

Козлова Елена Борисовна

**СООТНОШЕНИЕ ПРАВОВЫХ ИНТЕРЕСОВ В ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЯХ,
ОПОСРЕДУЮЩИХ СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

В статье рассматривается вопрос соотношения правовых интересов в договорах, направленных на создание объектов недвижимости. В результате исследования квалифицирующих признаков, связанных с субъектным составом таких договоров как инвестиционный договор, договор о развитии застроенной территории, договор строительного подряда, договор участия в долевом строительстве и концессионное соглашение, разрабатывается классификация данных договоров по такому критерию как превалирующий правовой интерес.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/3/2014/2-2/23.html

Источник

**Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и
искусствоведение. Вопросы теории и практики**

Тамбов: Грамота, 2014. № 2 (40): в 2-х ч. Ч. II. С. 95-98. ISSN 1997-292X.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/3.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/3/2014/2-2/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: voprosy_hist@gramota.net

**BOLSHEVIKS' POLITICAL CAMPAIGNS IN RELATION TO SOCIALIST OPPOSITION
IN THE 1920S (BY MATERIALS OF BRYANSK AND OREL PROVINCES)****Klyachenkov Evgenii Aleksandrovich***Bryansk State University named after academician I. G. Petrovsky
nilus88@mail.ru*

In the article by the materials of regional archives and local periodicals political campaigns against socialist parties conducted by Bolsheviks in the first half of the 1920s are considered. The author paid special attention to socialists-revolutionaries' and Mensheviks' public statements use by official propaganda as a means of communists' ideological struggle against their political opponents.

Key words and phrases: Russian Communist Party (of Bolsheviks); socialists-revolutionaries; Mensheviks; political campaigns; penitential letters.

УДК 347.454.32

Юридические науки

В статье рассматривается вопрос соотношения правовых интересов в договорах, направленных на создание объектов недвижимости. В результате исследования квалифицирующих признаков, связанных с субъектным составом таких договоров как инвестиционный договор, договор о развитии застроенной территории, договор строительного подряда, договор участия в долевом строительстве и концессионное соглашение, разрабатывается классификация данных договоров по такому критерию как превалирующий правовой интерес.

Ключевые слова и фразы: правовой интерес; инвестиционный договор; договор о развитии застроенной территории; договор строительного подряда; договор участия в долевом строительстве; концессионное соглашение; создание объектов недвижимости.

Козлова Елена Борисовна, к.ю.н., доцент*Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации**kozlova@urexpert.ru***СООТНОШЕНИЕ ПРАВОВЫХ ИНТЕРЕСОВ В ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЯХ,
ОПОСРЕДУЮЩИХ СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ[©]**

Глобализация, как справедливо отмечается в научной литературе, стала новым этапом эволюции права на рубеже XX-XXI вв., сформировав новую – модернистскую – концепцию взаимодействия и гармонизации частноправового и публично-правового регулирования, согласно которой конвергенция в сфере права рассматривается в качестве определяющей и усиливающейся тенденции мирового правового развития и является одним из основных условий интеграции современной России в мировое сообщество [4, с. 5].

О взаимопроникновении норм частного и публичного права написано достаточное количество научных трудов, и в большинстве своем ученые сходятся во мнении, что процесс проникновения публичного права в сферы частноправового воздействия и наоборот объективен, и задача заключается в том, чтобы найти баланс между частным и публичным.

Видный ученый С. С. Алексеев, говоря о проникновении публичного права в частное, писал: «Формы и институты из другой «юридической галактики» как бы втягиваются в единую юридическую систему демократического общества, становятся совместимыми с частным правом и начинают выступать в нем в качестве однопорядковых и взаимодействующих подсистем» [1, с. 584]. Но, как он заметил, в российском праве наблюдается тенденция перекоса в сторону частного права.

А. В. Кряжков, в свою очередь, отмечает, что доминирующее положение публичного следовало при классовом подходе к институтам государства и права, который показал свою несостоятельность и привел к глубокому социально-экономическому кризису. С другой стороны, утверждает исследователь, стремление отказаться от всеобъемлющего контроля государства как атрибута административно-командной системы, расчет на саморегулируемость общества привели к разрыву хозяйственных связей, катастрофическому уменьшению производства, вызвали падение жизненного уровня населения [5, с. 91].

Наиболее ярко вопросы взаимодействия частного и публичного права представлены в настоящее время через категорию государственно-частного партнерства, которую применительно к договорам, направленным на создание объектов недвижимости, и предлагается рассмотреть через систему интересов.

Поскольку любое исследование требует оперирования общепринятыми терминами, не вызывающими сомнения в том, какие понятия им соответствуют, либо терминами, значение которых оговаривается, для рассмотрения вопроса соотношения интересов в договорных отношениях, опосредующих процесс создания объектов недвижимости, предлагается принять:

- частный интерес как интерес, в основе которого лежит потребность конкретного лица и именно она удовлетворяется в процессе его реализации;
- групповой интерес – объединение тождественных и однородных интересов нескольких лиц, т.е. общий интерес, сущность и направленность которого в целом соответствуют частным интересам, совокупность которых лежит в его основе;
- общественный интерес – интерес, в основе которого лежит некая усредненная потребность, характер которой позволяет предполагать ее наличие у неограниченного числа лиц, т.е. положительный эффект при реализации общественного интереса возникает для всех членов общества, и ощутить его может любой индивид, даже если он не осознавал наличие соответствующей потребности;
- публичный интерес – это общественный интерес, разделяемый государством, поощряемый им путем предоставления для этого специальных возможностей и средств, либо ограничения установлением общих правовых рамок и способов его достижения;
- государственный интерес – интерес, предполагающий удовлетворение потребностей государства как самостоятельного субъекта, либо как образования, призванного заботиться об обеспечении общественных интересов в целом, а также частных интересов отдельных членов общества [7, с. 27, 38].

Все договоры, опосредующие оборот недвижимого имущества по направленности результата могут быть (с учетом планируемых изменений в гражданском законодательстве в области правового регулирования ограниченных вещных прав) разделены на четыре большие группы:

- 1) направленные на создание объектов недвижимого имущества;
- 2) направленные на управление недвижимостью;
- 3) направленные на установление ограниченных вещных прав на объекты недвижимости;
- 4) направленные на передачу объектов недвижимого имущества.

К группе договоров, направленных на создание объектов недвижимости относятся: инвестиционный договор, договор строительного подряда, договор участия в долевом строительстве, договор о развитии застроенной территории и концессионное соглашение.

Инвестиционный договор в настоящее время с точки зрения федерального законодательства является непоименованной договорной конструкцией, но анализ законодательства субъектов Российской Федерации и правоприменительной практики позволяет определить инвестиционный договор на создание объекта недвижимого имущества как соглашение между инициатором инвестиционного проекта (органом государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления) и инвестором о реализации инвестиционного проекта на создание объекта (объектов) недвижимого имущества с предоставлением инвестору мер государственной поддержки инвестиционной деятельности.

Что касается договора о развитии застроенной территории, то нормы ГрК РФ позволяют определить его как договор, по которому одна сторона – лицо, выигравшее аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории (застройщик), обязуется в определенный договором срок осуществить в соответствии с утвержденным в установленном порядке проектом планировки развитие территории, в отношении которой другой стороной (органом местного самоуправления) принято решение о развитии, а также провести мероприятия, необходимые для осуществления развития застроенной территории, а орган местного самоуправления обязуется создать необходимые условия для выполнения застройщиком своих обязательств по договору.

Квалифицирующим признаком каждого из указанных гражданско-правовых договоров является особенность субъектного состава – обязательное участие публичного субъекта.

Интерес инвестора в реализации инвестиционного договора носит частный характер (а при множественности лиц на стороне инвестора в инвестиционном договоре можно говорить о групповом интересе).

В отношении публичного субъекта данного договора следует присоединиться к точке зрения, высказанной Е. Курзински-Сингер, которая утверждает, что разграничение публичного и частного права содержит в себе, кроме формальной стороны, также содержательную, (концептуальную) часть, которая оказывает значительное влияние на формирование инструментов государственного вмешательства. Это влияние особенно проявляется в контексте того факта, что в условиях современной экономики государство нередко смешивает цели и инструменты отраслей, решая, по сути, частноправовые конфликты методами публичного права и, наоборот, преследуя в процессе регулирования частноправовых отношений [6, с. 297]. Государство может вступать в гражданско-правовые отношения, в том числе и договорные, преследуя при этом публично-правовые цели.

Заключая инвестиционный договор, публичный субъект преследует свои частно-правовые цели, ведь в результате надлежащего исполнения договора, реализации инвестиционного проекта будет создан (будут созданы) объект недвижимого имущества, поступающий в государственную (муниципальную) собственность.

С другой стороны, перед публичным субъектом стоят более глобальные цели. В первую очередь речь идет об улучшении инвестиционного климата страны. Каждый успешно реализованный инвестиционный проект способствует увеличению притока инвестиций, улучшает инвестиционный климат в стране, что, в свою очередь, способствует социально-экономическому прогрессу, о чем еще пойдет речь в настоящем исследовании.

В данном случае речь идет уже об общественном интересе, разделяемом государством, то есть об интересе публичном. Поощряется данный общественный интерес государством путем осуществления функций публичной власти, в частности, в форме предоставления господдержки инвестору (в пределах компетенции публичного участника инвестиционного договора).

Таким образом, отношения, в которые вступают участники гражданского оборота путем заключения инвестиционного договора, характеризуются наличием: частного интереса инвестора, государственного и публичного интересов. Превалирует в этих отношениях, конечно же, публичный интерес, учитывая, что законодательно закрепленная предоставляемая господдержке инвестору есть квалифицирующий признак инвестиционного договора.

То же самое можно сказать о договоре о развитии застроенной территории. Вступая в соответствующие договорные отношения, публичный субъект преследует частноправовые цели, в частности, речь идет о возникновении права государственной (муниципальной) собственности на жилые и нежилые помещения в составе вновь возведенных многоквартирных домов, систем инженерной, коммунально-бытовой инфраструктур.

Но, с другой стороны, в ходе реализации договора о развитии застроенной территории разрешаются цели сноса и реконструкции ветхого и аварийного жилищного фонда, реконструкции систем инженерной, коммунально-бытовой инфраструктур, предоставления нуждающимся благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма и другие социальные проблемы. Можно говорить в данном случае об общественном интересе, поощряемом государством путем осуществления функций публичной власти.

То есть отношения, в которые вступают участники договора о развитии застроенной территории, характеризуются наличием частного интереса застройщика, государственного и публичного интересов. Представляется, что превалирует в данном случае интерес публичный.

Что касается договора строительного подряда, то в опосредуемых им отношениях не выявляется общественного, публичного и государственного интересов. В данном случае речь идет исключительно о частных интересах заказчика и подрядчика.

В отношении договора участия в долевом строительстве в научной литературе уже высказывалось мнение О. С. Вагиной, что нормы частного права в этом случае дополнялись нормами публичного права в целях более качественного правового регулирования соответствующих отношений и их динамичного развития [2].

С другой стороны, Е. С. Филиппова отмечает, что излишне жесткая позиция государства в отношении застройщиков уменьшает объем частных инвестиций в жилищное строительство, влечет возрастание стоимости квартир, в силу чего необходимо выравнивание баланса интересов застройщика и участника долевого строительства [8].

О. Г. Ершов утверждает, что законодательство практически не содержит нормы, учитывающие интересы застройщика, вследствие чего возникающие отношения с дольщиками развивались бы на равных взаимовыгодных условиях [3, с. 24-27].

Но в данной дискуссии речь идет о соотношении интересов застройщика и дольщика, то есть лиц, чьи интересы являются частными. И действительно, интересы сторон данного договора носят частный характер, однако один из квалифицирующих признаков договора участия в долевом строительстве – это государственный контроль за соответствием застройщиков установленным требованиям к финансовой устойчивости и за исполнением им своих договорных обязанностей.

Несмотря на то, что в договоре не участвует публичный субъект, можно говорить об определенном публичном интересе. Общество в целом заинтересовано в решении жилищной проблемы, носящей острый социальный характер, и государство разделяет этот интерес, который отражается в многочисленных федеральных целевых программах, о которых уже говорилось выше.

Таким образом, договор участия в долевом строительстве представляется договором, посредством которого его участники разрешают свои частные, превалирующие интересы, но в то же время договором, отягощенным интересом публичным.

Наконец, при исполнении концессионного соглашения концессионер преследует свои частные интересы, в частности, получение прав владения и пользования объектом концессионного соглашения на определенный срок. Концедент, обязательно являющийся публичным субъектом, заинтересован в разрешении задач государственных, которые заключаются в реконструкции имеющегося в собственности имущества и (или) получении вновь возведенных объектов в собственность, а также передаче данного имущества во владение и пользование концессионеру для использования в целях, определенных публичным субъектом.

Представляется, что применительно к концеденту речь идет о реализации посредством концессионного соглашения государственного интереса.

Таким образом, по критерию взаимодействия частного и публичного партнеров гражданско-правовые договоры, направленные на создание объектов недвижимого имущества, делятся на договоры, являющиеся формой государственно-частного партнерства, и договоры, таковыми не являющиеся.

В первой группе на второй ступени классификации по критерию превалирующего реализуемого интереса можно выделить договоры с превалирующим публичным (инвестиционный договор и договор о развитии застроенной территории) и государственным интересом (концессионное соглашение).

Примечательно, что разделение договоров в рамках первой группы можно произвести также по критерию самостоятельности договорной модели на самостоятельные и смешанные.

К группе договоров, не являющихся формой государственно-частного партнерства, следует отнести договор строительного подряда, исполнение которого реализует исключительно частные интересы его участников, и договор участия в долевом строительстве, исполнение которого означает реализацию частного и публичного интересов (превалирует частный).

Список литературы

1. **Алексеев С. С.** Право: азбука — теория — философия: опыт комплексного исследования. М.: Статут, 1999. 709 с.
2. **Вагина О. С.** Отношения долевого строительства как объект частноправового регулирования [Электронный ресурс] // Вестник Пермского университета. 2012. № 1. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. **Ершов О. Г.** О применении договора участия в долевом строительстве // Право и экономика. 2009. № 2. С. 24-27.
4. **Коршунов Н. М.** Конвергенция частного и публичного права: проблемы теории и практики. М.: Норма; ИНФРА-М, 2011. 238 с.
5. **Кряжков А. В.** Публичный интерес: понятие, виды и защита // Государство и право. 1999. № 10. С. 91-99.
6. **Курзински-Сингер Е.** Соотношение частноправовых и публично-правовых элементов при регулировании предпринимательства в Германии // Гражданское право и предпринимательство: мат-лы междунар. науч.-практ. конф. (в рамках Ежегодных Цивилистических чтений), посвященной 90-летию видного казахстанского ученого-цивилиста Б. В. Покровского и 20-летию Юридической фирмы «Зангер» (Алматы, 31 мая — 1 июня 2012 г.). Алматы, 2012. 592 с.
7. **Сойфер Т. В.** Частные и публичные интересы: проблемы квалификации // Новое в гражданском законодательстве: баланс публичных и частных интересов: мат-лы для VII ежегодных научных чтений памяти проф. С. Н. Братуся. М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ; ИД «Юриспруденция», 2012. С. 25-39.
8. **Филиппова Е. С.** Проблемы реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» [Электронный ресурс] // Законодательство и экономика. 2006. № 8. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

**LEGAL INTERESTS CORRELATION IN CONTRACTUAL RELATIONS
MEDIATING REAL ESTATE OBJECTS CREATION**

Kozlova Elena Borisovna, Ph. D. in Law, Associate Professor
The Russian Law Academy of the Russian Federation Ministry of Justice
kozlova@urexpert.ru

In the article the problem of legal interests correlation in contracts aimed at real estate objects creation is considered. As a result of qualifying signs research connected with the subject composition of such contracts as investment contract, contract on built-up area development, building contract, contract on participation in share building and concession agreement these contracts classification is worked out according to such criterion as prevailing legal interest.

Key words and phrases: legal interest; investment contract; contract on built-up area development; building contract; contract on participation in share building; concession agreement; real estate objects creation.

УДК 316.323.72

Исторические науки и археология

В статье исследуется динамика распространения советских праздников и обрядов на селе Центрального Нечерноземья в 1945 – начале 1960-х гг. с точки зрения связи политики их продвижения и рецепции населением. Основное внимание уделяется анализу факторов, повлиявших на изменение этой связи в диапазоне от директивной трансляции советского праздничного канона в первые послевоенные годы до слияния традиционного и нового в официальной праздничной культуре на рубеже 1950-1960-х гг.

Ключевые слова и фразы: село Центрального Нечерноземья; советские праздники и обряды; рецепция официального праздника; культура советской деревни; повседневность; власть.

Кометчиков Игорь Вячеславович, к.и.н.

Калужский государственный университет им. К. Э. Циолковского
kometchikov.igor@mail.ru

**СОВЕТСКИЕ ПРАЗДНИКИ И ОБРЯДЫ НА СЕЛЕ ЦЕНТРАЛЬНОГО НЕЧЕРНОЗЕМЬЯ
1945 – НАЧАЛА 1960-Х ГГ.: РАСПРОСТРАНЕНИЕ И РЕЦЕПЦИЯ НАСЕЛЕНИЕМ[©]**

Распространение ценностей официальной культуры является одним из наименее изученных сюжетов взаимоотношений власти и общества в советскую эпоху. Это в полной мере относится к официальной праздничной культуре. В советской литературе её формирование соответствовало периодизации истории СССР: прогресс социалистических производственных отношений определял широту и глубину распространения советских праздников, а также вытеснение ими «пережиточных» форм праздничной культуры [25, с. 40-42; 66, с. 208-210]. При этом осмысление продвижения советских праздников опережало анализ их рецепции обществом. Для современных исследователей советской праздничной культуры она – результат конструктивного в целом «диалога» власти и общества, «сплав» новой и традиционной праздничных культур, в результате которого уже в 1920-1930-е гг.