

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?

Grundbuchgesetz, § 1, Abs. 1, S. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

# 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

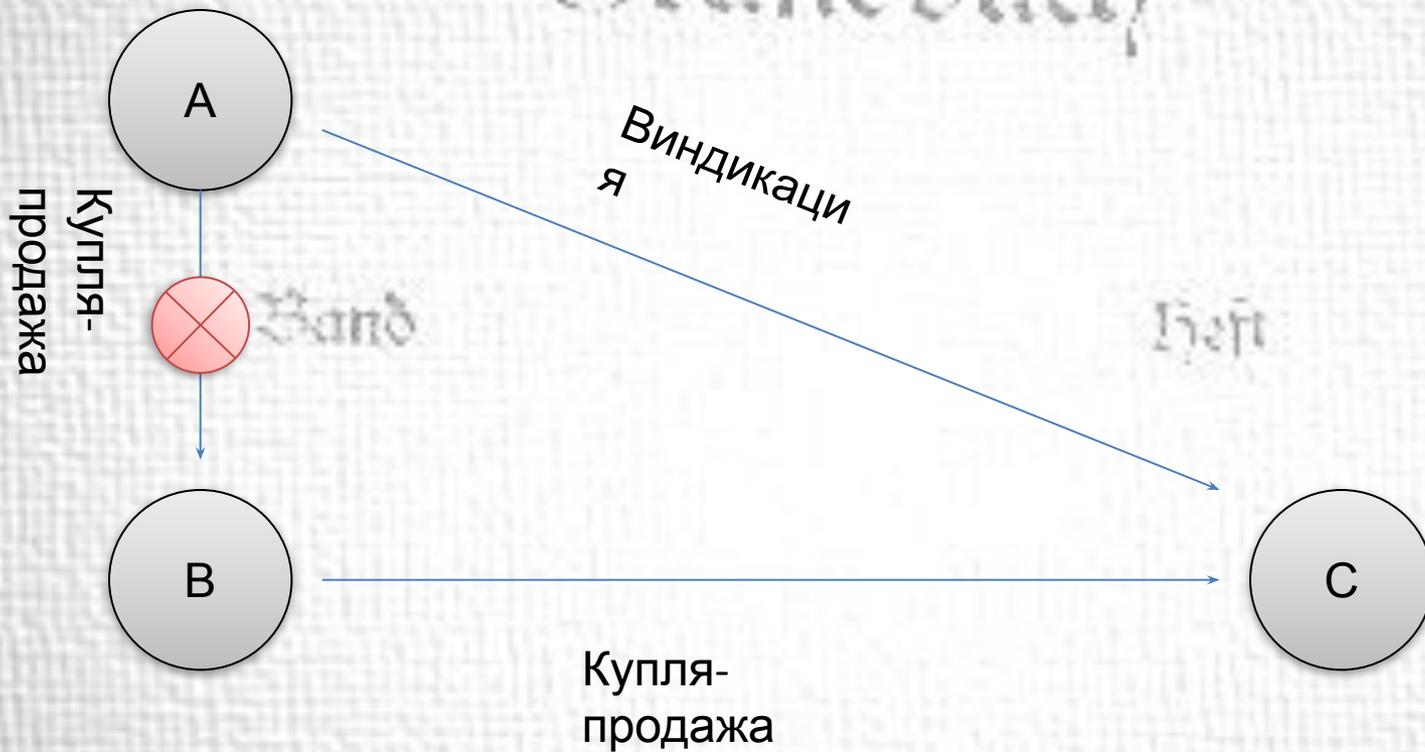
Band

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!**

© 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025