



*На правах рукописи*

**Ястребова Вера Владимировна**

**РЕГИСТРАЦИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ФЕДЕРАТИВНОЙ РЕСПУБЛИКЕ  
ГЕРМАНИИ**

**Специальность 12.00.03 – гражданское право;  
предпринимательское право; семейное право,  
международное частное право**

**Автореферат  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук**



**Москва - 2007**

**Диссертация выполнена на кафедре гражданского и трудового права  
Российского университета дружбы народов**

Научный руководитель

кандидат юридических наук, доцент,  
**Михаил Валерьевич Шаропуто**

Официальные оппоненты

доктор юридических наук, профессор,  
проректор по научной работе и  
международному сотрудничеству  
**Валентина Владимировна Орлова**  
Российский государственный институт  
интеллектуальной собственности

кандидат юридических наук,  
**Алексей Николаевич Кирсанов**  
Российская экономическая академия  
им Г.В Плеханова

Ведущая организация

Всероссийская академия внешней торговли

Защита состоится «31» октября 2007 г в 17 час 00 мин на заседании  
диссертационного совета Д 212 203 21 в Российском университете дружбы  
народов по адресу 117198, г Москва ул Миклухо-Маклая, д 6, ауд 347

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке Российского  
университета дружбы народов по адресу 117198 Москва, ул Миклухо-Маклая,  
д 6

Автореферат разослан

«28» сентября 2007 г.

Ученый секретарь диссертационного совета  
кандидат юридических наук, доцент

 **Е П Ермакова**

## I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Существовавший в советское время отказ от частной собственности на землю и запрет ее оборота обусловили отсутствие должного законодательного регулирования отношений с недвижимым имуществом на протяжении почти всего XX века, что в конечном итоге предопределило существующую противоречивость и несовершенство норм современного российского законодательства в сфере регистрации вещных прав на недвижимое имущество

Несмотря на то, что действующее законодательство России больше не ограничивает количество недвижимых вещей, которые могут находиться в собственности физических и юридических лиц, правовое регулирование столь важного элемента рынка потребовало существенного изменения гражданского законодательства

Важным моментом в истории развития российской системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним стало принятие (во исполнение ст 131 ч 1 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>1</sup> (далее – ГК РФ) и введение в действие Федерального закона от 17 июня 1997 г № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>2</sup> (далее – Закон о регистрации), который послужил правовой основой для дальнейшей разработки соответствующих нормативно-правовых актов в этой сфере<sup>3</sup>

Закон о регистрации закрепил для объектов недвижимого имущества особый правовой режим и особый порядок совершения сделок с недвижимостью, в частности, положение о том, что право собственности, другие вещные права на недвижимое имущество, их возникновение, ограничение, переход и прекращение подлежат в обязательном порядке государственной

<sup>1</sup> Собрание Законодательства РФ 1994 № 32 Ст 3301

<sup>2</sup> Собрание Законодательства РФ 1997 № 30 Ст 3594

<sup>3</sup> См например Указ Президента РФ от 09 03 2004 г, № 314 (в ред. от 15 02 2007 г) «О Системе и структуре Федеральных органов исполнительной власти» / Собрание законодательства РФ № 11 15 03 2004 Ст 945 Указ Президента РФ от 20 05 2004 г, № 649 (в ред. от 12 03 2007 г) «Вопросы структуры Федеральных органов исполнительной власти» / Российская газета № 106 22 05 2004, Указ Президента РФ от 13 10 2004 г № 1315 (в ред. от 15 06 2007 г) «Вопросы Федеральной регистрационной службы» (утверждающего Положение о Федеральной регистрационной службе) / Собрание законодательства РФ 18 10 2004 № 42 Ст 4110

регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) специальными органами государственной власти

Вместе с тем, стремление к совершенствованию законодательства и установлению стабильной и эффективной рыночной экономики в России вызывает необходимость проведения изменений в отношениях с недвижимым имуществом и ставит перед российским законодателем и юридической доктриной потребность решения многочисленных и ранее неизвестных проблем, среди которых одно из первых мест занимает проблема совершенствования государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Поэтому очень ценным представляется обращение к опыту зарубежных стран, успешно проводящих законодательное регулирование в исследуемой области.

Исследование российских и зарубежных правовых институтов позволяет установить общее и особенное в закономерностях развития национальных правовых систем, выявить различия в решении похожих задач, а также выбрать и определить наиболее верные способы правового регулирования, возможность и пределы применения опыта зарубежных стран. Предлагаемые зарубежной юридической наукой решения по оптимизации процесса государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество, процедур передачи вещных прав на недвижимое имущество станут еще эффективнее, если они будут учтены на практике, при совершенствовании законодательства в сфере регистрации прав на недвижимое имущество. Все это требует более глубокого подхода к исследованию традиционных правовых вопросов и обозначения ряда новых проблем.

Выбор для сравнительно-правового исследования германской системы права в области закрепления вещных прав не является произвольным. Исторически обусловленная схожесть право порядков России и Германии, а также поиск путей совершенствования российского законодательства в исследуемой области оказали влияние на выбор автора. Исследование права Германии во многих случаях помогает лучше понять некоторые российские правовые институты, выявить и обосновать причины, связанные с трудностями их функционирования, в связи с этим, обращение к основным положениям

Германского гражданского уложения<sup>1</sup> (далее – ГГУ) до сих пор не потеряло своей актуальности. Кроме того, нельзя не согласиться с В. Бергманном и Е. А. Сухановым, отмечающих, что Германское гражданское уложение в качестве одного из центральных законодательных актов ФРГ является наиболее близким для отечественного правопорядка<sup>2</sup>.

Несмотря на особое значение сравнительно-правового исследования и то, что одной из характерных тенденций современного российского права является формирование и развитие системы нормативно-правового регулирования отношений в сфере регистрации вещных прав на недвижимое имущество, огромный массив научных работ, посвященных исследованию вещного права, а также государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество в России и Германии получил недостаточное развитие и в российской правовой системе практически отсутствует современная литература на русском языке по германскому вещному праву.

Все эти обстоятельства позволяют утверждать об актуальности и необходимости проведения исследования правового регулирования государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество.

**Целью исследования** является комплексный анализ механизмов и специфика правового регулирования регистрации права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество в РФ и ФРГ.

Для достижения этой цели в процессе исследования ставятся и решаются следующие задачи:

- уточнение понятия, признаков и видов недвижимого имущества как объекта права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество,
- исследование истории становления и развития системы регистрации прав на недвижимое имущество,
- анализ системы федерального законодательства о государственной

---

<sup>1</sup> Гражданское уложение Германии = Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz. Ввод. Закон к Гражд. Уложению Пер с нем., Науч. Редакторы – А.Л. Маковский и др. М.: Волтерс Клувер, 2004.

<sup>2</sup> Бергманн В., Суханов Е.А. Введение // Германское право. Гражданское уложение / Пер с нем. - М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996. С. 5.

регистрации прав на недвижимое имущество,

- выявление и исследование структуры и полномочий органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество,
- выявление и анализ оснований возникновения права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество,
- определение места и роли договора в механизме установления, передачи, обременения и прекращения вещных прав,
- исследование основных положений германского учения об абстрактной вещной сделке и установление возможности применения его конструкции в российском праве,
- определение основных направлений совершенствования нормативно-правовой базы, регулирующей государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

**Объектом исследования** является комплекс общественных отношений, возникающих в сфере правового регулирования государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество в России и Германии

**Предметом исследования** выступает система правовых норм, формирующих и обеспечивающих проведение государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество в РФ и ФРГ, а также отдельные взгляды представителей юридической науки в рассматриваемой сфере

**Методологическую основу диссертации** составляют как общенаучный метод познания, так и частнонаучные методы метод сравнительного правоведения, метод комплексного анализа, метод системного анализа, формально – юридический, исторический и другие методы исследования

**Теоретическую базу диссертационного исследования** составили труды известных представителей советской и современной российской правовой науки М М Агаркова, С С Алексева, К Н Анненкова, И А Базанова, В В Безбаха, М И Брагинского, В В Витрянского, Д В Дождева, В Б Ельяшевича, С Э Жилинского, О С Иоффе, С А Калачевой, А И Каминки, Е А Киндеевой, О А Красавчикова, П В Крашенинникова, М И Кулагина, А Л Маковского, М Н

Марченко, М Г Масевич, Д И Мейера, В П Мозолина, Г И Муромцева, И С Перетерского, К П Победоносцева, И А Покровского, В К Пучинского, О Н Садикова, А Х Саидова, А П Сергеева, К И Скловского, Е А Суханова, Е Н Тарасевича, Ю К Толстого, Р О Халфиной, Л В Щенниковой, Г Ф Шершеневича, В Ф Яковлева и др

Среди зарубежных исследователей следует назвать работы В А Адлоффа, Т Л Андерсона, Ф Баура, Ш Буххольца, Ф Бэйерли, Л С Бэкера, К Ваксмана, Х Виелинга, М Вольфа, О Гирке, А Говарда, А К Гудмэна, Р М Дворкина, Д Джорджа, Р Зома, Р Иеринга, Х Кетца, К Р Макконелла, Р Саватье, Ф Савиньи, С Хабермайера, Ф Хека, Х Хофмайстера, Р Эртеля, О Яуернига, и др

**Нормативная основа диссертации** включает в себя законы РФ и ФРГ, иные нормативные правовые акты. В работе анализируются постановления Пленумов и Президиумов Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ.

**Научную новизну диссертационного исследования** определяет то, что она выступает одной из первых в российской литературе попыток подвергнуть комплексному сравнительно-правовому исследованию юридическую природу вещных прав на недвижимое имущество, особенностей их правового регулирования и закрепления.

Результаты исследования позволили сформулировать и обосновать следующие основные положения, выносимые на защиту

1 Несовпадение объектов, включаемых в понятие недвижимости в гражданском праве России и Германии, обусловлено, прежде всего, историческим подходом к определению понятия недвижимости, а также реализацией различных по своему содержанию концепции «единого земельного участка» (Германия) и концепции «множественности объектов недвижимого имущества» (Россия)

2 Появление в Германии конструкции абстрактного договора и закрепление ее в нормативных актах обусловлено возрастающим значением

обязательственного права, его отделением от вещного права, а также разработкой доктринальных конструкций добросовестного приобретателя

3 Отличительной особенностью российской системы государственной регистрации является то, что регистрации подлежат не объекты недвижимого имущества, не правообладатели и, даже, не документы, а гражданские правоотношения, складывающиеся по поводу недвижимого имущества права на недвижимое имущество, сделки с недвижимым имуществом и ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество

4 Предусмотренная действующим законодательством России конструкция двойной регистрации соответствует двум этапам взаимоотношений сторон – заключению договора об отчуждении (или обременении) недвижимого имущества, который завершается регистрацией сделки и, соответственно, его исполнению, завершаемому регистрацией перехода права собственности

5 Установление раздельного правового режима земли и строений в действующем российском законодательстве обусловлено в первую очередь особыми историческими условиями развития права признанием земли объектом публичной собственности, изъятым из оборота в советском праве, продолжительным отсутствием четкого законодательного регулирования отношений с землей в российском пореформенном праве В подобных условиях предоставление отдельной собственности на здания и сооружения является едва ли не единственно возможным способом вовлечения недвижимости в оборот Однако, по нашему мнению, на современном этапе раздельный оборот земельных участков и зданий (строений) представляется неоправданным

6 Правовое регулирование отношений с недвижимостью в западных правовых системах континентальной системы отличает наличие строгой юридической связи земельного участка (главной вещи) и расположенных (возведенных) на нем иных вещей, несмотря на различия в группах объектов, относимых к недвижимому имуществу, что продиктовано, прежде всего, требованиями экономической целесообразности и обеспечением правовой защиты обладателей вещных прав



7 Используемая в Германии система регистрации недвижимости позволяет, в отличие от российской системы регистрации, в большей степени гарантировать права собственности владельца недвижимости, обеспечивая это возложением на регистраторов обязанности проверять чистоту сделок с недвижимостью и, на основании этого, предоставлять добросовестному приобретателю государственную гарантию, а также право требовать компенсации ущерба в случае нарушения его вещных прав

8 Основным значением системы регистрации прав на недвижимое имущество является обеспечение защиты интересов собственника и общества в целом, что может достигаться либо регистрацией документов, либо регистрацией правооснований (титулов) собственности

9 Вещный договор можно определить как совершение лицами определенных юридических действий, правовым результатом которых является возникновение, изменение либо прекращение вещных прав на недвижимое имущество. Указанный правовой результат является чертой, отличающей вещный договор от иных договоров

**Практическая значимость результатов исследования** заключается в возможности использования содержащихся в диссертации выводов и предложений для совершенствования законодательства Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Сделанные выводы и предложения могут быть также использованы в учебном процессе в рамках соответствующих курсов и спецкурсов по гражданскому и торговому праву, а также в правоприменительной практике

**Апробация результатов исследования.** Диссертация выполнена на кафедре гражданского и трудового права юридического факультета Российского университета дружбы народов, где была обсуждена и прорецензирована

Основные положения и результаты исследования нашли отражение в публикациях автора, выступлениях на научных конференциях аспирантов и магистров, проходивших в Российском университете дружбы народов в 2004 – 2007 гг

Результаты исследования были использованы в учебном процессе при проведении семинаров и консультаций по курсу Гражданское право зарубежных стран в 2005 г и по курсу Международное частное право в 2006 г

Структура диссертации обусловлена целью и задачами исследования диссертация состоит из введения, трех глав, включающих девять параграфов, и библиографии

## II ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность выбранной темы диссертационного исследования, определяются цели, задачи, объект, предмет, методологическая, теоретическая и нормативная основы исследования, дается оценка научной новизны, формулируются выводы, определяется практическая значимость исследования

**В первой главе диссертации, «Вещные права и система регистрации прав на недвижимое имущество в России и Германии»,** исследуются понятие и виды недвижимого имущества, особенности его гражданско-правового оборота, юридическая природа вещных прав. Анализируется классификация вещных прав на недвижимое имущество, исследуются исторические тенденции развития системы регистрации прав на недвижимое имущество

**В первом параграфе, «Понятие, признаки и виды недвижимого имущества как объекта вещных прав в России и Германии»,** рассматриваются общие положения гражданско-правовой доктрины о развитии и трансформации недвижимого имущества как объекта вещных прав. Устанавливается, что деление имущества на движимое и недвижимое не имело в советском гражданском праве особого гражданско-правового значения. Основы гражданского законодательства Союза ССР и Республик<sup>1</sup>, включив объекты недвижимости в гражданский оборот, возродили юридическую категорию недвижимого имущества, а с принятием 30 ноября 1994 года части первой ГК

---

<sup>1</sup> Ведомости СНД и ВС СССР 26 06 1991 № 26 Ст. 733

РФ и других нормативных правовых актов<sup>1</sup> началось формирование правового режима недвижимости, которое продолжается до настоящего времени

Обосновывается, что, в отличие от движимого имущества, важность недвижимого имущества заключается в наличии особого правового режима объектов недвижимости

Недвижимое имущество обладает двойственной гражданско-правовой природой, определяемой двумя составляющими специфическими естественными свойствами объекта и необходимостью правового регулирования отношений по поводу данного объекта.

Установлено, что «недвижимость в силу закона» есть пример юридической фикции и означает распространение правового режима недвижимости на движимые вещи и иное имущество. В силу объективных обстоятельств правовой режим недвижимости не может быть в полном объеме распространен на недвижимость в силу закона. Определение недвижимого имущества в российском праве нуждается в некоторой корректировке. Было бы целесообразно исключить из числа недвижимых вещей воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (абз 2 ч 1 ст 130 ГК РФ), а также предприятие как имущественный комплекс. В работе предложено деление вещей на две основные группы: вещи, переход прав на которые подлежит регистрации в реестре и осуществляется с момента регистрации в реестре, и вещи, на которые требование о государственной регистрации не распространяется.

Выбор подходов к определению видов объектов недвижимого имущества обуславливается рядом причин: как правового, экономического, так и социального характера.

Отмечается, что при определении круга объектов недвижимого имущества в современном праве России и Германии реализуются разные по своему содержанию концепции, а именно концепция «единого земельного участка» (Германия) и концепция «множественности объектов недвижимого имущества» (Россия)

---

<sup>1</sup> Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 - ФЗ

Недвижимое имущество имеет особое юридическое значение для гражданского оборота. В качестве недвижимого должно рассматриваться то имущество, на которое могут быть установлены вещные права (например, право собственности) и иные права. Поскольку в гражданском обороте могут находиться только те объекты недвижимого имущества, права на которые зарегистрированы, нельзя отрицать того, что государственная регистрация – это не только юридический признак и основополагающая черта недвижимости, но и факт, свидетельствующий о переходе права. Согласно п 1 ст 131 ГК РФ, п 1 ст 2, ст 4 ФЗ «о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» включение недвижимой вещи в оборот без ее государственной регистрации просто невозможно

Во втором параграфе, *«Юридическая природа вещных прав на недвижимое имущество и их классификация по законодательству России и Германии»*, устанавливается, что вещное право закрепляет определенное отношение лица к вещи. Поэтому вещное правоотношение – это не субъективное отношение лица к вещи, а правоотношения между людьми, основанные на признании третьими лицами, в том числе и государством, определенного субъективного отношения лица к вещи как легитимного и соответствующего нормальному состоянию гражданского оборота. Именно на основании такого всеобщего признания законности действий правообладателя, вещное право и получает защиту

Автором предлагается определение вещного права (в субъективном смысле) – это абсолютное, осуществляемое собственными действиями управомоченного лица право, обеспечивающее удовлетворение интересов правообладателя за счет вещи, находящейся в сфере его непосредственного господства, через реализацию правомочий владения, пользования и распоряжения этой вещью. При этом конкретные возможности субъекта права по реализации владения, пользования и распоряжения вещью определяются содержанием принадлежащего ему права.

Далее в работе анализируется классификация вещных прав по объему полномочий правообладателя, которое предполагает выделение из вещных прав двух групп: права собственности и ограниченных вещных прав

В силу своего абсолютного характера ограниченные вещные права действуют в отношении всех третьих лиц и должны ими соблюдаться. Третьи лица должны быть явно осведомлены о наличии таких прав, их видах и содержании, или же иметь возможность узнать о таких правах. По этой причине, положения законодательства исследуемых стран достаточно детально определяют ограниченные вещные права.

Характер и содержание вещных прав, закрепленных в ГК РФ и ГГУ, носит исчерпывающий характер и определяется непосредственно законом, а не договором. Договор закрепляет и конкретизирует порядок установления определенного ограниченного вещного права для конкретного лица, а также производит фиксацию тех или иных его правомочий. Кроме того, на основании договора происходит в исследуемых странах оформление вещных прав.

В третьем параграфе, *«Историческое формирование системы регистрации прав на недвижимое имущество в России и Германии»*, выявляется, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество не относится к числу новейших институтов российского гражданского права. На протяжении XVII – XIX веков в Европе и в России происходило формирование и укрепление прав на недвижимое имущество.

Использование понятия «укрепление прав» на недвижимое имущество достаточно редко встречается и, тем более, используется в современном законодательстве, тогда как ранее его использование считалось общепринятым.

Автор присоединяется к мнению ДИ Мейера, понимающего под укреплением права «установление внешнего знака, свидетельствующего о существовании права»<sup>1</sup>. Так, право может быть укреплено посредством совершения особого акта, служащего доказательством не только для участников правоотношения, но и для всех третьих лиц. Совершение такого акта

---

<sup>1</sup> Мейер ДИ. Русское гражданское право. В 2 ч. М. 1997. Ч. 1. С. 252.

свидетельствует о том, что определенное вещное право возникло, изменилось или прекратилось

Анализируется институт ипотеки и выявляется его влияние на развитие системы регистрации прав на недвижимое имущество. Показано, что так как господство общих залогов не давало кредитору необходимой обеспеченности его требований, то в скором времени установление ипотеки стали связывать с внесением соответствующей записи в специально ведущуюся ипотечную книгу. Именно поэтому систему записей о правах на недвижимость часто именуют ипотечной системой, а соответствующие правовые нормы объединяют под общим термином «ипотечное право»

Выявлено, что родиной классической ипотечной системы принято считать Германию. Отмечается, что, в отличие от Германии, в России так и не был принят вотчинный порядок и, первоначально, права на недвижимое имущество укреплялись приказным, а затем и крепостным порядком, перешедшим, затем, в нотариальный порядок. Недостатки нотариальной системы неоднократно выступали объектом жесткой критики в юридической литературе того времени

Существующие системы регистрации прав на недвижимое имущество прошли долгий путь развития и трансформации. В основе каждой из таких систем лежат собственные традиции, претерпевающие со временем различные изменения. В настоящее время система регистрации прав на недвижимое имущество в России во многом создается заново, что позволяет учесть мировой опыт в данной области, использовать наиболее рациональные, оптимальные достижения, отвечающие современному развитию общества, экономики и права. Мировой опыт позволяет избежать ошибок, допущенных в других странах

Во второй главе, «Принципы и организация государственной регистрации прав на недвижимое имущество в России и Германии», исследуются понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество, система законодательства, формирующая систему органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество, основные принципы организации регистрационного процесса, а также особенности построения публичных реестров прав на недвижимое имущество

В первом параграфе, «Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество в России и Германии», обосновывается мнение о том, что государственная регистрация права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество выступает не только признаком, характеризующим особенность права собственности и иных вещных прав на недвижимость, но и в качестве системы, направленной на признание государством прав субъектов правоотношений на недвижимое имущество. Так, согласно ст. 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Государство, создавая регистрационную систему, стремится упорядочить взаимоотношения между гражданами и юридическими лицами, удовлетворить и согласовать разнообразные общественные интересы с интересами самого государства и его отдельных субъектов. При защите частных потребностей и интересов государство ставит на первый план цель обеспечения правовой защиты их интересов в сфере обращения права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество носит открытый характер: сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или в Поземельной книге об объекте недвижимого имущества, предоставляются любому лицу. Тем самым государство стремится обеспечить гласность вещных прав на недвижимое имущество.

Автор присоединяется к мнению о том, что исследование роли, места и значения такого института как регистрация прав на недвижимое имущество, приводит к пониманию того, что «регистрационное право» существует если не в качестве относительно самостоятельной отрасли права, то в качестве

«комплекса и массива правовых норм»<sup>1</sup>, построенных на определенных принципах

Во **втором параграфе**, «*Принципы организации регистрационного процесса в России и Германии*», говорится, что под принципами в теории права понимают основные начала правового регулирования, закрепленные в правовых нормах. Так, В.Н. Храпанюк определяет принципы права как «основные исходные положения, юридически закрепляющие объективные закономерности общественной жизни»<sup>2</sup>

Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, не могут быть произвольно выбранными. Их исследование должно строиться по пути выявления общих закономерностей на основании рассмотрения исторических предпосылок публичного укрепления прав на недвижимость, анализа основных типов внутригосударственных регистрационных систем (зарубежных, российских), изучения современного российского законодательства о государственной регистрации и проведения сравнительно – правового анализа.

Отмечается, что российская правовая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество очень схожа с существующей в Германии системой регистрации. Представляется, что она основывается на схожих с ней принципах, и наибольшее сходство этих двух систем проявляется, в частности, в области оборота недвижимого имущества.

Выделяют материально-правовые и формально-правовые принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним<sup>3</sup>. Материально-правовые принципы лежат в основе системы государственной регистрации возникновения, изменения (обременения) и прекращения прав на недвижимое имущество. Формально-правовые принципы определяют структуру органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

<sup>1</sup> Мишкевич А.В. Система права и система законодательства: развитие научных представлений и законотворчество // Проблемы современного гражданского права. Сб. статей. М.: Городец, 2000 г. С. 26

<sup>2</sup> Теория государства и права / Под ред. В.Г. Стрекозова. М.: Отечество, 1993 г. С. 163

<sup>3</sup> См. Петров Е.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости. Автореф. дис. канд. Юрид. Наук. М.: 2001



Исследование принципов регистрационного процесса позволяет утверждать, что в современном российском праве не нашел закрепления один из принципов системы регистрации, характерный для германского законодательства – принцип бесповоротности, согласно которому лицо, добросовестно приобретшее право на недвижимое имущество у лица, право которого зарегистрировано в поземельной книге, становится правообладателем несмотря на то, что отчуждатель имущества таким правом не обладал

В третьем параграфе, «*Правовой статус органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в России и Германии*», установлено, что рассмотрение системы государственной регистрации прав предполагает несколько подходов<sup>1</sup> В широком смысле к этой системе можно отнести органы и организации, участвующие в процессе создания учреждений юстиции по регистрации прав, а также в процессе подготовки документов, необходимых для государственной регистрации (например, органы технического и кадастрового учета объектов недвижимости) В узком смысле систему государственной регистрации необходимо определять с учетом положений гл 2 (ст ст 9 – 11) ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», закрепляющей правовой статус органов в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Как и любая публично-правовая деятельность, структура органов по ведению реестров прав на недвижимое имущество (Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Поземельная книга), их компетенция – строго регламентируются законодательством исследуемых стран До 1 января 2005 года структура органов регистрации (учреждений юстиции), принципы их размещения определялись субъектом Российской Федерации по согласованию с Министерством юстиции РФ и закреплялись Примерным положением об учреждении юстиции по государственной регистрации прав на

<sup>1</sup> Кирсанов А Р Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации Уч Пособие М Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», Издательство «Палеотип» 2002 г С 77

недвижимое имущество и сделок с ним<sup>1</sup> В связи с этим, одной из преследуемых целей реформирования государственных органов в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним стала передача полномочий по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от субъектов Российской Федерации на федеральный уровень

В этом направлении существенные изменения были внесены в структуру органов государственной регистрации Федеральным законом от 22 08 2004 года № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»»<sup>2</sup> Согласно п 2 ст 154 ФЗ от 22 августа 2004 года № 122 – ФЗ, Федеральный орган в области государственной регистрации был уполномочен поэтапно, вплоть до 1 января 2005 года, вводить систему органов по государственной регистрации и в этих целях был обязан провести необходимые функциональные и структурные изменения действующих учреждений юстиции по регистрации прав

Административная реформа, проводимая в Российской Федерации, существенно изменила систему государственного управления в стране Принятые во исполнение административной реформы многочисленные законодательные акты<sup>3</sup> систематизировали и определили структуру федеральных органов государственной власти и разграничили их функции

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 06 03 1998 г № 288 (в ред от 10 09 2003) «Об утверждении примерного положения об учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Собрание законодательства РФ 16 03 1998 № 11 Ст 1291 (утратил силу с 1 января 2005 года в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 12 11 2004 № 627)

<sup>2</sup> Собрание законодательства РФ 30 08 2004 № 35 Ст 3607

<sup>3</sup> См например Указ Президента РФ от 09 03 2004 г № 314 (в ред от 15 02 2007 г) «О Системе и структуре Федеральных органов исполнительной власти» / Собрание законодательства РФ № 11 15 03 2004 Ст 945, Указ Президента РФ от 20 05 2004 г № 649 (в ред от 12 03 2007 г) «Вопросы структуры Федеральных органов исполнительной власти» / Российская газета № 106 22 05 2004, Указ Президента РФ от 13 10 2004 г, № 1315 (в ред от 15 06 2007 г) «Вопросы Федеральной регистрационной службы» (утверждающего Положение о Федеральной регистрационной службе) / Собрание законодательства РФ 18 10 2004 № 42 Ст 4110

Так, результатом реформирования в сфере государственного управления в области юстиции стало создание в системе Министерства юстиции РФ Федеральной регистрационной службы (Росрегистрация) и ее территориальных органов<sup>1</sup> Была проделана огромная работа, образованы регистрационные округа, а работники Росрегистрации и ее территориальных органов были наделены статусом федеральных государственных гражданских служащих Кроме этого, был принят административный регламент по исполнению государственной функции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним<sup>2</sup>

В Германии, в соответствии с Положением о порядке ведения Поземельных книг (Grundbuchordnung, далее – ППК) от 26 мая 1994 года<sup>3</sup>, полномочия по ведению поземельных книг возложены на окружные суды и компетентных служащих этих судов, часто называемых помощниками судей Их деятельность регулируется специальным законом, Законом о служащих суда (Rechtspflegergesetz) от 5 ноября 1969 года<sup>4</sup> Так, окружные суды проводят регистрацию объектов недвижимого имущества по месту их нахождения, в соответствующих округах В систему окружных судов включены Управления поземельных книг, осуществляющие непосредственное ведение поземельных книг

Как и в России, контроль за соблюдением нижестоящими органами регистрации правовых норм о регистрации прав на недвижимое имущество, в Германии осуществляет вышестоящий орган государственной власти – Федеральное министерство юстиции Тем не менее, проведенное исследование показывает, что в отличие от России, полномочия по ведению реестра и осуществлению регистрации в Германии возложены на судебные органы

В третьей главе, «Закрепление вещных прав на недвижимое имущество в России и Германии», исследуются основания возникновения вещных прав на

<sup>1</sup> Приказ Минюста РФ от 03.12.2004 г., № 183 (в ред. от 05.05.2006) «Об утверждении общего положения о территориальном органе Федеральной регистрационной службы по субъекту (субъектам) Российской Федерации» / Российская газета № 277 15.12.2004

<sup>2</sup> Приказ Минюста РФ от 14.09.2006 г. № 293 «Об утверждении административного регламента исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Российская газета № 212 22.09.2006

<sup>3</sup> Grundbuchordnung von 26.05.1994 BGBl I 1114

<sup>4</sup> Rechtspflegergesetz von 05.11.1969 BGBl 2065

недвижимое имущество, особенности перехода вещных прав на недвижимое имущество по договору, рассматривается конструкция вещного договора и особенности процедуры регистрации вещных прав на недвижимое имущество по законодательству России и Германии

В первом параграфе, *«Основания возникновения вещных прав на недвижимое имущество в России и Германии»*, устанавливается, что к классификации оснований возникновения вещных прав на недвижимое имущество может быть применена классификация, характерная как для способов приобретения права собственности на недвижимое имущество (первоначальные и производные), так и связанная с приобретением иных вещных прав

Обосновывается, что для возникновения права собственности на стороне покупателя необходимо совершение еще одного действия – регистрации его права. Согласно §§ 873 – 875 ГГУ, возникновение вещных прав на земельные участки, их переход, изменение и прекращение связаны с актом соответствующей регистрации в поземельной книге. Аналогичное правило содержится в п 2 ст 8 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которым, если иное не установлено законом, подлежащие государственной регистрации права возникают только с момента государственной регистрации права. Возникновение права на недвижимое имущество и приобретение титула – основные юридические последствия государственной регистрации

Однако из данного правила есть ряд исключений - вещные права возникают с момента государственной регистрации только в отношении зданий, сооружений и другого вновь создаваемого недвижимого имущества (ст 219 ГК РФ), недвижимого имущества, приобретаемого по договору (ст 223 ГК РФ), недвижимого имущества в силу приобретательной давности (давностное владение) (п 1 ст 234 ГК РФ) В этих случаях государственная регистрация имеет правоподтверждающее значение, тогда как по общему правилу она имеет – правоустанавливающее значение

Утверждается, что приобретение вещных прав на недвижимость по договору в современных условиях высокой интенсивности гражданского оборота, в который вовлечена и недвижимость – выступает наиболее

распространённым способом приобретения прав Кроме того, этот способ является, пожалуй, и одним из древнейших в истории развития человечества.

Установлено, что в правовой теории континентального права выделяют две основополагающих модели приобретения вещных прав на основании договора, а именно модель «соглашения» и модель «вещного договора»

Выбор той или иной модели перенесения вещных прав основывается на различных факторах, в число которых входят не только защита частных интересов, но и правильная, с юридической точки зрения, организация оборота недвижимого имущества.

**Во втором параграфе, «Особенности применения конструкции вещного договора для удостоверения прав на недвижимое имущество в праве России и Германии»,** выявлено, что принцип традиции, прочно закрепившийся в праве Германии, предполагает разделение сложных отношений между сторонами на несколько двусторонних сделок – сделку, направленную на возникновение обязанностей, и сделку, направленную на исполнение этих обязанностей Разграничение этих сделок основывается на принципе разъединения Исходя из этого принципа, законодатель четко разграничивает достижение сторонами соглашения и фактическую передачу вещи

Установлено, что правовые системы России и Германии подходят по разному к вопросу об определении момента перехода права собственности, хотя они и относятся в отношении такого перехода к одной системе – системе традиции Главным отличием является то, что в германской правовой системе право собственности переносится не традицией, которой отведена роль реальных действий, а вещным договором, т.е. соглашением о передаче права собственности, направленным на осуществление исполнения

Автором отмечается, что с периода проведения рецепции римского права система *traditio* в германском праве претерпела существенные изменения и уже не является той, которая изначально существовала в римском праве В отличие от римского права, перенос права собственности переместился с традиции на соглашение о переходе права – вещный договор Установлено, что в качестве обязательственного в договоре купли-продажи недвижимого имущества

содержится обязательство, тогда как исполнение требует особого рода сделки – распоряжения

Конструкция абстрактного договора, направленная на перенесение права собственности, была воспринята германской юридической доктриной и закреплена в качестве нормативной. Появление такой конструкции в значительной степени было обусловлено возрастающим значением обязательственного права, а также его отделением от права вещного. Кроме этого, еще одним из факторов, повлиявших на его возникновение, можно назвать появление и усиление в имущественном обороте XIX в. фигуры добросовестного приобретателя.

Анализ положений о вещном договоре, закрепленных в ГГУ, позволяет рассматривать вещный договор в двух направлениях. С одной стороны, его можно рассматривать как юридическое средство, которое наряду с передачей вещи выступает так же элементом вещной сделки, а с другой стороны – как последствие, приводящее к определенному вещному результату – переходу права собственности на вещь. Однако, несмотря на это, для завершения перехода права необходимо внести соответствующую запись в поземельную книгу.

В отличие от положений, закрепленных в ГГУ, в силу прямого указания ч 2 ст 218, ч 1 ст 235 ГК РФ, право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено или отчуждено другим лицам на основании договора купли – продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. Кроме этого, для возникновения у приобретателя на основании договора вещного права на недвижимость необходима также государственная регистрация перехода вещного права. Ни о каком «соглашении» в контексте §§ 873 – 875 ГГУ, как мы видим, речи не идет.

Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором (ч 2 ст 223 ГК РФ). Однако в тех случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (п 1 ст 551 ГК РФ).

Установлено, что отчуждение недвижимого имущества в российском праве обусловлено совокупностью юридических фактов, включающих в свой состав обязательственный договор и государственную регистрацию. Однако наличие всех этих положений не позволяет с определенностью отнести его к модели каузальной распорядительной сделки.

**В третьем параграфе, «Особенности процедуры регистрации вещных прав на недвижимое имущество по законодательству России и Германии»,** показано, что система правового регулирования регистрации прав на недвижимое имущество в Германии представляет собой совокупность материальных и процессуальных правовых норм. Материально-правовые нормы института регистрации прав на недвижимость определяют наличие предпосылок, необходимых для действительности вещной сделки (§ 873, § 875 ГГУ – любое изменение правового состояния предполагает осуществление акта волеизъявления субъектов, которое имеет правовые последствия). Кроме этого, необходимо наличие внешне проявляющегося события. В случае сделки с недвижимым имуществом таким внешним событием является осуществление регистрационной записи в поземельной книге.

Автор отмечает, что принципиальной отличительной особенностью российской системы государственной регистрации является то, что регистрации подлежат не объекты недвижимого имущества, не правообладатели и, даже не документы, а гражданские правоотношения, складывающиеся по поводу недвижимого имущества: права на недвижимое имущество, сделки с недвижимым имуществом и ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество.

Автор заключает, что предусмотренная действующим законодательством России конструкция двойной регистрации соответствует двум этапам взаимоотношений сторон – заключению договора об отчуждении (или обременении) недвижимого имущества, который завершается регистрацией сделки и, соответственно, его исполнению, завершаемому регистрацией перехода права собственности.

**По теме диссертации опубликованы следующие работы автора:**

- 1 *Ястребова В В* Соотношение норм, определяющих правовое положение недвижимости, закрепленных в кодифицированных актах гражданского, земельного и водного права // Сравнительное право и проблемы частноправового регулирования Материалы научной конференции аспирантов кафедры гражданского и трудового права юридического факультета Российского университета дружбы народов Москва, 25 января 2005 г / Сост В В Безбах, Е П Ермакова, И Н Душина. – М МАКС Пресс, 2005 С 221 – 227 0,4 п л
- 2 *Ястребова В В* Особенности регулирования права владения и пользования недвижимым имуществом в Федеративной Республике Германии // Сравнительное право и проблемы частноправового регулирования Материалы научной конференции аспирантов кафедры гражданского и трудового права Российского университета дружбы народов Выпуск VI Москва, 25 января 2006 г / Ответственные редакторы В В Безбах, Е П Ермакова, И Н Душина. – М МАКС Пресс, 2006 С 270 – 277 0,5 п л
- 3 *Ястребова В В* Генезис развития системы регистрации прав на недвижимое имущество // Закон и право М Издательство «ЮНИТИ – ДАНА», № 2, 2007 С 72 – 74 0,3 п л
- 4 *Ястребова В В* Отличительные черты ипотеки в российском и германском праве // Закон и право М Издательство «ЮНИТИ – ДАНА», № 3, 2007 С 49 – 50 0,2 п л
- 5 *Ястребова В В* Ограниченные вещные права на недвижимость по законодательству Германии // Вестник Российского университета дружбы народов, 2007, № 5 С 167 – 171 0,4 п л



**Ястребова Вера Владимировна**

**РЕГИСТРАЦИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ФЕДЕРАТИВНОЙ  
РЕСПУБЛИКЕ ГЕРМАНИИ**

В диссертации проведен комплексный анализ государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество, регламентируемой законодательством Российской Федерации и Федеративной Республики Германии, а также освещено становление регистрационных систем в обеих странах

Исследованы виды вещных прав на недвижимое имущество, основания их возникновения, а также конструкция вещного договора по законодательству Российской Федерации и Федеративной Республики Германии, проанализировано правовое положение и компетенция российских и германских органов, осуществляющих регистрацию вещных прав на недвижимое имущество

**Yastrebova Vera Vladimirovna**

**THE REGISTRATION OF REAL RIGHTS TO REAL PROPERTY IN  
RUSSIAN FEDERATION AND FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY**

This thesis contains the complex analysis of the registration of the real rights to real property under the legislation of the Russian Federation and Federal Republic of Germany and its historical formation

Kinds of the real rights to real property, the basis of their occurrence, and also a construction of real contract under the legislation of the Russian Federation and Federal Republic of Germany are investigated. The legal status and the competence of the bodies which are carrying out registration of the real rights to real property under the legislation of Russia and Germany is also analysed

Отпечатано в ООО «Компания Спутник+»  
ПД № 1-00007 от 25 09 2000 г  
Подписано в печать 26 09 07  
Тираж 100 экз Усл пл 1,62  
**Печать авторефератов (495) 730-47-74, 778-45-60**