

Grundbuch

РЕГИСТРАЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТЕЙ:  
ТИПЫ РЕГИСТРАЦИОННЫХ  
СИСТЕМ

РОМАН БЕВЗЕНКО, проф. РШЧП

Пролог

# Grundbuch

Как это было:

*«Исправник, высокий и толстый мужчина лет пятидесяти с красным лицом и в усах, крякнул и произнес охриплым голосом: «Итак, отныне принадлежите вы Кирилу Петровичу Троекурову, коего лицо представляет здесь господин Шабашкин. Слушайтесь его во всем, что ни прикажет, а вы, бабы, любите и почитайте его, а он до вас большой охотник». При сей острой шутке исправник захохотал»*

Пушкин, «Дубровский», глава V

# Grundbuch

Цель регистрации:

- (a) фискальная или
- (b) частноправовая?

*(Faint text at the bottom of the page, likely bleed-through from the reverse side)*

# Grundbuch

Частноправовая цель регистрации:

(a) снижение издержек покупателей или залогодержателей при проверке титулов (*легитимационная цель*);

(b) создание системы компенсаций приобретателям/залогодержателям при истребовании недвижимости (*компенсационная цель*)

# Grundbuch

Компенсационная цель достигается:

(a) при помощи института «внутри»  
регистрационной системы;

(b) при помощи внешнего института (нотариат,  
страхование);

# Grundbuch

Что регистрировать?

- (a) *Hand* сделки с недвижимостью *Heft*  
(*транскрипционно-инскрипционная система*)  
или
- (b) права на недвижимости (*система  
поземельных книг*)?

# Grundbuch

Если регистрируются сделки, то как связана регистрация и эффект сделки

(a) без регистрации нет сделки вообще  
(*конститутивная система*)

(b) без регистрации нет сделки для третьих лиц  
(*деклараторная система*)

# Grundbuch

Если регистрируются права, то как связана регистрация и возникновение права?

(a) без регистрации право не возникает  
(*конститутивная система*)

(b) право возникает без регистрации, но оно  
непротивопоставимо третьим добросовестным  
лицам (*деклараторная система*)



# Grundbuch

Связь между системой перехода права и системой регистрации:

(a) система единого волеизъявления

(b) система отдельного распоряжения

# Grundbuch

При регистрации прав как связаны между собой запись о праве и действительность основания его возникновения?

(a) запись о праве не порождает последствий при недействительности основания регистрации  
*(негативная система)*

(b) запись о праве, внесенная по воле действительного собственника, переносит право даже если основание недействительно  
*(позитивная система)*

# Grundbuch

Связь между позитивной регистрационной системой и теорией абстрактного/каузального распоряжения

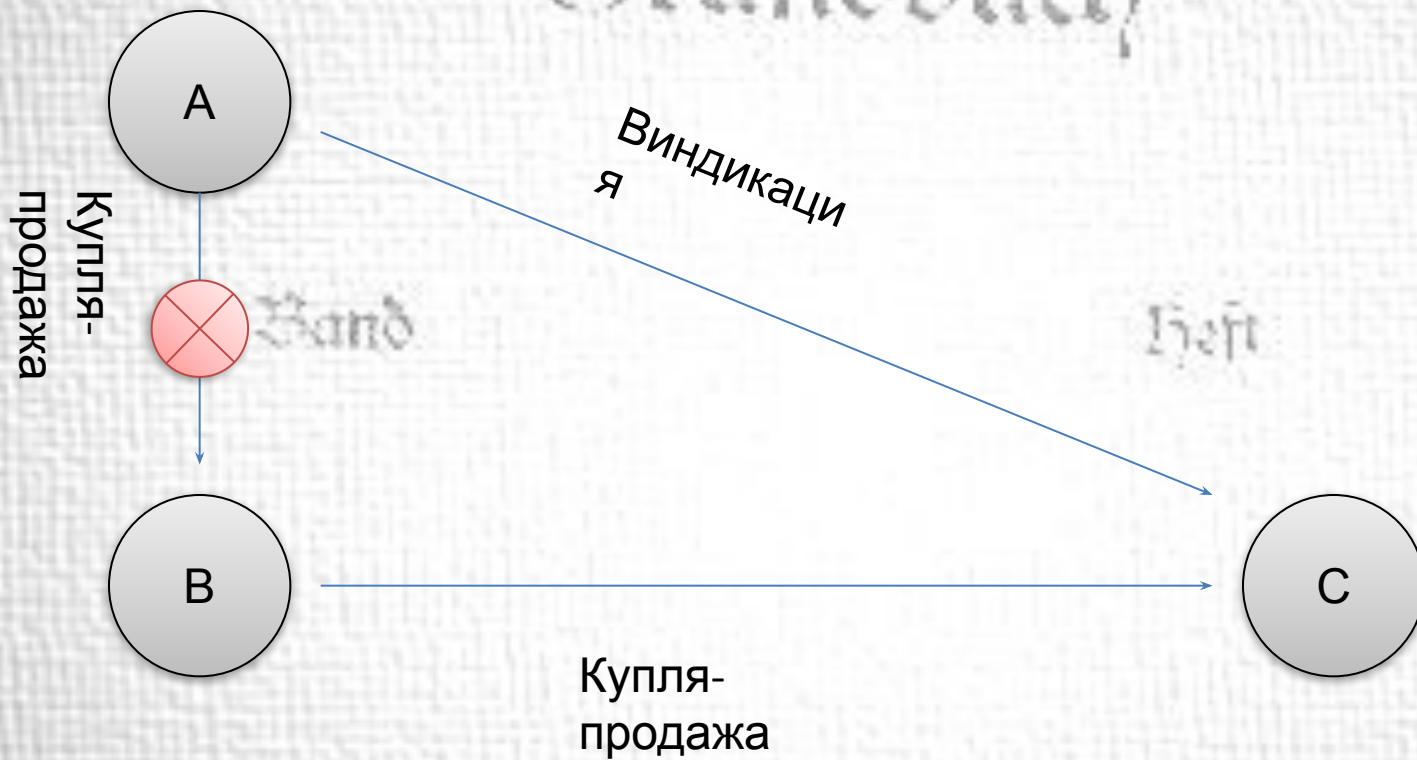
Band

Heft

(a) позитивная система тесно связана с концепцией абстрактной распорядительной сделки;

(b) но возможно построение такой системы и без этой концепции (ср. система Торренса)

# Grundbuch



# Grundbuch

## Система Торренса

- (a) правом наделяет государство, внося каждый раз запись о праве;
- (b) подчинение этой системе добровольное;
- (c) сложное и кропотливое первоначальное внесение и легкий и дешевый переход права;
- (d) существует компенсационный фонд для пострадавших действительных собственников

Что в России?

Grundbuch

- (a) легитимационная функция серьезно ослаблена;
- (b) компенсационной функции нет;
- (c) принцип внесения как основа регистрационной системы
- (d) каузальный переход права;
- (e) масштабное оспаривание сделок

Итог: взрывное развитие (1) услуги проверки титула и (2) титульного страхования, что характерно для юрисдикций, в которых правоустанавливающая регистрация недвижимости отсутствует, хотя в России – именно такой тип регистрационной системы

Литература:

- *Grisoni, Les Conception Francaise et Suisse de la Publicite Fonciere et leurs Effets*
- *Simpson, Land Law And Registration;*
- *Torrens, Essay on the Transfer of Land by Registration;*
- *Zevenbergen, Systems of Land Registration. Aspects and Effects;*
- *Ельяшевич В.Б. Очерк развития форм поземельного оборота на Западе;*
- *Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости*
- *Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5-6; 2012. № 1;*
- *Гарбарино П. Недвижимое имущество и транскрипция в итальянском праве // Вестник экономического правосудия. 2017. № 1;*
- *Кротов С.М. Принципы ведения реестра прав на недвижимость в Германии, Австрии и Швейцарии // Закон. 2012. № 3;*
- *Церковников М.А. Регистрация сделок с недвижимостью во Франции: принцип противопоставимости // Вестник ВАС РФ. 2012. № 3;*

Также

- *Э. де Сото, Загадка капитала*

# Grundbuch

Band

Heft

Спасибо за внимание!

Handwritten text at the bottom of the page, likely a signature or date, which is mostly illegible due to blurring.