

## Научная статья

УДК 347.122

DOI: 10.25683/VOLBI.2024.67.976

Sergey Anatolyevich Charkin

Candidate of Law, Associate Professor,  
Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure,  
Volograd Humanitarian Institute  
Volograd, Russian Federation  
charkin.sergey@icloud.com

Сергей Анатольевич Чаркин

канд. юрид. наук, доцент,  
доцент кафедры гражданского права и процесса,  
Волгоградский гуманитарный институт  
Волгоград, Российская Федерация  
charkin.sergey@icloud.com

## ЮРИДИЧЕСКИЕ ФАКТЫ КАК ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВООТНОШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ВОПРОСЫ ТЕОРИИ

5.1.3 — Частно-правовые (цивилистические) науки

**Аннотация.** Автор обращает внимание на то, что теория юридических фактов, несмотря на свое развитие в рамках науки гражданского права, до сих пор слабо разработана применительно к правоотношениям земельной недвижимости. В целях восполнения данного пробела в статье анализируются особенности категории «юридический факт», которая рассматривается с позиций общепризнанных в науке классификаций: события и действия, однократные юридические факты и факты-состояния, простые и сложные фактические составы. Анализируются положения доктринальных дискуссий о возможности признания судебных решений разновидностью актов органов власти, месте сроков в системе юридических фактов, приводятся конкретные примеры действия отдельных групп юридических фактов в сфере недвижимости. Обращается внимание на то, что на теорию юридических фактов оказывают влияние достижения научно-технического прогресса. Автор приходит к выводу о том, что в теории государства и права

поставлен правильный вопрос о необходимости комплексного подхода к исследованию правовых процессов и явлений (правоотношение, юридический факт, система права, правовой институт) в более широком контексте социально-политических, экономических, культурных и иных процессов и явлений (большая фактическая система). Данный вектор научных исследований пока еще мало развит в цивилистической науке и требует даже не междотраслевого подхода, а взаимодействия с результатами иных общественных наук. Развитие этого подхода позволит понять новые системные свойства закрепленных нормами различной отраслевой принадлежности правовых процессов и явлений, важные закономерности их искажения и отхода субъектов от стандартов правомерного поведения.

**Ключевые слова:** юридический факт, правоотношение, возникновение, изменение, прекращение, юридические акты/поступки, судебное решение, действие, событие, состояние, фактический состав, сделка

**Для цитирования:** Чаркин С. А. Юридические факты как основания возникновения правоотношений земельной недвижимости: вопросы теории // Бизнес. Образование. Право. 2024. № 2(67). С. 220—225. DOI: 10.25683/VOLBI.2024.67.976.

## Original article

## LEGAL FACTS AS GROUNDS FOR THE EMERGENCE OF LEGAL RELATIONS OF LAND REAL ESTATE: QUESTIONS OF THEORY

5.1.3 — Private-law (civilistic) sciences

**Abstract.** The author draws attention to the fact that the theory of legal facts, despite its development within the framework of the science of civil law, is still poorly studied from perspective of the legal relations of land real estate. In order to fill this gap, the article analyzes the features of the category “legal fact”, which is considered from the standpoint of classifications generally recognized in science: events and actions, single legal facts and state-facts, simple and complex factual compositions. The article analyzes the provisions of doctrinal discussions on the possibility of recognizing judicial decisions as a kind of acts of authorities, the place of expiry dates in the system of legal facts, and provides specific examples of the actions of certain groups of legal facts in the real estate sector. Attention is drawn to the fact that the theory of legal facts is influenced by the achievements of scientific and technical progress. The author concludes that the theory of state

and law raises the question about the need for an integrated approach to the study of legal processes and phenomena (legal relationship, legal fact, legal system, legal institution) in the broader context of socio-political, economic, cultural and other processes and phenomena (a large actual system). This vector of scientific research is still poorly developed in civil science, and requires not even an interdisciplinary approach, but interaction with the outcomes of other social sciences. The development of this approach will make it possible to understand new systemic properties of legal processes and phenomena enshrined by the norms of various branches of law, important regularities of their distortion and deviation of subjects from the standards of lawful behavior.

**Keywords:** legal fact, legal relationship, emergence, change, termination, legal acts, judicial decision, action, event, condition, actual composition, transaction

**For citation:** Charkin S. A. Legal facts as grounds for the emergence of legal relations of land real estate: questions of theory. *Biznes. Obrazovanie. Pravo = Business. Education. Law.* 2024;2(67):220—225. DOI: 10.25683/VOLBI.2024.67.976.

## Введение

Необходимость обращения к давно известной правовой науке категории «юридические факты» обусловлена тем, что многие достижения дореволюционных и советских ученых, внесших большой вклад в доктринальную проработку теории юридических фактов, требуют дальнейшего осмысления и развития.

Правовая теория и практика успешно развиваются, ставя новые научно-исследовательские задачи, многие из которых обусловлены достижениями научно-технического прогресса (смарт-контракты, использование сети «Интернет» для заключения сделок и т. д.). На современный вектор развития отраслевых исследований юридических фактов большое воздействие оказывают доктринальные разработки последних лет, сделанные представителями науки «Теория государства и права». Они предложили для обсуждения категорию «большая фактическая система», позволяющую уйти от обобщений микроуровня (события, действия) к выявлению более масштабных взаимосвязей внутри права (юридический факт, правоотношение, система права), а также взаимодействовать с другими общественными науками, что позволит выявить социально-экономические, политические, культурные и иные взаимосвязи между правом и условиями его действия. Всё это подтверждает актуальность выбранной темы научного исследования.

**Изученность проблемы.** Появление правовой категории «юридический факт» обычно связывают с трудами Ф. К. Савиньи, который понимал под ними события, обуславливающие возникновение или прекращение правоотношений. В России дореволюционные цивилисты (Н. М. Коркунов, Е. В. Васильевский, Ю. С. Гамбаров, Д. И. Мейер) рассматривали юридические факты в более узком (чем сегодня) контексте, связывая с ними действительность (недействительность) сделок, исковую давность, вопросы наследования и т. д. Полноценное развитие теория юридических фактов получила уже в советский период развития нашей страны, а в рамках гражданского права наибольший вклад в нее внесли В. Б. Исаков, О. А. Красавчиков, Ю. К. Толстой и ряд других ученых-цивилистов.

Из числа современных авторов наибольший вклад в теорию юридических фактов в гражданском праве внесли Е. Ю. Цуканова, Е. Г. Семенова, А. Я. Рыженков, В. Г. Голубцов, Н. А. Печенина, С. С. Шевчук, Д. М. Бакирова и др.

Между тем специфика юридических фактов применительно к правоотношениям земельной недвижимости до сих пор почти не попадала в сферу внимания исследователей, что определяет **целесообразность** настоящего исследования.

**Научная новизна** настоящей статьи обусловлена тем, что в науке гражданского права теория юридических фактов наиболее хорошо проработана лишь в рамках отдельных подотраслей и институтов (например, применительно к сделкам), в то время как такой важный объект гражданских прав, как земельная недвижимость, исследован совершенно недостаточно. Необходимо выявить специфику использования отдельных видов юридических фактов в механизме возникновения, изменения и прекращения прав на земельную недвижимость, определиться с обоснованностью включения в систему юридических фактов их отдельных разновидностей (правовые поступки, судебные решения и т. д.).

Учитывая изложенное, **цель** данного исследования заключается в формулировке научного определения юридических фактов в сфере земельной недвижимости и уточнении доктринальной классификации выявленных юридических фактов.

Для реализации названной цели необходимо решить ряд исследовательских **задач**: сформулировать определение юридических фактов для земельной недвижимости; уточнить классификацию юридических фактов в сфере земельной недвижимости; выявить конкретные проявления таких юридических фактов; обозначить тенденции и перспективы развития теории юридических фактов.

**Теоретическая значимость** исследования заключается в том, что выводы и предложения автора могут быть использованы в дальнейшем при разработке заявленной темы.

**Практическая значимость** состоит в том, что сформулированные автором предложения по пониманию категории «юридические факты в сфере земельной недвижимости» могут быть учтены при дальнейшем развитии гражданско-правовой доктрины и совершенствовании законодательства.

## Основная часть

В настоящий момент в российской теории государства и права под юридическим фактом понимается «такое обстоятельство, которое является основанием возникновения, изменения или прекращения правоотношений (в более широком плане рассматривается как основание для возникновения правовых последствий)» [1, с. 42]. При этом понятие юридического факта объединяет «два противоречивых и неразрывно связанных момента: это явление действительности — событие или действие (материальный момент), порождающее в силу указания норм права определенные правовые последствия (юридический момент)» [2, с. 17]. В рамках гражданского права ряд ученых отмечает, что «юридический факт, который лежит в основе возникновения вещного права, представляет собой конкретное жизненное обстоятельство, которое произошло или существует и попадает под действие соответствующей нормы права» [3, с. 143]. Таким образом, в рамках темы моего исследования под юридическими фактами необходимо понимать жизненные обстоятельства, предусмотренные нормами гражданского и земельного права, влекущие возникновение, изменение и прекращение вещных и обязательственных прав на объекты земельной недвижимости у граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления. Учитывая сложность этой категории, необходимо заметить, что проведение единой и всеобъемлющей классификации юридических фактов не представляется возможным, хотя важность систематизации правовых явлений и процессов не вызывает сомнений. К настоящему моменту учеными были обоснованы самые разные критерии и классификационные группы юридических фактов. Так, предложено различать юридические факты-действия и события; одновременные и длящиеся юридические факты (состояния); правопорождающие и правопрепятствующие, позитивные и негативные юридические факты; материальные и процессуальные; правообразующие, правоизменяющие и правопрекращающие и т. д.

При всей ценности высказанных в разные годы суждений следует заметить, что многие из них носят дискуссионный характер. Например, смерть собственника земельной недвижимости является событием, которое порождает как прекращение, так и возникновение гражданских правоотношений; если смерть гражданина произошла в результате убийства, то для уголовного права это будет деянием, а для гражданского (наследственного) права событием. Это говорит о сложности иуказывает на межотраслевой характер данной категории.

**Методология и методы исследования.** В основу исследования положен системный метод научного познания.

Наряду с ним в целях более подробного и полного изучения заявленной темы автор опирался также на формально-юридический, сравнительно-правовой и конкретно-исторический методы.

**Результаты.** Самую известную из существующих классификаций юридических фактов предложил дореволюционный профессор Ф. В. Тарановский. По критерию воли лица и отношению юридических фактов к нормам права он предлагал различать, с одной стороны, юридические события и действия, а с другой — правомерные и неправомерные юридические факты [4, с. 107—108]. Данную классификацию в целом разделяют все советские и современные юристы-исследователи, хотя иногда предлагают в нее ряд уточнений. Например, А. Я. Рыженков полагает, что поскольку мы говорим о действиях и бездействиях, то правильнее выделять в рамках данной классификации события и деяния [5, с. 16]. Если говорить о юридических фактах-действиях, то они традиционно подразделяются учеными на правомерные и неправомерные.

Правомерные действия отвечают требованиям законов и подзаконных актов и включают в себя юридические акты и поступки. Наиболее типичным случаем правомерных юридических фактов-действий являются административные акты — индивидуальные акты (распоряжения) органов исполнительной власти (государственных и муниципальных), с принятием которых нормы гражданского и земельного права связывают возникновение, изменение и прекращение правоотношений земельной недвижимости. Например, возникновение правоотношений земельной недвижимости может произойти в результате издания индивидуального акта о предоставлении гражданину, имеющему установленные законом льготы, земельного участка бесплатно (и без торгов) в собственность [ст. 39.5 Земельного кодекса (далее — ЗК) РФ] или на праве безвозмездного пользования; изменение правоотношений произойдет при принятии решения органа местного самоуправления об установлении публичного сервитута для обеспечения работы инфраструктурного объекта (ст. 39.38 ЗК РФ). Изменение в данном случае означает стеснение собственника в реализации его правомочий, уменьшение их объема. Прекращение правоотношений земельной недвижимости в результате административного акта произойдет в случае принятия решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 56.2 ЗК РФ). Таким образом, все эти административные акты будут являться ненормативными, а их принятие повлечет возникновение, изменение или прекращение правоотношений для конкретных правообладателей недвижимости. Отдельной разновидностью административных актов являются решения судов, с которыми нормы гражданского и земельного права часто напрямую связывают возникновение, изменение или прекращение правоотношений земельной недвижимости. ЗК РФ прямо предусматривает решение суда как основание возникновения, изменения и прекращения правоотношений в некоторых случаях образования земельных участков (ст. 11.2 ЗК РФ); досрочного расторжения договора аренды земельного участка (ст. 22 ЗК РФ); при отступлении от принципа соразмерности долей в общей собственности на участок долям в праве на здание, сооружение, помещение и т. д.

В научной литературе вопрос о месте судебных решений в классификации юридических фактов довольно неоднозначен. Советские ученые считали, что судебное решение не может восприниматься как самостоятельный юридиче-

ский факт, порождающий гражданские правоотношения [6, с. 129]. Современные ученые-цивилисты признают судебные решения юридическим фактом, подчеркивают их межотраслевую природу (материального и процессуального характера) и специфику принимающего их субъекта (органа правосудия), что отличает их от действий других субъектов гражданских правоотношений [7, с. 248—250]. Последним видом специфических актов органов государственной власти как оснований возникновения, изменения и прекращения правоотношений земельной недвижимости являются акты (решения) о государственной регистрации прав на земельную недвижимость, принимаемые на основании Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 14 февраля 2024 г.) «О государственной регистрации недвижимости». Их особенность состоит в том, что, с одной стороны, любые сделки или иные действия (события) в сфере оборота недвижимости порождают юридические последствия после их государственной регистрации, что позволяет оценивать акт регистрации как правообразующий юридический факт, влекущий возникновение юридических последствий; с другой стороны, акт регистрации — это заключительный юридический факт, который сам по себе не существует, является не самостоятельным юридическим фактом, а элементом фактического состава, наряду с иными юридическими фактами (действиями и событиями), влекущими в совокупности возникновение, изменение или прекращение права.

Наряду с административными актами, другой разновидностью данной группы юридических фактов являются договоры и иные сделки, влекущие возникновение, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей (мена, купля-продажа, аренда, дарение, наследование, рента и ряд других). В научной литературе предлагается много различных классификаций договоров (сделок) как юридических фактов. Например, можно различать вещные договоры (влекущие возникновение права на чужую недвижимую вещь, например, сервитут) и обязательственные договоры, в результате которых происходит приобретение права собственности на чужую недвижимую вещь (купля-продажа) [3, с. 140].

Однако с точки зрения теории юридических фактов наибольший интерес представляют решения собраний и их гражданско-правовые особенности. Такие решения могут иметь последствия как для самих участников собрания, так и в предусмотренных законом случаях для третьих лиц (долевых собственников многоквартирного дома или земельных участков сельскохозяйственного назначения, членов садоводческих некоммерческих объединений и т. д.).

Наиболее распространенной в научной литературе является точка зрения о том, что такие решения являются разновидностью договоров и иных сделок как юридических фактов, порождающих гражданские права и обязанности [8, с. 24]. На мой взгляд, с подобным подходом следует полностью согласиться.

Наряду с юридическими актами, другой разновидностью правомерных юридических фактов-действий являются юридические поступки. Их особенностью является то, что они порождают юридические последствия в силу их объективного результата независимо от намерений и целей лица, которое такие поступки совершило. Например, гражданин установил забор по периметру своего участка, в результате чего стал затруднен бесконтрольный доступ на его земельную недвижимость. Другим примером будет являться обнаружение клада.

В отличие от юридических фактов-действий, предполагающих активное поведение субъекта, существует и их

противоположность — бездействие, которое также может порождать юридические последствия. Представляется, что бездействие не обязательно носит противоправный характер. Более точным будет различать правомерное и неправомерное бездействие [9, с. 44]. Например, в силу п. 12 ст. 23 ЗК РФ правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут. Если он таких требований не выдвигает, мы наблюдаем случай правомерного бездействия. С другой стороны, в силу п. 4 ст. 53 ЗК РФ лицо, обладающее земельной недвижимостью на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, в праве от нее отказаться, написав соответствующее заявление об отказе, а орган публичной власти в месячный срок должен принять решение о прекращении такого ограниченного вещного права лица. Если же орган публичной власти в установленный законом срок не принимает такого решения, налицо неправомерное бездействие, нарушающее права граждан и юридических лиц. Представляется необходимым отличать неправомерное бездействие, характеризуемое пассивностью обязанного субъекта, от активных неправомерных действий, завершающих перечень данной классификационной группы юридических фактов. Неправомерные действия могут иметь самый широкий диапазон вариантов, начиная от самовольного занятия земельного участка (ст. 7.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях) и до регистрации незаконных сделок с недвижимым имуществом (ст. 170 Уголовного кодекса РФ). В этой же группе юридических фактов будут располагаться и случаи причинения вреда земле как недвижимости и природному объекту, указанные в ст. 76 ЗК РФ, предусматривающие возврат самовольно занятого участка, приведение участка в пригодное для использования состояние, устранение последствий порчи и загрязнения, снос самовольных построек. Заметим, что не любое неправомерное действие обязательно будет означать правонарушение: к числу таких действий закон относит злоупотребление правом (ст. 10 Гражданского кодекса РФ), при котором состава правонарушения не возникает.

Второй составной частью классификации юридических фактов по волевому признаку (кроме действий) являются события, под которыми следует понимать явления реальной действительности, происходящие помимо воли человека. Как писал О. С. Иоффе, различия между событиями и действиями необходимо «усматривать не в источнике их происхождения, а в характере их процесса: события несут не волевой характер в своем процессе независимо от причин их возникновения, тогда как действия являются волевыми не только в своей причине, но и в своем процессе» [10, с. 120]. Традиционно различают два вида событий: абсолютные и относительные. Абсолютные события никак не связаны с волей человека, обычно под ними понимают стихийные бедствия — землетрясения, наводнения и т. д. Такие события могут привести (правда, не единолично, а вместе с другими юридическими фактами, образующими фактический состав) к прекращению права собственности на объекты земельной недвижимости (ст. 51 ЗК РФ, реквизиция земельного участка). Есть и другие примеры данной группы: несколько лет назад возле г. Волгограда р. Волга подмыла берег о. Сарпинский, где располагался садоводческий кооператив и хутор Волгострой. В результате берег обрушился, и участки ушли под воду. С точки зрения науки гидрологии, они никуда не исчезли — просто стали дном р. Волги. В юридическом же смысле право частной собственности граждан на них прекратилось, причем в силу естественных природных процессов. В отличие от абсолютных, относительные события возникают по воле субъекта права,

однако проистекают помимо их воли. Типичным примером этого является лесной пожар от непогашенного туристами костра [11, с. 12]. Неоднозначное место в системе юридических фактов-событий занимают сроки. Сам по себе срок не зависит от субъекта права, и в этом смысле его течение никак не связано с волей человека. С другой стороны, сроки устанавливают люди, и в этом смысле длина срока уже от них зависит. Эта двойственная природа сроков привела к тому, что их иногда предлагают выделить в отдельную, самостоятельную группу юридических фактов [12, с. 22].

На мой взгляд, юридическими фактами сроки обычно становятся не сами по себе, а как элемент фактического состава. В правоотношениях земельной недвижимости сроки используются постоянно. Например, согласно п. 4 ст. 12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 4 августа 2023 г.) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» орган местного самоуправления в течение *шести месяцев* со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю вправе продать ее сельскохозяйственной организации или фермерскому хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Таким образом, кроме срока в требуемый данным федеральным законом фактический состав должны войти и факты-действия.

Вторая классификация юридических фактов, представляющая интерес в рамках данного исследования, различает однократные юридические факты и многократно повторяющиеся юридические факты-состояния. Сразу замечу, что однократные юридические факты (как события, так и действия) — это редкость, т. к. обычно для возникновения правоотношений земельной недвижимости требуется не один юридический факт, а фактический состав. Тем не менее и единичные юридические факты могут иметь место, например при обращении собственника недвижимости с заявлением в орган публичной власти в целях получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости о его правах на объект земельной недвижимости. Однако намного больший интерес представляет второй вид юридических фактов — факты-состояния. Поскольку определенного перечня юридических фактов-состояний до сих пор не сформулировано, различные авторы относят к ним правоспособность, брак и родство, инвалидность, нахождение под стражей, недееспособность, безвестное отсутствие и т. д. Действительно, факты-состояния способны неоднократно вызывать наступление правовых последствий весь период своего существования (если это брак — то до смерти одного или обоих супругов или развода), в отличие от многих однократных юридических фактов-действий и событий.

С другой стороны, возникает важный доктринальный вопрос: как соотносятся факты-состояния и длящиеся правоотношения? Например, обладание земельной недвижимостью на праве собственности — это юридический факт-состояние или длящееся правоотношение? Проще всего было бы предложить доктринально (а затем и нормативно) сформулировать исчерпывающий перечень юридических фактов-состояний и закрыть таким образом эту проблему. Однако вопрос о критериях всё равно остается: у собственности (или бессрочного сервитута) есть и признак длительности, и признак постоянного наличия правовых последствий (точно так же, как и в браке). Аналогичным фактом-состоянием будет обладание земельным участком на ограниченном вещном праве. На мой взгляд, особого противоречия здесь нет: договор тоже многие ученые рассматривают и как правоотношение, и как юридический факт, в зависимости от цели исследования [13, с. 93]. Вероятно, в нашем случае мы видим такую же двойственность.

Замечу, что в реальной правовой действительности возникновение (изменение, прекращение) гражданских правоотношений (в т. ч. в сфере земельной недвижимости) довольно редко обусловлено одним юридическим фактом. Как правило, требуется два и более действия и/или события, либо дополнительным условием возникновения правоотношения является наличие юридического факта-состояния (например, гражданства или брака). Это повлекло конструирование сначала в теории государства и права, а потом и в отраслевых юридических науках специальной правовой категории «фактический (юридический) состав». Такие фактические составы могут быть двух видов. В первом случае требуется просто наличие двух и более юридических фактов (такие фактические составы можно назвать простыми). Во втором случае необходим не просто набор юридических фактов, а их постепенное накопление в определенной последовательности. Эти фактические составы можно назвать сложными. К числу простых фактических составов можно отнести договор купли-продажи садового земельного участка, требующий двух правомерных юридических фактов-действий: заключение договора и его государственную регистрацию. В случае со сложными фактическими составами можно привести больше интересных примеров:

а) проведение торгов (аукционов) по продаже в частную собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. В данном случае требуется много юридических фактов, которые должны последовательно накапливаться и выстраиваться в определенную систему: образование земельного участка, его кадастровый учет; объявление о торгах; истечение срока (между объявлением и проведением торгов); участие в торгах; заключение договора с победителем торгов; государственная регистрация права частной собственности лица — победителя земельных торгов;

б) для реквизиции (принудительного прекращения права частной собственности на земельный участок) также необходимо несколько юридических фактов, которые накапливаются в определенной последовательности: наличие события — стихийного бедствия (землетрясения, наводнения, эпидемии и т. д.); принятие решения органом государственной власти об изъятии земельного участка; выплата гражданину или юридическому лицу компенсации; государственная регистрация прекращения права частной собственности на землю;

в) в случае приобретательной давности (ст. 234 Гражданского кодекса РФ) также требуется определенная последовательность накопления юридических фактов: обладание земельным участком в течение пятнадцати лет (факт-состояние); принятие судебного решения; государственная регистрация права частной собственности;

г) принудительное прекращение права частной собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения. В ст. 6 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» содержится следующая последовательность накопления юридических фактов: земельный участок не используется более трех лет (срок-событие); выявление данного правонарушения органом государственного земельного надзора; выдача предписания об устранении нарушений; привлечение нарушителя к административной ответственности; решение суда об изъятии земельного участка; проведение торгов по продаже земельного участка; регистрация права собственности нового владельца участка.

Из этого небольшого обзора можно сделать вывод о том, что простые и сложные фактические составы имеют общие и отличные черты. Общим для них является наличие двух и более юридических фактов (действий, событий, состояний), а также перечисление юридических фактов в нормативных актах двух отраслей права (гражданского и земель-

ного) [14, с. 97—99]. Есть и отличия: в простых составах не требуется последовательного накопления юридических фактов. Мы увидим там 2—3 одинаковых факта (обычно действия), тогда как в сложных фактических составах мы часто встречаем действия, события и состояния.

Теория фактических составов многое объясняет в механизме действия гражданского права, однако в теории государства и права в последние годы всё чаще обсуждается новый уровень в классификации юридических фактов, именуемый «большие фактические системы». Данная категория сконструирована для лучшего понимания отраслевых и межотраслевых связей между юридическими фактами, фактическими составами, отраслями права и системой права в целом [15, с. 28]. В отличие от рассмотрения отдельных юридических фактов (действий, событий и иных фактов микроуровня), в случае с большой фактической системой мы видим макроуровень исследований, выявление обусловленности фактических составов экономическими, социальными и иными причинами.

Это новый объект исследования в теории права, требующий разработки и новой методологии. В данный момент в рамках гражданского права теория больших фактических систем не получила развития, однако по мере изучения влияния на тенденции развития гражданского права экономических и социальных факторов, положения этой общетеоретической конструкции начнут использоваться и при исследовании юридических фактов в гражданском праве.

### Выводы

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы.

Юридические факты в сфере земельной недвижимости — это обусловленные современным уровнем развития правового регулирования природные, социальные, экономические и другие обстоятельства, предусмотренные нормами гражданского и земельного законодательства, влекущие правовые последствия, связанные с возникновением, изменением и прекращением вещных и обязательственных прав на земельную недвижимость у граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления.

Можно выделить следующие специфические особенности действия юридических фактов в рамках правоотношений земельной недвижимости. Во-первых, отдельные юридические факты (и даже простые фактические составы) здесь мало востребованы (разве что в сделках между гражданами и юридическими лицами). В большинстве случаев для возникновения, изменения и прекращения правоотношений земельной недвижимости требуется сложный фактический состав с участием органов государственной власти или местного самоуправления.

Во-вторых, юридические поступки, которые весьма значимы в сфере авторского права (например, создание картины без цели ее продажи влечет появление авторских прав, даже если сам гражданин-автор этого не осознает), а также в некоторых других подотраслях и институтах гражданского права, в сфере земельной недвижимости себя практически никак не проявляют.

В-третьих, из всех существующих в гражданском праве вариантов фиксации бездействия как юридического факта в сфере земельной недвижимости наиболее часто встречаются неисполнение обязанностей (ст. 54.1 ЗК РФ) и уклонение от исполнения обязанностей (например, в части заключения договора купли-продажи или аренды по итогам аукциона, ст. 39.12 ЗК РФ).

В-четвертых, в теории государства и права поставлен правильный вопрос о необходимости комплексного подхода к исследованию правовых процессов и явлений

(правоотношение, юридический факт, система права, правовой институт) в более широком контексте социально-политических, экономических, культурных и иных процессов и явлений (большая фактическая система).

Данный вектор научных исследований пока мало развит в цивилистической науке и требует даже не межотраслевого

подхода, а взаимодействия с результатами иных общественных наук. Развитие этого подхода позволит понять новые системные свойства закрепленных нормами различной отраслевой принадлежности правовых процессов и явлений, понять глубинные закономерности их искажения и отхода субъектов от стандартов правомерного поведения.

### СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Цуканова Е. Ю. Значение юридических фактов в системе правового регулирования // Вестник Воронежского государственного университета. Серия Право. 2019. № 1. С. 39—51.
2. Кильдеев Р. Р. Роль юридических фактов и фактических составов в механизме правового регулирования // Контентус. 2019. № 9. С. 15—22.
3. Семенова Е. Г. Юридические факты в механизме возникновения вещных прав на недвижимость // Общество и право. 2019. № 1. С. 139—145.
4. Тарановский Ф. В. Право в объективном и субъективном смысле. СПб., 1911. 440 с.
5. Рыженков А. Я. Юридические факты в гражданском праве : моногр. М. : Юрлитинформ, 2022. 190 с.
6. Красавчиков О. А. Юридические факты в гражданском советском праве. М. : Госюриздат, 1958. 183 с.
7. Голубцов В. Г. Судебное решение как юридический факт в гражданском праве: доктринальный дискурс и проблема легальных формулировок // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2021. Вып. 52. С. 240—262. DOI: 10.17072/1995-4190-2021-52-240-262.
8. Печенкина Н. А. Юридические акты как основание гражданских правоотношений // На пути к гражданскому обществу. 2019. № 2. С. 23—26.
9. Асланян Н. П., Виниченко Ю. В. О понятии бездействия и его месте в классификации гражданско-правовых юридических фактов // Академический юридический журнал. 2020. № 4. С. 40—47.
10. Иоффе О. С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. Л. : Изд-во Ленингр. гос. ун-та, 1949. 144 с.
11. Воронин А. Е. Юридические факты-события в российском праве (общетеоретический анализ) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Владимир, 2008. 32 с.
12. Шевчук С. С., Зыбина О. С., Толстова А. Е. Юридические факты в гражданском праве: теоретические и практические проблемы. СПб. : С.-Петербург. юрид. акад., 2021. 292 с.
13. Пьянкова А. Ф. Гражданское право: общие положения о договоре. Пермь : Перм. гос. нац. исслед. ун-т, 2020. 180 с.
14. Цуканова Е. Ю. Классификации фактических составов как общностей взаимосвязанных юридических фактов // Социально-политические науки. 2021. Т. 11. № 2. С. 96—100.
15. Бакирова Д. М. Системность фактических предпосылок движения права как новое направление развития теории юридических фактов // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: История и право. 2023. Т. 13. № 2. С. 21—31. DOI: 10.21869/2223-1501-2023-13-2-21-31.

### REFERENCES

1. Tsukanova E. Y. The importance of legal facts in the system of legal regulation. *Vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya. Pravo = Proceedings of Voronezh State Universiti. Series Law*. 2019;1:39—51. (In Russ.)
2. Kildeev R. R. The role of legal facts and factual compositions in the mechanism of legal regulation. *Kontentus = Contentus*. 2019;9:15—22. (In Russ.)
3. Semenova E. G. Legal facts in the mechanism of the emergence of property rights to real estate. *Obshchestvoi pravo = Society and law*. 2019;1:139—145. (In Russ.)
4. Taranovsky F. V. Law in an objective and subjective sense. Saint Petersburg, 1911. 440 p. (In Russ.)
5. Ryzenkov A. Ya. Legal facts in civil law. Monograph. Moscow, Yurlitinform, 2022. 190 p. (In Russ.)
6. Krasavchikov O. A. Legal facts in civil Soviet law. Moscow, Gosyurizdat, 1958. 183 p. (In Russ.)
7. Golubtsov V. G. Court Judgement as a Jural Fact in Civil Law: Doctrinal Discourse and the Problem of Legal Formulations. *Vestnik Permskogo universiteta. Yuridicheskie nauki = Perm University Herald. Juridical Sciences*. 2021;52:240—262. (In Russ.) DOI: 10.17072/1995-4190-2021-52-240-262.
8. Pechenkina N. A. Legal acts as the basis of civil law relations. *Na puti k grazhdanskomu obshchestvu = On the way to civil society*. 2019;2:23—26. (In Russ.)
9. Aslanyan N. P., Vinichenko Yu. V. On the concept of inaction and its place in the classification of civil law legal facts. *Akademicheskii yuridicheskii zhurnal = Academic Law Journal*. 2020;(4):40—47. (In Russ.)
10. Ioffe O. S. Legal relations under Soviet civil law. Leningrad, Leningrad State University publ., 1949. 144 p. (In Russ.)
11. Voronin A. E. Legal facts-events in Russian law (general theoretical analysis). Abstract of diss. of the Cand. of Law. Vladimir, 2008. 32 p. (In Russ.)
12. Shevchuk S. S., Zyбина O. S., Tolstova A. E. Legal facts in civil law: theoretical and practical problems. Saint Petersburg, Saint Petersburg Law Academy publ., 2021. 292 p. (In Russ.)
13. Pyankova A. F. Civil law: general provisions on the contract. Perm, Perm State National Research University publ., 2020. 180 p. (In Russ.)
14. Tsukanova E. Yu. Classifications of factual compositions as a set of interrelated legal facts. *Sotsial'no-politicheskie nauki = Socio-political sciences*. 2021;11(2):96—100. (In Russ.)
15. Bakirova D. M. Consistency of the Actual Prerequisites for the Movement of Law as a New Direction in the Development of the Theory of Legal Facts. *Izvestiya Yugo-Zapadnogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Istoriya i pravo = Proceedings of Southwest State University. Series: History and Law*. 2023;13(2):21—31. (In Russ.) DOI: 10.21869/2223-1501-2023-13-2-21-31.

Статья поступила в редакцию 10.03.2024; одобрена после рецензирования 29.03.2024; принята к публикации 18.04.2024. The article was submitted 10.03.2024; approved after reviewing 29.03.2024; accepted for publication 18.04.2024.