

УДК 342

## **ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: РОССИЙСКИЙ И ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ**

**© И.С. Кузнецова**

*Аннотация.* Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней – это важнейший элемент правового режима недвижимого имущества. Определена категория «недвижимость» как теоретико-правовая конструкция, выявлена модель Торренса, указаны особенности государственной регистрации прав на недвижимость в российском праве, раскрыта консенсуальная модель регистрации прав на недвижимое имущество во Франции, а также установлены особенности англосаксонской системы регистрации прав на недвижимость.

*Ключевые слова:* институт государственной регистрации прав на недвижимость; недвижимое имущество; гражданский оборот; регистрационная система; российский и зарубежный опыт

Государственная регистрация прав на недвижимость является одной из ведущих функций государства, которое осуществляет ее своими специальными органами в целях охраны и защиты имущественных прав собственников недвижимого имущества, осуществления функции управления недвижимостью, принадлежащей государству, исполнения поступления в бюджет средств от налогообложения недвижимости и сделок с ней, и, конечно, контроля за операциями на рынке недвижимости и устранения нарушений в сфере правоотношений, с ней связанных [1].

Любое государство, которое считает себя правовым, с особым вниманием относится к заключению сделок с недвижимостью, обладающих огромной социальной значимостью, и пытается взять под контроль оборот недвижимости. Реализация операций с недвижимым имуществом – работа трудоемкая и кропотливая, она требует знаний многих юридических нюансов и тонкостей. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней – это важнейший элемент правового режима недвижимого имущества.

Интересно, познавательно и необходимо на современном этапе развития узнать особенности института государственной регистрации прав на недвижимость как в России, так и за рубежом.

Целью работы является изучение механизмов института государственной регистрации прав на недвижимость и выявление особенностей

функционирования этого института с учетом российского и зарубежного опыта.

Для достижения поставленной цели были определены следующие задачи:

- определить категорию «недвижимость» как теоретико-правовую конструкцию;
- выявить своеобразие модели Торренса;
- указать особенности государственной регистрации прав на недвижимость в российском праве;
- раскрыть консенсуальную модель регистрации прав на недвижимое имущество во Франции;
- установить особенности англосаксонской системы регистрации прав на недвижимость;
- сформулировать вывод на основе цели и вышеперечисленных задач.

При исследовании вопросов института государственной регистрации прав на недвижимость в различных странах использовались такие общенаучные методы, как анализ, синтез, дедукция, индукция. Применение частнопроводного формально-юридического метода позволило рассмотреть и проанализировать тексты нормативно-правовых актов.

Понятие «недвижимость», безусловно, известно и признано почти каждой правовой системой мира, только в различных вариантах. Российским законодательством предлагается такое определение понятия «недвижимость», которое отличается определенным своеобразием и которое логичнее объяснить путем сравнения данного определения с определениями, заключающимися в зарубежном гражданском праве [2].

Во французском праве, в отличие от российского права, ограничивающего категорию недвижимости лишь материальными объектами права, в состав недвижимого имущества входят вместе с недвижимыми вещами и недвижимые права и иски.

Отметим, что именно «во Французском гражданском кодексе был сформулирован существенный критерий отнесения имущества к категории недвижимого – прочная связь имущества с землей, который не утратил своей весомости и по настоящий день, о чем свидетельствует его закрепление в законодательстве многих стран, в том числе России» [3].

Германское гражданское право выдвигает совершенно иное понятие «недвижимость». Германское гражданское уложение не имеет определения недвижимости, лишь перечисляет ее виды. Но немецкие законодатели и правоведы выдвигают данное понятие в узком смысле по сравнению с французами. Согласно Германскому гражданскому уложению, «недвижимостью считаются земля и составные части земельного участ-

ка, под которыми подразумеваются вещи, прочно связанные с землей, – строения, сооружения, урожай на корню, высаженные в почву семена, а также права, связанные с правом собственности на данный земельный участок».

Своеобразное понятие «недвижимость» содержится в англосаксонской правовой системе. В праве Англии исторически происходит деление имущества на персональное и реальное, это связано, прежде всего, с наличием и использованием разнообразных форм исковой защиты. Понятие «недвижимость» совпадает с понятием «реальное имущество». К такому имуществу следует относить «землю и объекты, которые имеют с ней определенную связь: здания, скот на ферме и т. д., которые защищаются посредством предъявления к ответчику реального (вещного) иска». Примечательно, что «Гражданский кодекс Испании к недвижимому имуществу относит статуи, живопись, помещенные на строениях в такой форме, которая свидетельствует о намерении соединить их накрепко с недвижимостью». Согласно итальянскому праву, вода также недвижимость. Швейцарское гражданское уложение содержит следующие «виды недвижимости: земельные участки (включая недра), строения и растения; горные прииски и зарегистрированные самостоятельные и постоянные права на недвижимость (сервитуты, поземельные долги, залоговые права); капитальные строения» [2].

Российское законодательство на теоретической основе и опыте зарубежных стран сформулировало свое собственное понятие «недвижимость». Определение недвижимости зафиксировано в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая гласит, что «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства»<sup>1</sup>.

Институт государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней – важный аспект российского гражданского права и момент сделок с недвижимостью, поэтому он заслуживает отдельного особого исследования.

Ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации гласит: «право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре орга-

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (принят Государственной Думой 21 октября 1994 г. № 51-ФЗ) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

нами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами»<sup>2</sup>.

На основе российского гражданского права приведем несколько примеров объектов недвижимого имущества, которые подлежат государственной регистрации. К ним относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения; здания либо части зданий, нежилые помещения или части помещений, предприятия как имущественный комплекс и иные объекты.

«Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права» [4].

Выделяется целый ряд особенностей государственной регистрации прав на недвижимость:

- данная регистрация прав на недвижимое имущество является юридическим актом, отмена которого возможна только в судебном порядке;

- результатом процесса регистрации может стать признание права собственности или притеснение государством, то есть государственным органам следует осознать и принять права лица как собственника имущества;

- результатом может выступать и доказательство факта существования права на физический объект для 3-х лиц;

- данное понятие подразумевает уникальность подтверждения права на недвижимое имущество со стороны государственных органов и государства, то есть нельзя продублировать исключительные функции федерального органа, который проводит регистрацию прав и вносит определенные сведения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Сроки государственной регистрации прав на недвижимость глубоко дифференцированы, ведь конкретная операция по данной регистрации имеет свои особенности и нюансы. Эти сроки установлены Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», который является действующей нормативной основой регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.

---

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (принят Государственной Думой 21 октября 1994 г. № 51-ФЗ) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в разных государствах уникальна.

Интересно рассмотреть модель Торренса. Эта модель происходит из того, что основанием появления вещных прав на недвижимость есть объявление прав на нее, под которым предполагается внесение записи в поземельную книгу и регистрация. «Заключаемый сторонами договор об отчуждении недвижимости по общему правилу не имеет значения для перехода прав, равно как и пороки волеизъявления (за определенными исключениями) по общему правилу не оказывают влияния на приобретение прав на недвижимость» [5].

Основной принцип акта Торренса содержится в том, что запись, которую делает государство в вотчинную книгу, обладает абсолютной силой. Лицо, чье право на недвижимость зафиксировано в книге, является настоящим и окончательным собственником. Только данная запись в книге является юридическим фактом и устанавливает право на собственность, то есть права на собственность приобретаются только с момента регистрации в специальной актовой книге. Собственник находится в почти неопровержимом положении. «Это означает, что лицо, которое потеряло или которого лишили права, не может опровергать зарегистрированного владельца, за исключением случаев, когда владелец явно участвовал в махинации или ином неправомерном действии» [6].

Модель Торренса в различных модификациях создана и реализована в Великобритании, Австралии, Канаде (за исключением штата Квебек), Сингапуре, Новой Зеландии, в некоторых штатах США, Тунисе, Алжире и др.

Сутью консенсуальной модели регистрации прав на недвижимость является то, что покупатель становится собственником во время заключения договора, то есть именно в этот момент он получает все права собственности от продавца. Отметим, что факт передачи недвижимости и факт государственной регистрации прав для перехода права собственности не имеют существенного значения. Данная модель существует в французском гражданском праве.

Консенсуальная система регистрации прав на недвижимое имущество значительно упрощает гражданский оборот, так как она позволяет сторонам сделки самим назначить время возникновения, преобразования или прекращения прав. Также подобная система предполагает неимение публичной точности реестра, так как публичная точность либо достоверность без такого принципа, как внесение, невозможна.

Гражданское право Франции предполагает определенные институты, которые смягчают негативные последствия недостатка принципа внесения. Ярким примером является шанс тщательного и внимательного приобретения прав от указанного в реестре лица. В данном институте

право, полученное от лица, записанного в реестре, сохраняется, даже если это лицо не могло распоряжаться правом на имущество. В подобной ситуации проигрывает незарегистрированный собственник. Следовательно, недвижимое имущество не воспринимается во Франции в качестве безопасного средства гарантирования требований кредиторов.

Французская система регистрации права не предусматривает наличия Поземельной книги как таковой, поскольку основной информационной ячейкой в этой системе выступает не земельный участок (поземельная собственность), а правообладатель. В каждом округе Франции существует специальное бюро – «Хранилище ипотек», в котором оформляются и реализовываются различные действия, формальности, нюансы, укрепляющие права поземельной собственности, привилегий и ипотек с помощью внесения данных о них в публичные реестры конкретного судебного округа, то есть единого целостного реестра прав лица на владеющую им недвижимость нет.

«Особенность английского права состоит в том, что вся земля в стране формально принадлежит на праве собственности английскому монарху, а остальные лица являются лишь держателями земли» [7]. В английском законодательстве под объектом регулирования предполагаются лишь разные виды права держания как особо популярного и охватывающего большое число лиц.

Английское гражданское право по вопросу о регистрации подразделяет недвижимость на регистрируемое и вносимое в реестр. К регистрируемым относятся такие объекты, которые отражаются в отдельной записи и имеют конкретный индексный номер. Под вносимыми в реестр правами подразумеваются неосновные или второстепенные интересы, не требующие регистрации, но подлежащие защите согласно внесению запрета, уведомления в реестр [7].

Отметим, что в Англии есть механизм защиты недвижимости, не зафиксированной в реестре, от неправомерной государственной регистрации.

Рассматривая регистрационную систему Англии, нужно выявить и указать принципы регистрации. Данная система регистрации имеет лишь три основных принципа регистрации прав на недвижимое имущество: принцип зеркала, принцип занавеса, принцип гарантии от ущерба [7].

Принцип зеркала определяет, что «реестр прав на недвижимость должен точно отражать реальную ситуацию с недвижимым фондом в государстве». Он полагает от собственника доказательств его прав.

Принцип занавеса означает, что «покупатель недвижимого имущества может целиком и полностью полагаться на реестр как на единственный, полный и достоверный источник информации об интересующем его объекте». Для получения законной государственной регистрации по-

купатель должен соблюдать законодательство, по сути он располагается за «занавесом», под охраной реестра, отвечающего за все очень важные сведения.

Принцип гарантированного возмещения ущерба, или принцип застрахованности включает в себя гарантии государства на возмещение материального ущерба лицам, которые пострадали от недоработок и ошибок регистратора [7].

Российское и зарубежное законодательства выделяют недвижимость в особую категорию объектов гражданского права. Это вызвано повышенной ценностью недвижимости, исключительностью, а иногда ограниченностью данного ресурса. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это один из основных методов регулирования государством оборота недвижимости с помощью формирования особых требований к процессу совершения и проведения сделок и составления документов, устанавливающих право собственности.

Система института регистрации прав на недвижимость и сделок с ней устанавливает и осуществляет механизмы результативного воздействия государства на рынок недвижимости, чтобы защитить юридические права собственников и других лиц на различные объекты недвижимого имущества. Формирование контроля государства за оформлением сделок с недвижимостью помогает достичь высокого уровня эффективной работы реестра.

Анализ современных институтов государственной регистрации прав на недвижимость продемонстрировал и подчеркнул, что во французской и англосаксонской системах регистрации прав собственности в силу разнообразных обстоятельств в неполной степени осуществляются начала внесения и публичной достоверности. Модель Торренса является, пожалуй, наиболее непоколебимой и неуступчивой системой государственной регистрации с ярко выраженной абсолютной публичной достоверностью.

Итак, мировой опыт наглядно и обоснованно показывает и подчеркивает, что для защиты прав собственников на недвижимое имущество нужно создать официальную юридическую регистрационную систему, которая будет гарантировать достоверность и публичность гражданского оборота, будет доступна для участников гражданских отношений и будет содержать объективную информацию о недвижимости.

### Список литературы

1. *Мухина Т.А.* Актуальность и практическая значимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество на современном этапе развития

- гражданского законодательства // Международный научный журнал «Инновационная наука». 2016. № 5. С. 256-259.
2. Михайлова Т.Н. Понятие «недвижимость» в российском и зарубежном праве // Известия ИГЭА. 2011. № 1 (75). С. 187-190.
  3. Залесский В.В. Основные институты гражданского права зарубежных стран: сравнительно-правовое исследование. М., 2015. 253 с.
  4. Шеметова Н.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовое значение и проблемы применения // Вестник Удмуртского университета. 2014. № 2. С. 210-221.
  5. Базанов И.А. Происхождение современной ипотеки: новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства. М., 2014. 589 с.
  6. Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex Russica. 2015. № 8. С. 36-46.
  7. Некрасова М.А. Регистрация прав на недвижимое имущество в Англии. Электронная передача прав // Вестник МГИМО-Университета. 2010. № 4 (13). С. 106-113.

Поступила в редакцию 04.09.2018 г.  
Отрецензирована 08.10.2018 г.  
Принята в печать 26.10.2018 г.

**Информация об авторе:**

**Кузнецова Ирина Сергеевна** – студентка института права и национальной безопасности. Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина, г. Тамбов, Российская Федерация. E-mail: irinakis\_is15@mail.ru

**THE INSTITUTE OF GOVERNMENT REAL ESTATE TITLE REGISTRATION:  
RUSSIAN AND FOREIGN EXPERIENCE**

**Kuznetsova I.S.**, Student of Law and National Security Institute. Derzhavin Tambov State University, Tambov, Russian Federation. E-mail: irinakis\_is15@mail.ru

*Abstract.* Government real estate title registration and transactions with it is the most important element of the legal regime of real estate. We define the category of “real estate” as a theoretical and legal structure, as part of study we discover the Torrence model and reveal the features of the government real estate title registration in the Russian law, the consensual model of rights registration to real estate in France, also we establish the features of the Anglo-Saxon system of rights registration to real estate.

*Keywords:* institute of government real estate title registration; real estate; civil circulation; registration system; Russian and foreign experience

Received 4 September 2018  
Reviewed 8 October 2018  
Accepted for press 26 October 2018