gmail.com

Сайт журнала: www.vzlaw.ru; e-mail: vzlaw@yandex.ru

Подписано в печать 25.03.2021. Формат 70×100 1/16. Объем 17.1875п. л. Тираж 1000 экз.

При использовании материалов данного печатного издания
обязательна ссылка на источник публикации.

Мнения, высказанные в публикациях, размещенных в данном печатном издании,
являются субъективными позициями авторов относительно рассматриваемых ими
вопросов, за которые редакция журнала ответственности не несет.

© Власть Закона, 2021

Содержание

Колонка главного редактора

Камышанский В. П. О финансовых сделках с использованием финансовой платформы..... 12

Актуальные проблемы современного права

Витушко В. А. Функции обязательственного права: становление и развитие20

Гонгало Б. М. Обеспечение обязательств: история и современность.....35

Грачев Н. И. Правовая формула Президентской власти в России и особенности правотворческой и правоприменительной деятельности главы российского государства..... 49

Дзидзоев Р. М. Правовой иммунитет Президента Российской Федерации, прекратившего исполнение своих полномочий: теория и законодательство..... 72

Камышанский В. П. Правовое регулирование агротуризма: проблемы и перспективы.....81

Кожокаръ И. П. Правовая сущность и последствия притворных сделок90

Майфат А. В. Инвестиционные договоры в системе гражданского права..... 116

Попондопуло В. Ф., Силина Е. В. Экономика-правовая оценка неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики в условиях распространения коронавирусной инфекции, содержащихся в статье 9.1 Закона о банкротстве..... 125

Ситдикова Р. И., Садыков Р. М. Неприменение судом акта государственного органа как гражданско-правовой способ защиты патентных прав..... 140

Борисова Л. В. О некоторых технико-юридических дефектах правовых норм в сфере охраны здоровья детей в условиях дошкольной образовательной организации 149

<i>Новикова Т. В. Коллизионно-правовой режим договора в отношении недвижимого имущества.....</i>	<i>159</i>
<i>Томилова Л. Н. Корниенко А. В. Конкурентное право – отрасль будущего</i>	<i>167</i>

Наука и практика стран СНГ

<i>Ильясова К. М. Некоторые актуальные вопросы сделок с недвижимостью в Республике Казахстан.....</i>	<i>181</i>
<i>Чикеева З. Ч., Ходос Д. Д. Правовой режим и государственное регулирование защиты инвестиционной деятельности в Кыргызской Республике.....</i>	<i>193</i>

Трибуна молодого ученого

<i>Карпенко А. А. Государственная регистрация, как подтверждение вещного элемента в структуре обязательственных отношений.....</i>	<i>203</i>
<i>Назарова М. Г., Халина М. В. Банковские услуги и их договорное регулирование.....</i>	<i>215</i>

Contents

Column of the chief editor

<i>Kamyshansky V. P. About financial transactions using a financial platform</i>	<i>12</i>
----------------------------------------------------------------------------------------	-----------

Actual problems of modern law

<i>Vitushko V. A. Functions of the law of obligations: formation and development</i>	<i>20</i>
<i>Gongalo B. M. Securing obligations: history and modernity</i>	<i>35</i>
<i>Grachev N. I. The legal formula of presidential power in Russia and the peculiarities of the lawmaking and law enforcement activities of the head of the Russian state.</i>	<i>49</i>
<i>Dzidzoev R. M. Legal immunity of the president of the Russian Federation who has ceased to exercise his powers: theory and legislation</i>	<i>72</i>
<i>Kamyshansky V. P. Legal regulation of agrotourism: challenges and prospects</i>	<i>81</i>
<i>Kozhokar I. P. Legal substance and consequences false transactions</i>	<i>90</i>
<i>Mayfat A. V. Investment contracts in the civil law system.....</i>	<i>116</i>
<i>Popondopulo V. F., Silina E. V. Economics-legal assessment of urgent measures aimed at ensuring the sustainable development of the economy in the context of the spread of coronavirus infection contained in section 9.1 of the bankruptcy Act</i>	<i>125</i>
<i>Sitdikova R. I., Sadykov R. M. Non-application by the court of an act of a state body as a civil law method of protecting patent rights</i>	<i>140</i>
<i>Borisova L. V. On some defects of legal regulations in the sphere of children's health in the conditions of a preschool educational organization</i>	<i>149</i>
<i>Novikova T. V. Conflict of laws rules regarding real estate contract</i>	<i>159</i>
<i>Tomilova L. N., Kornienko A. V. Competition law – the industry of the future</i>	<i>167</i>

Science and practice of the CIS countries

- Ilyasova K. M. Some Actual Issues of Real Estate Transactions in the Republic of Kazakhstan.....181*
- Chikeeva Z. Ch., Hodos D. D. Legal regime and state regulation of investment protection in the Kyrgyz Republic 193*

Tribune of a young scientist

- Karpenko A. A. State registration, as a confirmation of the real element in the structure of the relationship of obligations 203*
- Nazarova M. G., Halina M. V. Banking services and their contractual regulation.....215*

Федеральная антимонопольная служба: офиц. сайт. 2021. 9 февр.
URL: <https://fas.gov.ru/news/31118> (дата обращения:
22.02.2021).

10. *Тотьев К. Ю.* Конкурентное право (правовое регулирование конкуренции): учебник.– М.: Изд-во РДА, 2000. – 352 с.

Раздел



**Юридическая наука
и практика стран СНГ**



К. М. Ильясова

профессор кафедры
частноправовых дисциплин Каспийского университета,
главный научный сотрудник НИИ частного права,
доктор юридических наук,
профессор
servitut2005@mail.ru

**НЕКОТОРЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СДЕЛОК
С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН**

**SOME CURRENT ISSUES OF REAL ESTATE
TRANSACTIONS IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN**

В статье рассмотрены вопросы соотношения момента возникновения прав или обременений прав на недвижимое имущество и момента совершения сделок с недвижимостью. Аргументирована позиция о том, что в связи с отменой в Республике Казахстан (РК) требования о регистрации договор с недвижимостью следует признавать заключенным с момента достижения сторонами соглашения, независимо от даты регистрации права или обременения права на основании такой сделки. Однако в законодательстве РК процедура регистрации не приведена в соответствие с концепцией регистрации прав, что может на практике создавать проблемы при определении момента совершения

сделки с недвижимостью. С учетом этого обоснована необходимость устранения в законодательстве противоречий между объектами и процедурой регистрации. В статье также доказано утверждение о том, что в РК не подлежат регистрации сделки с недвижимостью, влекущие возникновение прав или обременение прав на недвижимость. Однако сделки, не влекущие возникновение прав или обременение прав на недвижимость, могут быть зарегистрированы. К соответствующим объектам можно причислить, по мнению автора статьи, соглашение о задатке и предварительный договор, которые законодательством РК отнесены к юридическим притязаниям.

Ключевые слова: недвижимость; возникновение права; обременение права; регистрация сделок с недвижимостью; значение регистрации сделок с недвижимостью; отмена требования о регистрации сделок с недвижимостью; момент совершения сделки с недвижимостью; момент возникновения обязательств по сделкам с недвижимостью; юридические притязания; процедура регистрации.

The article considers the issues of correlation between the moment of emergence of rights or encumbrances on immovable property and the moment of transactions with immovable property. The position is argued that in connection with the abolition in the Republic of Kazakhstan (RK) of the requirement for registration a contract with real estate should be recognized as concluded from the date of the parties to the agreement, regardless of the date of registration of rights or encumbrances of rights on the basis of such a transaction. However, the RK legislation does not bring the registration procedure in line with the concept of rights registration, which may in practice create problems in determining the moment of a real estate transaction. In view of this, the need to eliminate the contradictions between the objects and the registration procedure in the legislation is justified. The article also proves the assertion that in the Republic of Kazakhstan transactions with real estate, which entail the emergence of rights or encumbrance of rights to real estate, are not subject to registration. However, transactions that do not entail the emergence of rights or encumbrance of rights to real estate may be registered. To the relevant objects can be attributed, in the opinion of the author of the article, a deposit agreement and a preliminary agreement, which the legislation of the Republic of Kazakhstan attributed to the legal claims.

Keywords: real estate; registration of real estate transactions; the meaning of registration of real estate transactions; cancellation of the requirement to register a real estate transactions; the moment of the real estate transaction; the moment of obligations arising from real estate transactions; legal claims; registration procedure.

В Казахстане в связи с введением системы регистрации прав на недвижимое имущество одним из актуальных стал вопрос о соотношении момента возникновения прав на

такие объекты и момента совершения сделок, на основании которых возникают права на недвижимость. Мировая практика показывает, что в одних странах эти моменты совпадают, в других – нет. В странах, где момент совершения сделки и момент возникновения права на недвижимость не совпадают, с момента заключения договора между сторонами возникают, как правило, обязательственные отношения (купля-продажа, мена, дарение и т.д.), а права на недвижимость у приобретателя – с момента регистрации.

Так, согласно положениям Гражданского уложения Германии (ГГУ) для передачи права собственности на земельный участок или его обременения правом, помимо соглашения сторон об изменениях в правах, необходима еще регистрация изменений в поземельной книге, если иное не предусмотрено законом. До момента регистрации стороны связаны своим соглашением, если волеизъявления заверены в нотариальном порядке или сделаны органом, в котором ведутся поземельные книги, или последнему подано соответствующее заявление, или если правомочное лицо предоставило другой стороне разрешение на внесение записи, составленное в соответствии с предписаниями Положения о поземельной книге (§ 873 ГГУ)¹.

На основании анализа положений ГГУ в литературе сделан вывод о том, что заключение обязательства о передаче права на недвижимость не ведет напрямую к приобретению соответствующего права кредитором, а лишь к возникновению у кредитора права требования передачи ему соответствующего права (например, заключение договора купли-продажи недвижимости не ведет само по себе к переходу права собственности к покупателю, а дает лишь право требовать такую передачу). В случае приобретения собственности на недвижимость необходимо вещное согласование сторон о переходе собственности на недвижимость (Auflassung, § 925 ГГУ) и внесение нового собственника в поземельную книгу (Eintragung, § 873 ГГУ)².

¹Гражданское уложение Германии (ГГУ). Bürgerliches Gesetzbuch Deutschlands mit Einführungsgesetz. 1900 // Zakon.kz. URL: <http://online.zakon.kz> (дата обращения: 22.12.2020).

²Немцов А. Система поземельных книг и внесения прав на недвижимость в Германии // Сборник статей о праве Германии. – Гамбург: Deutschland, 2017. – Вып. 2. – С. 231.

Во французском праве, как отмечается в литературе, сделка порождает обязательство независимо от ее регистрации, а значение последней состоит в противопоставлении права на недвижимость всем третьим лицам, то есть имеет вещно-правовые последствия. В этом заключается существенное отличие французского подхода от правил регистрации сделок в России¹.

Российскую систему регистрации можно охарактеризовать, на наш взгляд, как систему регистрации прав на недвижимость, которая имеет существенные отличия от известной в мире системы регистрации сделок (документов). Основанием этого вывода служат особенности как объектов, так и значения регистрации. Так, в п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) объектами регистрации признаны права на недвижимость, включая право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты и иные права². Правообразующее значение регистрации прав на недвижимость вытекает из ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в которой предусмотрено, что государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения возникновения права определенного лица на недвижимое имущество, а также единственным доказательством существования зарегистрированного права³.

Наряду с этим в законодательстве РФ предусмотрены требования о регистрации некоторых сделок с недвижимостью. Так, согласно п. 2 ст. 558 ГК РФ, договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Аналогичные требования предусмотрены в п. 3 ст. 560 ГК РФ для договора продажи

¹Церковников М. А. Регистрация сделок с недвижимостью во Франции: принцип противопоставимости // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2012. – № 3. – С. 61.

²Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Zakon.kz. URL: <http://online.zakon.kz> (дата обращения: 22.12.2020).

³О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Zakon.kz. URL: <http://online.zakon.kz> (дата обращения: 22.12.2020).

предприятия, в п. 2 ст. 651 – для договора аренды здания или сооружения, заключенного на срок не менее года, в п. 2 ст. 658 – для договора аренды предприятия. Требование о регистрации установлено и для договора дарения недвижимого имущества (п. 3 ст. 574), договора, предусматривающего отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 584), договора аренды недвижимого имущества, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 609)¹.

Вместе с тем, следует отметить, что правовое значение регистрации сделок с недвижимостью в России по-разному определяется в доктрине. Сопоставляя правила регистрации во Франции и России, М. А. Церковников указывает, что в российском понимании регистрация сделок делает по общему правилу весь договор заключенным (ст. 433 ГК РФ). До регистрации сделка не порождает договорных обязательств и фактически не связывает стороны. Одновременно автор обращает внимание и на исключение, предусмотренное в ст. 165 ГК РФ и позволяющее стороне незарегистрированной сделки требовать регистрации в судебном порядке. Такое исключение, по мнению М. А. Церковникова, показывает порочность идеи о незаключенности сделки до регистрации и невозможность ее тотальной реализации. Остается непонятным, как считает указанный автор, почему регистрация должна иметь значение в части обязательственного эффекта для сторон сделки, которые уже выразили свою волю и по общему правилу должны быть связаны своими волеизъявлениями².

Критически оценивая правовое значение регистрации сделок с недвижимостью в России, другой исследователь утверждает, что трудно найти рациональное объяснение тому, что договор купли-продажи жилой недвижимости до регистрации не заключен, а заключенность и действительность такого же договора в отношении нежилого помещения вообще не зависит от регистрации³.

В российской доктрине существует и иная позиция, суть которой заключается в том, что до момента регистрации права

¹Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // *Zakon.kz*. URL: <http://online.zakon.kz> (дата обращения: 10.01.2021).

²*Церковников М. А.* Указ. соч. С. 61–62.

³*Алексеев В. А.* Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. – М.: Волтерс Клаувер, 2007. – С. 201.

на недвижимость между сторонами сделки возникает обязательство, которое касается только контрагентов и не влияет на их взаимоотношения с третьими лицами¹. В литературе говорится о том, что если ранее в России подписанные, но не зарегистрированные договоры считались «незаключенными», то, согласно новой тенденции в судебной практике, такие договоры действительны между сторонами, подписавшими их, но не противопоставимы третьим лицам².

В странах, где сделки с недвижимостью подлежат регистрации, вопрос о правовом значении регистрации может быть решен по-разному. При правообразующей регистрации сделка не считается заключенной, пока она не зарегистрирована. При учетной регистрации момент совершения сделки не связан с моментом регистрации и обусловлен моментом достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора.

Подход законодательства Республики Казахстан к объектам и значению регистрации с момента создания регистрационной системы изменялся. Система регистрации прав на недвижимость в Казахстане введена с 1 марта 1996 г., хотя фактически она действует с момента создания регистрирующих органов (с августа 1997 г.)³. Система регистрации в Казахстане изначально создана как система регистрации прав, а не как система регистрации сделок (документов)⁴. Регистрация прав на недвижимость в РК может быть правообразующей, правооформляющей или учетной. Правообразующее значение регистрации является при этом общим правилом. Регистрация

¹ См.: *Скворцов О. Ю.* Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – С. 137.

² *Немцов А.* Некоторые отличия в праве недвижимости между Германией и Россией // Сборник статей о праве Германии. – Гамбург: Deutschland, 2018. – Вып. 3. – С. 40.

³ *Ильясова К.* Новое законодательство РК о государственной регистрации прав на недвижимое имущество: анализ концептуальных положений // Гражданское законодательство. Статьи. Комментарии. Практика. – Алматы: Высшая школа права «Аділет», 2007. – Вып. 29. – С. 58–60.

⁴ *Ильясова К. М.* Регистрация прав на недвижимость в Республике Казахстан: основные концептуальные положения. – Алматы: Высшая школа права «Аділет», 2000. – С. 34–38, 56.

носит правооформляющий или учетный характер лишь в определенных случаях¹.

Вместе с тем в течение около пятнадцати лет в законодательстве РК были предусмотрены требования не только о регистрации прав на недвижимость, но и сделок с ней. Из норм Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК РК), устанавливающих требования к форме сделок, следовало, что сделки с недвижимостью не считаются заключенными без государственной регистрации (ст. 494, 508, 518, 544, 575 и др.)². Учитывая то, что объектами регистрации были признаны права и обременения прав на недвижимость, а сделки с недвижимостью не считались совершенными без государственной регистрации, то вещные и обязательственные права на недвижимость возникали одновременно, с момента регистрации, если иное не предусмотрено в законодательстве.

Следует отметить, что в действительности сделки не были самостоятельными объектами регистрации. В частности, Указ Президента РК, имеющий силу закона, от 25 декабря 1995 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Указ о регистрации) в подп. 6 ст. 1 устанавливал, что регистрация сделок – регистрация прав на недвижимое имущество, возникающих из сделок³. Хотя и права, и сделки с недвижимостью подлежали регистрации, тем не менее из определения понятия «регистрация сделок» следовало, что двойная регистрация и прав, и сделок с недвижимостью не требовалась.

В 2007 г. в Казахстане принят действующий в настоящее время Закон «О государственной регистрации прав на

¹Ильясова К. М. О соотношении правообразующей, правооформляющей и учетной регистрации прав на недвижимое имущество в Республике Казахстан // Вестник Института законодательства Республики Казахстан. – 2006. – № 4. – С. 54–55.

²Гражданский кодекс Республики Казахстан (особенная часть) (с изм. и доп. по состоянию на 1 марта 2011 г.) // Zakon.kz. URL: <http://online.zakon.kz> (дата обращения: 22.12.2020).

³О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу закона, от 25 дек. 1995 г. № 2727 (утратил силу) // Zakon.kz. URL: <http://online.zakon.kz> (дата обращения: 22.12.2020).

недвижимое имущество»¹ (далее – Закон о регистрации прав на недвижимость). Подход законодателя к регистрации сделок с недвижимостью претерпел существенные изменения только в 2011 г. В связи с принятием Закона РК от 25 марта 2011 г. требования о государственной регистрации сделок с недвижимостью из ГК РК и иных законов были исключены². Следовательно, необходимо признать, что сделки с недвижимостью считаются заключенными без регистрации, соответственно, они совершены с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям и придания сделке письменной формы, а в случаях, установленных законодательными актами или соглашением сторон, нотариальной формы. Так, согласно ст. 518 ГК РК, нотариальному удостоверению подлежит договор ренты.

С учетом изложенного становится очевидным, что момент возникновения обязательственных правоотношений и момент возникновения вещных прав или обременений прав на основании этой сделки не должны совпадать, поскольку сделка при такой концепции должна считаться совершенной с момента ее заключения в простой письменной или нотариальной форме, а право или обременение права на недвижимость – считаться возникшим по общему правилу, за отдельными исключениями, с момента государственной регистрации.

Это означает, что при подаче на регистрацию документов, являющихся основаниями возникновения прав или обременений прав на недвижимое имущество, сделки необходимо проверять на предмет их соответствия законодательству, действовавшему на момент их совершения. Вместе с тем процедура государственной регистрации прав на недвижимость в РК не была приведена в соответствие с этой концепцией. Из Закона о регистрации прав на недвижимость следует, что проверка сделок на предмет их соответствия требованиям законодательства осуществляется на момент регистрации. Так, из подп. 2 п. 1 ст. 20 указанного Закона становится понятным, что порядок

¹ О государственной регистрации прав на недвижимое имущество: закон от 26 июля 2007 г. (с изм. и доп. по состоянию на 26 янв. 2021 г.) // [Zakon.kz](http://online.zakon.kz). URL: <http://online.zakon.kz> (дата обращения: 26.01.2021).

² О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам совершенствования гражданского законодательства: закон РК от 25 марта 2011 г. № 421-IV // [Zakon.kz](http://online.zakon.kz). URL: <http://online.zakon.kz> (дата обращения: 20.12.2020).

государственной регистрации включает проверку документов, включая проверку законности совершаемой сделки, на соответствие действующему законодательству. Согласно п. 1 ст. 24 Закона о регистрации прав правоустанавливающие и иные документы должны соответствовать требованиям законодательства РК, предъявляемым к ним на момент регистрации, за исключением прав (обременений прав) на недвижимое имущество, не подлежащих обязательной государственной регистрации, а также ранее возникших прав (обременений прав).

Таким образом, в настоящее время в законодательстве РК о государственной регистрации прав на недвижимость не согласованы между собой нормы об объектах, значении и процедуре регистрации. Если проверка документов, представленных на регистрацию, должна осуществляться на предмет их соответствия требованиям законодательства, действующего на момент регистрации, то в таком случае момент совершения сделки должен определяться моментом регистрации. Однако это противоречит нормам о совершении сделок с недвижимостью, не требующих государственной регистрации.

Для устранения изложенных противоречий процедура регистрации прав или обременений прав на недвижимое имущество должна быть приведена в соответствие с концепцией регистрации прав, которая не требует регистрации сделок с недвижимостью. Противоречия в Законе о регистрации прав на практике могут создать неопределенность при установлении момента совершения сделки с недвижимостью и, соответственно, момента возникновения обязательственных прав на основании такой сделки. Особое значение это имеет при возникновении конкуренции, если в отношении недвижимости заключены два или более договора (об отчуждении, об обременении и др.). Например, если заключены два или более договоров купли-продажи, залога, сервитута, аренды и т. д. Если на основании договора, заключенного позднее, будет произведена регистрация права или обременения права, возникает вопрос о юридической судьбе договора, который заключен раньше, но по которому регистрация не произведена или лицо обратилось за регистрацией позднее.

На наш взгляд, изменение концепции регистрации в Казахстане означает, что в отношении сделки, которая считается совершенной без регистрации, возникает соответствующее

обязательство. Например, на основании договора купли-продажи возникает обязательство передать недвижимость в собственность (иное вещное право), на основании договора аренды – обязательство передать недвижимость во временное владение и пользование, по договору залога – обязательство по установлению залогового обременения и т.д.

Следовательно, сделки с недвижимостью, не требующие регистрации, должны соответствовать законодательству на момент их совершения, а не на момент регистрации права на основании такой сделки. Приоритет между двумя сделками определяется моментом совершения. Но решение вопроса осложняется, если на основании сделки, которая совершена позднее, регистрация права произведена раньше. В казахстанском праве при конкуренции сделок в указанном случае стороне договора, заключенного раньше, предоставляются такие правовые средства защиты, как признание конкурирующей сделки недействительной, расторжение договора (отказ от договора) и возмещение причиненных убытков, ряд других.

В отличие от Казахстана, в Германии принцип абстрактности (*Abstraktionsprinzip*), который во взаимодействии с принципом разделения сделок на обязательственные и распорядительные (*Trennungsprinzip*) подразумевает действительность перехода вещного права, независимо от действительности лежащей в его основе обязательственной сделки, обеспечивает условия для максимально быстрого гражданско-правового оборота, при котором риск оспаривания приобретаемого права сведен к минимуму¹.

Итак, в Казахстане сделки с недвижимостью, находящиеся в основе возникновения (изменения, прекращения) права или обременений прав на недвижимость, не требуют регистрации. Наряду с этим уместно отметить, что, согласно ст. 14 Закона о регистрации прав на недвижимость, в регистрационном листе правового кадастра сохранился раздел, в который должны быть внесены записи о сделках, не влекущих возникновение прав или обременений прав на недвижимость. Из этого следует, что, если на основании совершенной сделки не возникает право или

¹*Курзински-Сингер Е.* Принципы немецкого вещного права и разграничение вещных и обязательственных прав // Сборник статей о праве Германии. – Гамбург: Deutschland, 2015. – Вып. 1. – С. 68–69.

обременение права на недвижимость, такая сделка может быть зарегистрирована. К последним, на наш взгляд, должны быть отнесены предварительный договор или соглашение о задатке. Однако в настоящее время они отнесены к юридическим притязаниям, которые в подп. 13 ст. 1 Закона о регистрации прав на недвижимость определены как юридические факты, свидетельствующие об оспаривании третьими лицами либо наличии интереса в отношении прав на недвижимое имущество.

С нашей точки зрения, по своей природе соглашение о задатке и предварительный договор не являются юридическими притязаниями, поскольку при невыполнении обязательств одной из сторон указанных сделок у другой стороны возникают только обязательственные права, но не права на недвижимость. Поэтому их следовало бы отнести к таким объектам регистрации, как сделки, не влекущие возникновение прав или обременений прав на недвижимость, регистрация которых может быть осуществлена в добровольном порядке и носить учетный характер.

Библиографический список

1. *Алексеев В. А.* Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. – М.: Волтерс Клавер, 2007. – 504 с.

2. *Ильцова К. М.* О соотношении правообразующей, правооформляющей и учетной регистрации прав на недвижимое имущество в Республике Казахстан // Вестник Института законодательства Республики Казахстан. – 2006. – № 4. – С. 54–63.

3. *Ильцова К.* Новое законодательство РК о государственной регистрации прав на недвижимое имущество: анализ концептуальных положений// Гражданское законодательство. Статьи. Комментарии. Практика.– Алматы: Высшая школа права «Аділет», 2007. – Вып. 29. – С. 41–61.

4. *Ильцова К. М.* Регистрация прав на недвижимость в Республике Казахстан: основные концептуальные положения. – Алматы: Высшая школа права «Аділет», 2000. – 266 с.

5. *Курзински-СингерЕ.* Принципы немецкого вещного права и разграничение вещных и обязательственных прав // Сборник статей о праве Германии. – Гамбург: Deutschland, 2015. – Вып. 1. – С. 67–74.

6. *Немцов А.* Некоторые отличия в праве недвижимости между Германией и Россией // Сборник статей о праве Германии. – Гамбург: Deutschland, 2018. – Вып. 3. – С. 33–50.

7. *Немцов А.* Система поземельных книг и внесения прав на недвижимость в Германии // Сборник статей о праве Германии. – Гамбург: Deutschland, 2017. – Вып. 2. – С. 230–244.

8. *Скворцов О. Ю.* Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – 368 с.

9. *Церковников М. А.* Регистрация сделок с недвижимостью во Франции: принцип противопоставимости // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2012. – № 3. – С. 61–83.