

К.А. Новиков, В.Н. Синельникова

**ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ  
ИНСТИТУТА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ  
НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО**



**ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКОНОМИКИ**  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

**Валентина Николаевна Синельникова**  
**Кирилл Андреевич Новиков**  
**Правовые основы института**  
**государственной регистрации**  
**прав на недвижимое имущество**

*Текст предоставлен правообладателем*

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=18535346](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=18535346)*

*Правовые основы института государственной регистрации прав на  
недвижимое имущество: Высшая школа экономики; Москва; 2015*

*ISBN 978-5-7598-1259-3*

### **Аннотация**

Российское гражданское законодательство рассматривает государственную регистрацию как один из элементов фактического состава, лежащего в основании возникновения, изменения или же прекращения субъективных гражданских прав на недвижимое имущество. Институт государственной регистрации прав, цель которого – гарантировать существование гласной, исчерпывающей и достоверной информации о субъективных правах на недвижимость, может предусматривать весьма разнообразные способы и средства достижения этой цели. Выбор той или иной комбинации этих средств и способов предопределяет как конкретные гражданско-

правовые последствия, увязываемые законом с актом государственной регистрации, так и общий эффект, оказываемый рассматриваемым институтом на оборот недвижимости в целом. Настоящая работа посвящена рассмотрению основных идей, предпосылок и целей института государственной регистрации прав на недвижимое имущество, отдельных средств и способов осуществления этих целей, анализу правовых проблем в сфере применения регистрационного законодательства России и оценке перспектив его развития. Книга предназначена для студентов, аспирантов и преподавателей юридических вузов, занятых изучением гражданско-правовых дисциплин, практикующих юристов и работников органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

# Содержание

От редактора	6
Глава I	9
§ 1.1. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве и судебной практике	9
§ 1.2. Предпосылки и цели осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество	29
§ 1.3. Основные приемы обеспечения полноты, достоверности и гласности сведений о правовом положении недвижимости	43
Конец ознакомительного фрагмента.	45

**В. Н. Синельникова,  
К. А. Новиков**

**Правовые основы  
института государственной  
регистрации прав  
на недвижимое имущество**

© Новиков К. А., 2015

© Синельникова В. Н., 2015

© Издательский дом Высшей школы экономики, 2015

\* \* \*

# От редактора

Уважаемые читатели!

Вы держите в руках книгу «Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество», написанную К. А. Новиковым и В. Н. Синельниковой. Как это следует из ее названия, книга посвящена проблемам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. На протяжении последних двадцати лет эти проблемы были в фокусе внимания правоведов и практиков: постоянно выдвигались новые концепции, разрабатывались и принимались законы, а затем немедленно подвергались критике. Процесс этот продолжается и сейчас. И опять проект новой редакции закона о государственной регистрации прав на недвижимость вызывает неприятие.

Сложившаяся ситуация объясняется в первую очередь желанием законодателя решить проблемы государственной регистрации целиком за счет правообладателей – частных лиц, переложив на них бремя несения основных расходов по созданию единого реестра прав на недвижимое имущество и не взяв на себя практически никаких обязанностей по обеспечению его достоверности и компенсации возникающих потерь. Разумеется, такой подход противоречит исторически сложившимся принципам государственной регистрации.

Работа К. А. Новикова и В. Н. Синельниковой посвящена анализу принципов государственной регистрации в их историческом аспекте с дифференциацией по разным странам. При этом российское законодательство о государственной регистрации подвергнуто критике с точки зрения соответствия этим принципам. Немаловажно и то, что в работе проанализирована история государственной регистрации в России со всеми ее особенностями, что весьма полезно как для студентов, так и для практиков. Ведь применение уже отмененных законов в спорах о правах на недвижимое имущество происходит довольно часто.

Особо хочется отметить сделанный в работе вывод о том, что в нашем законодательстве отсутствует принцип публичной достоверности единого государственного реестра прав, несмотря на его упоминание в законодательных актах и материалах законопроектной деятельности. Ведь главное для данного принципа – это государственные гарантии, которые предоставляются лицам, доверившимся реестру, а такие гарантии у нас ничтожны. И пока не будет решена эта самая болезненная проблема государственной регистрации, наше законодательство не будет соответствовать лучшим мировым примерам, несмотря на то что мы переведем регистрацию «в цифру».

Предлагаемая читателям работа интересна и в иных отношениях и, на мой взгляд, станет еще одним «кирпичиком в фундаменте» нового здания государственной реги-

страции – современного и поистине надежного для всех правообладателей!

Желаю удачи!

*А. А. Иванов*



# Глава I

## Предпосылки и основные начала государственной регистрации прав

### § 1.1. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве и судебной практике

**А.** Легальное определение недвижимого имущества (недвижимой вещи) содержится в п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ): *к недвижимым вещам 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.*

В этой формуле, во-первых, перечислены разновидности вещей, которые должны признаваться недвижимыми априори (земельные участки и участки недр), во-вторых, предложен критерий, на основании которого следует заключать

о том, является ли недвижимой та или иная вещь, ни к земельным участкам, ни к участкам недр не относящаяся.

Закон исходит из того, что для квалификации такой вещи в качестве недвижимой необходимо установить, что она имеет особую, нерасторжимую связь с земельным участком. она должна быть связана с ним *настолько прочно, что перемещение этой вещи без причинения несоразмерного ущерба ее назначению невозможно.*

Другими словами, в качестве критерия для квалификации вещи как недвижимой закон выбрал такую ее физическую характеристику, которая указывает на принципиальную недопустимость перемен в пространственном положении этой вещи (этим признаком по мысли законодателя характеризуются упомянутые в п. 1 ст. 130 ГК РФ здания, сооружения и объекты незавершенного строительства).

Если с характеристикой именно этих объектов особых сложностей не возникает – ведь они признаны недвижимостью самим ГК РФ, то квалификация в качестве недвижимости иных вещей, в тексте ГК РФ не упомянутых, способна вызвать затруднения.

Несмотря на исчерпывающую формальную определенность критерия прочности связи недвижимой вещи с землей, его нельзя признать пригодным к практическому использованию. Следовательно, в том виде, в каком оно сформулировано в п. 1 ст. 130 ГК РФ, определение недвижимости неудачно.

Вопреки мнению авторов Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, утверждающих, что определение недвижимой вещи, содержащееся в ст. 130 ГК РФ, вряд ли нуждается в пересмотре<sup>1</sup>, необходимость его исправления можно считать очевидной. Дело в том, что, не подвергнув легальное определение недвижимости расширительному толкованию, не отступив от буквального смысла исследуемой нормы, применить ее к разбору конкретной жизненной ситуации, в которой необходимо дать ответ на вопрос, относится ли вещь к недвижимости, невозможно. Если же действительный смысл правовой нормы, выявленный в результате ее толкования, не совпадает с ее буквальным содержанием, редакцию нормы следует признать несовершенной.

Как следует из легального определения, вывод о квалификации того или иного объекта в качестве недвижимого может быть сделан только после того, как утверждение о *прочной связи этого объекта с землей* (о чем обычно судят по его монументальности, по тому, имеет ли он фундамент и насколько крепкими были материалы, использованные для его создания, и т. п.<sup>2</sup>) будет подтверждено заключением о *невоз-*

---

<sup>1</sup> См.: Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / под общ. ред. В. В. Витрянского, О. М. Козырь, А. А. Маковской. М., 2004. С. 8. (Далее – Концепция развития законодательства о недвижимости.)

<sup>2</sup> См.: *Петров Д. В.* Управление имуществом. Актуальные вопросы арбитражной практики КУГИ Санкт-Петербурга. СПб., 2003. С. 72. См. также: Постановление ФАС Северо-Западного округа от 20.06.2013 по делу №

*возможности пространственного перемещения такого объекта без ущерба его назначению.*

Тем не менее достигнутый уровень развития инженерной мысли и строительной техники позволяет совершенно безболезненно перемещать в пространстве самые внушительные по своим физическим характеристикам объекты, будь то элементы земного ландшафта, здания, сооружения, памятники или подобные им конструкции.

*Примечательно, что соответствующими возможностями человечество располагает уже давно: хрестоматийный пример, когда известный итальянский архитектор и инженер Ридольфо Фьоравенти (Fioraventi) по прозвищу Аристотель при помощи машин собственного изобретения передвинул в 1458 г. с места на место колокольню болонской церкви Санта-Мария-Маджоре, не причинив ей никакого вреда<sup>3</sup>.*

Исследуя вопрос о назначении какого-либо объекта, естественно исходить из того, что конкретное хозяйственное предназначение (функция) вещи определяется в первую очередь тем, какими именно физическими (природными, антропогенными) свойствами эта вещь обладает. Этими свойствами как раз и задается хозяйственный способ использо-

---

А56-56244/2012, Постановление ФАС Поволжского округа от 27.03.2013 по делу № А55-15943/2012.

<sup>3</sup> См.: Петров Д. В. Указ. соч. С. 70.

вания вещи: одно здание предназначается для размещения магазина, другое – под склад, в третьем находится контора, в четвертом – жилые апартаменты.

Если пространственное перемещение большинства объектов осуществимо без причинения им вреда, то очевидно, что при прочих условиях их транспортировка никак не скажется и на возможных способах хозяйственного использования (назначении): например, перемещенное в пространстве здание торгового склада сохранит свою прежнюю функцию и продолжит служить местом для хранения товаров.

Эти замечания приводят к выводу о том, что формулу п. 1 ст. 130 ГК РФ нельзя понимать буквально: ведь если практически все объекты могут быть перемещены в пространстве так, что их назначение не изменится<sup>4</sup>, то упоминание в этом пункте «невозможности перемещения» объекта как способа проверки истинности утверждения о его прочной связи с землей лишено смысла.

В то же время одно из основных правил юридической герменевтики гласит, что «из двух толкований нужно выбирать то, которое сопряжено с какими-либо последствиями, а не то, которое делает закон бесцельным»<sup>5</sup> или бессмысленным.

---

<sup>4</sup> Отдельные исключения из этого предположения (см., например, Постановление ФАС Поволжского округа от 17.06.2013 по делу № А72-3301/2012) его общего характера не колеблют.

<sup>5</sup> Васильковский Е. В. Учебник гражданского права. М., 2003. С. 75.

Именно поэтому легальному определению недвижимого имущества должен быть придан иной, более широкий смысл, который, однако, соответствовал бы выраженной в п. 1 ст. 130 ГК РФ основной идее и не расходился с действительностью.

Распространенное в научной литературе определение недвижимости как вещей, которые «могут использоваться по своему назначению только в неразрывной связи с землей»<sup>6</sup>, тоже не относится к числу бесспорных. Наряду с очевидными достоинствами – его лаконичностью и стремлением к формальной определенности – ему присущи и недостатки. Изъян состоит в указании на некую «неразрывную связь» объекта с землей – признак, который, с одной стороны, не может быть обнаружен у некоторых очевидно недвижимых объектов, связанность которых с землей довольно условна (например, знаменитая пирамида Хеопса – монументальное сооружение, покоящееся на земле исключительно силой собственного веса), а с другой – характеризует многие заведомо движимые вещи, например всевозможные турники, заборы, врытые в землю столбы, ворота и т. п.

Тем не менее очевидно, что ключевой момент рассматриваемой нормы ГК РФ заключается в указании на некую *постоянную пространственную связь*, существующую между

---

<sup>6</sup> См., например: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный) / под ред. Н. Д. Егорова, А. П. Сергеева. М., 2005. С. 305 (автор комментария – А. П. Сергеев).

земельным участком и находящимся на нем объектом. Если сугубо механистическое представление об этой связи непродуктивно (ведь нарушение технической привязки объекта к земле не приводит к изменению его назначения, а ее наличие или отсутствие в некоторых случаях не может служить достоверным критерием для отграничения недвижимости от движимости), то следует рассматривать эту пространственную связь в качестве социально-хозяйственной, существующей в представлениях оборота. Действительный смысл легального определения недвижимого имущества необходимо видеть в том, что недвижимостью закон признает *все те объекты, физические характеристики которых предполагают их неизменное нахождение именно на том земельном участке, где эти объекты размещены природой или человеком*.

В отличие от формулы п. 1 ст. 130 ГК РФ, это определение базируется не на том, чтобы исследовать, возможно ли пространственное перемещение какого-то объекта, а на том, чтобы выяснить, будет ли для него такое перемещение событием чрезвычайным или же вполне ординарным<sup>7</sup>.

Разрешая вопрос о том, является вещь движимой или недвижимой, необходимо выяснить, свидетельствуют ли

---

<sup>7</sup> Близкая к этому идея, по какой-то причине оставленная без внимания при формулировании основного определения недвижимости в § 293 Австрийского гражданского уложения (далее – АГУ), содержится в его § 297: «К недвижимым вещам относятся те, которые возведены на земле с тем, чтобы они всегда на ней оставались, такие, как дома и другие здания».

ее физические качества в пользу того, чтобы она неизменно находилась именно на данном участке земли: будь это установлено, вещь следует признать недвижимой.

Естественно, что исчерпывающий перечень таких свойств вещи вряд ли возможен: результаты технической деятельности человека весьма многообразны (то же следует сказать и о действии природных сил). Поэтому понятие недвижимого имущества нужно признать *оценочным*: разрешать вопрос о том, относится ли данный объект к вещам движимым или недвижимым, в спорных случаях предоставляется свободному, не стесненному какими-либо техническими или регистрационными формулярами усмотрению суда, который не связан ни выводами технических экспертов<sup>8</sup>, ни даже фактом предшествующей государственной регистрации прав на эту вещь как на недвижимость<sup>9</sup>.

К привычным *индикаторам недвижимой природы* объ-

---

<sup>8</sup> См.: Постановление ФАС Северо-Западного округа от 16.12.2010 по делу № А05-7226/2010, Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2012 № 18АП-243/2012, Постановление Арбитражного суда Архангельской области от 14.04.2010 № А05-959/201.

<sup>9</sup> См. п. 52 Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2010. № 6; постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 № 12576/11, от 04.09.2012 № 3809/12.



екта относятся такие его характеристики, как основательность, массивность, значительность веса, фундаментальность, особая конструктивная прочность, долговечность, наличие фундамента, стационарных коммуникаций, постоянная органическая или же сугубо механическая прочная связь с участком земли и т. п.<sup>10</sup>, – черты, наиболее ярко характеризующие упомянутые в п. 1 ст. 130 ГК РФ в качестве примеров здания, сооружения и объекты строительства.

По отсутствию же этих свойств, напротив, заключают о подвижном характере вещей – различных модульных, сборно-разборных конструкций, гаражей типа «ракушка», ангаров и т. п.<sup>11</sup> Физические свойства таких конструкций (их способность к легкой трансформации, разложению на составные части и их последующему соединению в одно целое в каком-то другом месте) не дают оснований судить, что изначальная схема их использования предполагает неизменную фиксацию на местности, их постоянное нахождение именно на том земельном участке, где они расположены. Другими словами, такие объекты нельзя признать недвижимостью не потому, что они без всякого вреда могут быть переме-

---

<sup>10</sup> См., например: Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 18.03.2011 по делу № А32-4447/2010.

<sup>11</sup> См.: *Петров Д. В.* Указ. соч. С. 73–74. См. также: Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 25.05.2010 по делу № А17-4938/2009, Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 05.12.2012 по делу № А74-3839/2011, Постановление ФАС Московского округа от 21.08.2012 по делу № А40-132980/11-116-357.

щены в другое место (ведь точно так же могут быть перемещены и гораздо более внушительные конструкции), а потому, что в силу их естественных свойств такое перемещение невозможно расценить в качестве *радикального отступления от сложившегося плана их географической привязки*, как это было бы, например, в случае с колокольней.

Таким образом, упомянутая в п. 1 ст. 130 ГК РФ *прочная связь* объекта с землей, на которой он расположен, в действительности имеет значение лишь *одного из возможных признаков*, а вовсе не главного критерия для отнесения этого объекта к недвижимости. Признак же *невозможности перемещения* объекта без несоразмерного ущерба его назначению, предложенный в той же статье Кодекса для проверки того, достаточно ли прочной является связь объекта с землей, к практическому применению непригоден.

Тем не менее следует признать, что сложившаяся к настоящему времени практика арбитражных судов идет по пути обоснования недвижимой природы спорных объектов именно в терминах ст. 130 ГК РФ: за выводом о наличии прочной связи спорного объекта с землей в текстах судебных актов всегда следует утверждение о невозможности его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> См., например: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 07.03.2013 по делу № А45-12747/2012, Постановление ФАС Московского округа от 09.04.2013 по делу № А40-146845/10-41-666, Постановление ФАС Поволжского округа от 28.05.2013 по делу № А57-1399/2012.

**Б.** Пространственная связанность объекта недвижимости с землей вовсе не обязательно выражается именно в таком их непосредственном соприкосновении, как, например, связаны друг с другом земельный участок и расположенное на нем здание. Напротив, вполне обычны случаи их опосредованного сопряжения: жилое помещение в здании связывается с земельным участком именно посредством самого этого здания.

С обыденной точки зрения и то, и другое может быть рассмотрено в качестве самостоятельного имущественного блага: здание представляет собой один объект интереса, а расположенное в нем помещение – другой. Однако их юридическое положение иное. Здесь действует правило о том, что с того момента, как расположенное в здании помещение поступит в оборот в качестве самостоятельного объекта, само здание такой статус утрачивает и начинает существовать как сумма отдельных помещений (ч. 1 ст. 16 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»<sup>13</sup>, п. 9 ст. 12 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>14</sup> (далее – Закон о регистрации прав на недвижимость), п. 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Россий-

---

<sup>13</sup> Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации (далее – СЗ РФ). 30.07.2007. № 31. Ст. 4017.

<sup>14</sup> Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ // СЗ РФ. 28.07.1997. № 30. Ст. 3594.

ской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество в здании»<sup>15</sup>).

Объясняется это правило тем, что одновременное нахождение в обороте и целого (здание), и его части (помещение) может вызвать между управомоченными субъектами такие конфликты, которые не только не оправдываются никакой необходимостью, но и не имеют однозначного юридического разрешения. Представим, что право собственности на здание как целое простирается также и на входящее в его состав помещение, собственником которого является кто-то другой: в случае конфликта между этими лицами право ни одного из них не может быть с должной степенью основательности предпочтено другому. Напротив, если будет признано, что юридически здание существует уже не как целое, а именно как совокупность всех помещений в нем, подобных затруднений не возникает: право каждого отграничивается от других по своему предмету.

**В.** Значение физических свойств вещи для ее характеристики в качестве недвижимой не является абсолютным: ее юридически значимые качества во многом определяются теми отношениями, которые складываются по поводу этой вещи.

*Признание того или иного объекта движимым или же*

---

<sup>15</sup> Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009. № 9.

*недвижимым имеет значение в первую очередь для оборота: движимые вещи обращаются по одним правилам, а недвижимые – по другим, специальным и более строгим правилам.*

Естественно, что их применение не будет иметь смысла, когда выяснится, что присущие какому-то объекту типичные характеристики недвижимости вскоре должны быть им утрачены. Примеры таких ситуаций хорошо известны: при строительстве недвижимого объекта были нарушены публично-или частноправовые нормы о порядке и основаниях его возведения, и он должен быть снесен (п. 2 ст. 222 ГК РФ); недвижимый объект возведен на арендуемом земельном участке, договор аренды которого предписывает арендатору по его окончании вернуть земельный участок свободным от каких бы то ни было построек, и т. п. Ни в одном из этих случаев невозможно подыскать основания, которые заставили бы проигнорировать тот факт, что сложившаяся географическая привязка объекта находится под угрозой неминуемого уничтожения: установленные на этот счет юридические правила предписывают ее прекратить. Подчинять оборот этих вещей нормам, рассчитанным именно на недвижимость, нерезонно: в ближайшее время эти предметы должны исчезнуть. Поэтому считается, что мало исследовать физические свойства вещи, необходимо убедиться и в том, что к сохранению за ней этих качеств не существует *юридических препятствий*<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> См.: Концепция развития законодательства о недвижимости (с. 7), а также

С учетом этого термин «недвижимость» в приложении к самовольной постройке (ст. 222 ГК РФ) достаточно условен. С одной стороны, поскольку физические характеристики такого объекта предполагают его неизменное нахождение на данном земельном участке, он охватывается понятием недвижимости. С другой стороны, цель самого этого понятия – подчинение оборота недвижимых вещей особым правилам – оказывается в этом случае заведомо недостижимой: самовольно возведенный объект должен быть снесен и в обороте участвовать не может. Вывод о его признании недвижимостью не вызывает тех последствий, ради которых было сформулировано определение недвижимого имущества. В этом смысле объект самовольного строительства недвижимым имуществом мог бы и не считаться. Тем не менее, поскольку его физические характеристики создают о нем представление именно как о недвижимом, существует необходимость применить к нему правила, отличающиеся от норм о создании движимых вещей, – правила ст. 222 ГК РФ.

Некоторые объекты объявляются недвижимыми вопреки их физическим характеристикам. Именно так и обстоит дело, например, с подлежащими государственной регистрации *воздушными и морскими судами, судами внутреннего плавания и космическими объектами* – вещами, основная функ-

---

§ 95 Германского гражданского уложения (далее – ГГУ), в соответствии с которыми не относятся к недвижимым вещи, географическая привязка которых непостоянна, временна, преходяща (строения на чужой земле – в частности).

ция которых в том-то и состоит, чтобы перемещаться в пространстве, двигаться из одного места в другое. Второй абзац п. 1 ст. 130 ГК РФ не только объявляет эти объекты недвижимостью<sup>17</sup>, но и устанавливает, что федеральными законами к недвижимости могут быть причислены и другие вещи, качества которых тоже не свидетельствуют об их хозяйственной привязке к отдельному земельному участку.

В этом случае законодателем используется прием юридической фикции, посредством которого через условное утверждение тождества (различий) характеристик рассматриваемых явлений заявляется вывод об общности (разнице) производимых ими последствий<sup>18</sup>. Так, желая по какой-то причине подчинить оборот указанных выше объектов правилам о приобретении прав на недвижимость, закон объявляет заведомо движимое имущество недвижимым.

В современных условиях юридико-технический прием фикции используется главным образом с тем, чтобы упростить и сократить текст нормативных актов, избежав при этом повторного перечисления всех последствий, кото-

---

<sup>17</sup> В немецкой пандектистике образно: «плавающие здания» (см.: *Дернбург Г.* Пандекты. Т. I. Общая часть. М., 1906. С. 201).

<sup>18</sup> Утверждение С. А. Муромцева, что «презумпцию создает рассудок, фикцию – воображение» (*Муромцев С. А.* О консерватизме римской юриспруденции // Муромцев С. А. Избранные труды по римскому и гражданскому праву. М., 2004. С. 142), небесспорно, ведь и то, и другое суть такие способы организации мысли, логические приемы, каждый из которых имеет в своей основе вполне конкретные практические соображения и факты и в этом смысле основывается именно на рассудке, а не на фантазии.

рые предполагается сообщить фингируемому явлению.

Например, вместо того, чтобы установить, что невозможность извещения должника о месте и времени осуществления действий в рамках исполнительного производства не препятствует при известных обстоятельствах его ходу, закон прибегает к фикции: «адресат считается извещенным» (ч. 2 ст. 27 Федерального закона «Об исполнительном производстве»<sup>19</sup>). Или же для того, чтобы подчинить оборот известной совокупности разнородного, в том числе движимого, имущества, функционально организованного для достижения единой цели, тем правилам, которые касаются именно недвижимости, *предприятие* также объявляется недвижимостью (ст. 132 ГК РФ) и т. п.

*Схожий прием используется французским законодателем, который, имея в виду «избегнуть отделения связанных с недвижимым имуществом движимостей помимо воли собственника первого», объявляет о существовании так называемых недвижимостей по назначению (par destination)<sup>20</sup> – в действительности вещей движимых (улы, чаны, солома, навоз и т. п.), но оборачивающихся вследствие этого приема по правилам об обороте недвижимости (ст. 517, 524 Французского гражданского кодекса (далее – ФГК).*

---

<sup>19</sup> Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ // СЗ РФ. 08.10.2007. № 41. Ст. 4849.

<sup>20</sup> См.: Гамбаров Ю. С. Гражданское право. Общая часть. М., 2003. С. 608–609.



*Без использования фикций и в большем соответствии с действительностью та же самая цель достижима с помощью правил о принадлежностях главной вещи (предметах, хозяйственное предназначение которых заключается в их использовании совместно с главной вещью в целях наиболее эффективного извлечения и сохранения ее полезных свойств) или же о ее составных частях (см. § 293–297 АГУ, § 94 ГГУ).*

Таким образом, поскольку гражданский закон, с одной стороны, объявляет недвижимостью заведомо движимые по их физическим характеристикам объекты (водные суда и космические аппараты), а с другой – придает существенное значение юридическому будущему вещи (самовольная постройка), понятие недвижимого имущества следует признать не только *оценочным*, но и *юридическим* – таким, содержание которого задается не только социально-хозяйственными, но и юридическими признаками объекта.

Что касается таких объектов, как расположенные на земельном участке леса, растения и обособленные водоемы, хозяйственное назначение которых также сводится к их использованию в связи с земельным участком, то до недавнего времени закон рассматривал их в качестве самостоятельных недвижимых вещей. Впоследствии же возобладала традиционная еще со времен римского права их характери-

ка как *составных частей* или же особых свойств земельного участка<sup>21</sup>: их упоминание в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества из п. 1 ст. 130 ГК РФ было исключено<sup>22</sup>, а их оборот стал осуществляться посредством сделок с правами на соответствующий земельный участок (ст. 261 ГК РФ, ст. 8 Водного кодекса Российской Федерации, ст. 7 Лесного кодекса Российской Федерации; ст. 289 проекта ГК РФ).

В качестве составных частей земельного участка должны расцениваться и всевозможные его инженерные усовершенствования (асфальтированные площадки, спортивные поля и дорожки, осушительные каналы, траншеи, колодцы, водоотводные трубы, насыпи, валы, различные мелиоративные конструкции и т. п.), которые не имеют самостоятельно функционального назначения, создаются исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживания земельного участка, на котором они расположены<sup>23</sup>.

Законодательство отдельных государств Западной Евро-

---

<sup>21</sup> См.: 7.10 D. 41.1.

<sup>22</sup> Федеральный закон от 03.06.2006 № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 05.06.2006. № 23. Ст. 2380; Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 11.12.2006. № 50. Ст. 5279.

<sup>23</sup> См.: Постановления Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12, от 17.10.2012 № 4777/08, от 26.01.2010 № 11052/09, от 20.10.2010 № 6200/10, Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 09.07.2013 по делу № А46-28159/2012.

пы и вовсе исходит из того, что в качестве составных частей земельного участка следует рассматривать не только элементы его рельефа (растительность и водоемы) и результаты его благоустройства, но и все находящиеся на нем постройки (см. § 94 ГГУ).

Такой подход справедливо расценивается как воплощение римской идеи о необходимой *юридической связанности* земельных участков и расположенных на них объектов, общий смысл которой передан афоризмом *superficies solo cedit*<sup>24</sup> («возведенное на участке следует за этим участком»). Практический смысл этих правил сводится к тому, что единственным объектом субъективных вещных прав на недвижимость признается земельный участок; все расположенные на нем постройки следуют его судьбе автоматически как его неотъемлемые части. Этим обеспечивается интерес управомоченного в беспрепятственном и свободном осуществлении права на сооружение: по естественному укладу вещей тот, кто намерен использовать строение (здание, сооружение), должен обладать возможностью использовать и соответствующий земельный участок. Лицу прежде всего предоставляется право на землю и только вследствие этого – право на саму постройку как на составную часть земельного участка.

---

<sup>24</sup> См.: Суханов Е. А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Суханов Е. А. Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008–2012 гг. М., 2013. С. 421–423.

Если говорить о возможности имплементировать эти нормы в российское законодательство, то принципиальных препятствий для этого не существует. Логические правила позволяют исходить и из того, что земля и сооружения на ней – самостоятельные объекты, юридическая судьба одного из которых определяет судьбу другого (право на постройку следует за правом на землю или право на землю следует за постройкой), и из того, что расположенное на земельном участке сооружение – не имеющая самостоятельного юридического значения его составная часть (нормативным основанием этого вывода могла бы стать ст. 133 ГК РФ).

Однако же до тех пор, пока не будет преодолено исторически сложившееся положение, когда собственники объектов недвижимости не являются в то же время собственниками земельных участков, занятых этими объектами, о реализации начала *«единства судьбы»* земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости (подп. 5 п. 1 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации) говорить преждевременно<sup>25</sup>: их судьба различна (один принадлежит кому-то на праве собственности, другой – на праве аренды).

Таким образом, под недвижимым имуществом следует понимать *такие материальные объекты, физические и юридические характеристики которых предполагают их неизменное нахождение именно на том земельном участке, где эти объекты расположены природой или человеком.*

---

<sup>25</sup> См.: Суханов Е. А. Указ. соч. С. 423–424.

## **§ 1.2. Предпосылки и цели осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

**А.** В своих основных проявлениях особенности оборота недвижимого имущества сводятся к тому, что права на недвижимость подлежат государственной регистрации. Практическим мотивом, по которому правила о том или ином порядке регистрации прав на недвижимость оказались принятыми большинством современных законодательств, исторически выступает стремление придать обороту таких объектов особую прочность<sup>26</sup>. Что касается тех ос-

---

<sup>26</sup> Важность задачи по обеспечению предсказуемости и надежности гражданского оборота, по защите интересов его добросовестных участников, проявляющих при совершении сделок добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность, подчеркивается в ряде документов Конституционного Суда Российской Федерации (см., например, п. 2 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 21.04.2003 № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О. М. Мариничевой, А. В. Немировской, З. А. Скляновой, Р. М. Скляновой и В. М. Ширяева» // СЗ РФ. 28.04.2003. № 17. Ст. 1657). Определенность правового положения недвижимости отвечает и глубоко политическому, казенному интересу государства, действующего, например, в фискальных целях (см.: *Ельшиевич В. Б.* Очерк развития современных систем вотчинного оборота на Западе. СПб., 1907. С. 12–14).

нований, которые могли бы объяснить само это стремление – причину, по которой тот или иной регистрационный порядок связывается именно с недвижимостью, а не, например, с движимым имуществом, – то единства мнений в этом вопросе не существует.

Широкое распространение получила идея о том, что объяснение следует искать именно в физических качествах недвижимости.

Считается, например, что внушительность ее пространственных характеристик предопределяет такие способы хозяйствования ею, внешние, наблюдаемые признаки которых, в отличие от ситуации с движимым имуществом, не способны указывать на то, кому эта недвижимость в действительности принадлежит. Утверждается, что «осуществление господства над земельным участком не может быть уподоблено господству над движимой вещью», что «господство человека над землей, то есть частью обитаемой планеты, физически не может быть таким полным и обширным, как господство над каким-нибудь стулом или палкой»<sup>27</sup>. И в самом деле: если «принадлежность движимой вещи определенному лицу... можно подчеркнуть нахождением этой вещи в фактическом обладании этого лица, в кармане его одежды, в его багаже, в принадлежащем ему доме или... хранилище», то земельный участок поместить в хранилище невозможно<sup>28</sup>.

---

<sup>27</sup> Отто фон Гирке цит. по: *Васьковский Е. В.* Указ. соч. С. 118.

<sup>28</sup> Предисловие В. А. Белова к книге: *Бабкин С. А.* Основные начала организа-

По этим соображениям заключают, что методы хозяйственного господства – методы «фактического засвидетельствования хозяйских притязаний»<sup>29</sup> на движимые и недвижимые вещи коренным образом отличаются друг от друга. И если жизненный опыт таков, что лицо, демонстрирующее свое беспрепятственное владение движимой вещью, в большинстве случаев и в самом деле является ее законным собственником<sup>30</sup>, то применительно к недвижимости этот вывод неочевиден: свободно перемещающееся по какому-то объекту лицо может равно предполагаться и владельцем, и просто случайным гостем<sup>31</sup>. Поэтому-то, по мнению сторонни-

---

ции оборота недвижимости. М., 2001. С. 32.

<sup>29</sup> Парафраз знаменитого определения владения как «фактического засвидетельствования собственнических притязаний» (см.: *Иеринг Р. фон*. Об основании защиты владения: Пересмотр учения о владении. М., 1883. С. 159).

<sup>30</sup> Другое объяснение этой интернациональной по своей сути презумпции в применении именно к российскому праву было в свое время предложено Д. И. Мейером: «Предположение о собственности владельца... вещи обязано своим происхождением определениям об исключительном положении несостоятельного должника: именно право его и его представителей требовать, чтобы отыскивающий из должника владения имущество... доказал свое право собственности на основании общих судопроизводственных начал, – обращено в означенное общее предположение» (*Мейер Д. И.* Русское гражданское право. М., 2000. С. 113). // В действительности же эти правила выведены из накопленного опыта, который указывает, что в большинстве случаев владельцы как раз и есть управомоченные; когда же утверждается обратное, доказать это – задача утверждающего.

<sup>31</sup> См. предисловие В. А. Белова к книге: *Бабкин С. А.* Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001. С. 32; *Белов В. А.* Гражданское право: Особенная часть: Учебник. М., 2004. С. 16.

ков рассматриваемой точки зрения, и возникает необходимость в государственной регистрации, в системе ведения записей о настоящих хозяевах недвижимого имущества.

В действительности же никаких радикальных отличий в формах проявления того обстоятельства, что движимая или недвижимая вещь кому-то принадлежит, не существует.

Невозможно, конечно же, отрицать разницу, наблюдаемую в конкретных способах, с помощью которых владельцы движимых и недвижимых вещей демонстрируют хозяйственную принадлежность вещи именно им: движимые вещи имеют при себе или в своем доме, а на объектах недвижимости – находятся; движимые вещи от злоумышленников или случайных нарушителей прячут, а недвижимые – огораживают, запирают, снабжают предупредительными надписями, «нарекают имя свое на земле»<sup>32</sup>, оборудуют средствами сигнализации, охраняют и т. п.

Признаки владения недвижимостями отличаются от признаков владения движимым имуществом сообразно физическим свойствам этих вещей. Однако же при всех различиях в частных приемах общим остается их внутреннее содержание – распознаваемое и осуществляемое волевым образом вовлечение вещи в собственную хозяйственно-экономическую сферу. Другими словами, обладание недвижимостью столь же распознаваемо, как и владение движимостями: для демонстрации хозяйственной принадлежности

---

<sup>32</sup> Пободоносцев К. П. Курс гражданского права. Ч. I. М., 2002. С. 728.



недвижимой вещи ее владельцу нет необходимости постоянно находиться на ней – о принадлежности вещи будут судить по иным знакам («не теряется владение местом в горах, оставленным владельцем осенью и недоступным зимою»)<sup>33</sup>. Кроме того, владение недвижимостью зачастую еще и гораздо более прочно: если движимая вещь легко может быть отобрана или утрачена, то для преодоления технических средств охраны именно недвижимого имущества требуются немалые усилия, потерять же ее и вовсе невозможно.

Таким образом, внешние проявления владения недвижимостью в сути своей точно такие же, как и признаки владения движимыми вещами. Ошибки же в статусе владельца одинаково возможны и там, и тут. Другое дело, что цена заблуждения в правовом положении недвижимости обычно оказывается выше той, которую платят за ошибку в статусе движимого имущества. Поэтому правильным будет предположить, что необходимость особых гарантий в прочности прав на недвижимость оправдывается ее особым социальным значением и хозяйственной ценностью.

«Известно, – отмечал в свое время Н. Л. Дювернуа, – что в средневековом быту основу довольства составляло землевладение, и около недвижимостей сосредоточивались все вопросы права не только гражданского, но и публичного», «к категории недвижимостей *не любили причислять*

---

<sup>33</sup> Муромцев С. А. Гражданское право Древнего Рима. М., 2003. С. 523.

(курсив наш. — *К. Н.*) вещей ненадежных»<sup>34</sup> (потому-то, вероятно, и «не любили», что к тому не располагала их малая социально-экономическая значимость). Именно в недвижимостях состояло тогда главное богатство народов, а обладание землей было основанием целого ряда политических прав и обязанностей<sup>35</sup>: «во все времена... поземельные отношения глубочайшим образом вплетены в государственную жизнь всякого народа и отражают на себе его политические судьбы, со всеми важнейшими их изменениями и оттенками»<sup>36</sup>.

Будучи сопровождаемы необходимыми оговорками, эти выводы справедливы и сегодня. Социально-экономическая значимость недвижимости и в промышленном производстве, и в частном хозяйстве по-прежнему велика<sup>37</sup>.

---

<sup>34</sup> *Дювернуа Н. Л.* Чтения по гражданскому праву // *Дювернуа Н. Л.* Чтения по гражданскому праву: в 2 т. Т. 2: Учение о вещах. Учение о юридической сделке. М., 2004. С. 32.

<sup>35</sup> См.: *Базанов И. А.* Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства. М., 2004. С. 68; *Гантовер Л. В.* Залоговое право. Объяснения к положениям главы IV раздела I проекта Вотчинного устава. СПб., 1890. С. 26; *Венедиктов А. В.* Государственная социалистическая собственность // *Венедиктов А. В.* Избранные труды по гражданскому праву: в 2 т. Т. II. М., 2004. С. 96–97, § 18–20, 24 главы III части I; *Новицкая Т. Е.* Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века. М., 2005. С. 277.

<sup>36</sup> *Кавелин К. Д.* Что есть гражданское право и где его пределы // *Кавелин К. Д.* Избранные произведения по гражданскому праву. М., 2003. С. 69. См. также: *Мейер Д. И.* Русское гражданское право. М., 2000. С. 160–163.

<sup>37</sup> Именно степень хозяйственной значимости, а не какие-либо иные обстоя-

Конечно же, с течением времени, с развитием промышленности и торговли крайне невысокое в сравнении с недвижимостью значение вещей движимых, большинство которых не выходило когда-то за пределы круга предметов домашней обстановки и хозяйственной утвари, существенно повысилось. В настоящее время, когда в отдельных разновидностях недвижимых вещей воплощаются многомиллиардные состояния (например, акции высокоприбыльной компании, специализирующейся в области информационных технологий), воспроизводить афоризм Средневековья *res mobilis, res vilis* (движимая вещь – дешевая вещь) было бы уже совершенно неверным.

Тем не менее, несмотря на то, что наряду с недвижимостью в современном обороте циркулируют и движимые вещи, ценность которых не только не уступает, но зачастую и превышает стоимость большинства объектов недвижимости, социально-хозяйственное значение последних не только не уменьшилось, но вряд ли уступает значению дорогостоя-

---

тельства послужила причиной, по которой к разряду недвижимостей в ст. 130 ГК РФ причислены также и объекты, физические свойства и хозяйственные функции которых явно указывают на их движимый характер, – воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ). В этом – очередная демонстрация правильности не нового уже наблюдения: «Свойство вещи не определяет само собою ее юридической участи... центр тяжести при регулировании последней заключается в гражданских интересах [курсив наш. – К. Н.], связанных с вещью» (Муромцев С. А. Очерки общей теории гражданского права // Муромцев С. А. Избранные труды по римскому и гражданскому праву. М., 2004. С. 464).

щего движимого имущества.

Объясняется это тем особенным местом, которое в силу естественного уклада вещей принадлежит недвижимости в жизни любого современного общества. В отличие от вещей движимых, экономическая жизнь которых может оказаться весьма недолгой, а денежная ценность – крайне ненадежной, недвижимое имущество продолжает восприниматься в качестве «постоянной опоры, основы благосостояния и источника постоянного дохода»<sup>38</sup>. Именно земля и возведенные на ней строения предоставляют человеку место, где он располагает свое жилище, находит покой и защиту от природных сил, где он размещает производство и добывает средства, необходимые для обеспечения себя и своей семьи, для обустройства своего будущего; именно земля и возведенные на ней строения представляют собой предметы, которые в силу своих естественных физических характеристик позволяют со всей основательностью надеяться на их неизбывность, неизменность, на особое постоянство их качеств и долговечность их существования. Значение недвижимого имущества в экономической жизни индустриальных и информационных обществ несколько не снизилось: недвижимость представляет собой постоянный предмет заботы современного предпринимателя, неизменно видящего в ней излюбленный объект для долгосрочного и надежного вложения так называемого постоянного капитала (в то время

---

<sup>38</sup> Гамбаров Ю. С. Указ. соч. С. 611.

как «оборотный» инвестируется в высокодоходную, но рисковую движимость).

Высокое социально-экономическое значение недвижимости как основание ее выделения в ряду прочих объектов гражданского оборота было замечено и знаменитым «практическим чувством» древних римлян. Разграничение вещей на движимые и недвижимые они проводили на основе только их естественных свойств и в отличие от современных право порядков<sup>39</sup> не были склонны объявлять недвижимостью то, что хоть бы и имело высокую ценность, но по природе своей недвижимым быть признано не могло. Высокая хозяйственная ценность и особое экономическое или же политическое положение отдельных вещей выражались тогда в подразделении имущества на *familia* (неотчуждаемая семейная собственность, включая земельный участок) и *res unius* (обрачивающееся имущество), а впоследствии – в делении вещей на группы *res mancipi* (земля и обслуживающее ее имущество как основа земледельческого хозяйства) и *res nec mancipi* (прочие, менее важные в хозяйственном плане вещи) и в установлении разного порядка отчуждения вещей, принадлежавших к каждой из этих групп<sup>40</sup>. Однако несмотря на то, что недвижимость (*res soli, fundus*) неизменно при-

---

<sup>39</sup> Водные и воздушные суда, космические объекты в абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ; недвижимость «по назначению» и недвижимость «по объекту приложения» в ст. 516, 524, 526 ФГК и т. д.

<sup>40</sup> См.: Покровский И. А. История римского права. СПб., 1998. С. 324–325.

числялась римлянами именно к тем группам вещей, для которых был установлен особый порядок их участия в обороте (невозможность частного отчуждения *familia*, распоряжение *res mancipi* посредством формально-торжественной сделки *mancipatio* или *in iure cessio*), в рамках самого подразделения вещей на *res mobiles* и *res immobiles* с последними не связывалось практически никаких особых правил вплоть до постклассического периода развития римского права<sup>41</sup>.

**Б.** Тем не менее стремление управомоченных в отношении недвижимости лиц к максимальному упрочению принадлежащих им субъективных прав почиталось естественным издревле. Каждый обладатель какого-либо имущества ожидает, что он не обманывается в характеристиках принадлежащего ему права. Он исходит из того, что и в самом деле является субъектом этого права, что оно распространяется именно на то благо (вещь), которое было указано в акте приобретения, и, наконец, что содержание этого права именно такое, каким оно описано в этом акте.

Естественно, что те же самые интересы имеет и каждый приобретатель прав на недвижимость. Любой из них хочет быть уверенным, что приобретает существующее право; что он получает его именно от управомоченного; что право это именно такое, каким его описывает отчуждатель; что стоимость его не окажется ниже заявленной вследствие лежащих на нем обременений и т. п. Будь приобретатель обманут

---

<sup>41</sup> См.: Санфилиппо Ч. Курс римского частного права. М., 2011. С. 99.

в своих ожиданиях и получи такие случаи массовый характер, стабильность сложившихся в отношении недвижимости правовых связей нарушится. Может оказаться, например, что имущество, поступившее и успевшее «врасти» в хозяйство приобретателя, по истечении какого-то времени будет у него отобрано. Или же что экономическая выгода от сделки по приобретению объекта недвижимости вместе с обнаружившимся на нем ипотечным долгом не доходит до того, что можно было бы ожидать от приобретения недвижимости без обременений. Наконец, что каждый из возможных контрагентов приобретателя, который при прочих обстоятельствах немедленно вступил бы с ним в сделку по поводу этой недвижимости, в настоящее время колеблется и тянет с ее совершением до тех пор, пока ему не будут представлены бесспорные доказательства правового положения этой вещи, испрашивает скидку с ее цены и т. п. В конце концов такая вещь и вовсе может оказаться вне оборота: уж слишком хлопотными и рискованными становятся операции с ней. История подтверждает, что ошибки в оценке существующих прав на недвижимость вносят сумятицу в организацию не только отдельных хозяйств, но могут расстроить и целую экономику<sup>42</sup>.

Известен пример неожиданной беспечности древних римлян, организация оборота недвижимости у которых не предполагала каких-то особых средств его укрепления и на при-

---

<sup>42</sup> См.: Ельяшевич В. Б. Указ. соч. С. 21–22.

мере ипотеки недвижимого имущества описывалась следующим образом: «Ипотека возникала в силу простого соглашения установителя ипотеки, собственника обременяемого ипотекой предмета, и кредитора. Никто посторонний не имел никакой возможности узнать, что на том или другом предмете покоится право ипотеки. Если и существовала обязанность собственника объявить приобретателю предмета или новому ипотечному кредитору о лежащих уже на предмете ипотеках, то это не спасало приобретателя или следующего ипотечного кредитора от ущерба, раз только собственник умалчивал о лежащих на имении ипотеках. Новый собственник... отвечал по лежащей на предмете ипотеке, хотя бы последняя и не была ему вовсе известна до момента предъявления ипотечным кредитором своего ипотечного притязания на имение. Последующий ипотечный кредитор также не... имел прав из приобретенной им последующей ипотеки оттого, что собственник умалчал о ранее установленных на имение ипотеках в пользу других кредиторов»<sup>43</sup>.

*Ярким свидетельством крайне неудовлетворительной организации оборота недвижимого имущества в Древнем Риме стала парадоксальная с точки зрения юриста норма, выразившаяся в адресованном опекунам запрете размещать капиталы подопечных им лиц под какие-либо залоговые обес-*

---

<sup>43</sup> Базанов И. А. Указ. соч. С. 126.



печения, в том числе и под залог недвижимости<sup>44</sup>, – в другое время один из надежнейших способов обеспечения исполнения обязательств.

Последствия рецепции римских правил об обороте недвижимости средневековой Францией состояли, по словам юристов более позднего времени, в том, что оборот недвижимости превратился буквально в азартную игру: никто, приобретая имение, не был уверен, что цена имения уже не поглощена всецело ипотеками или что имение действительно принадлежит тому, кто выдает себя за собственника; отсюда падение цен на недвижимость и полный застой оборота недвижимости; и те, кто имел свободные от долгов недвижимости, терпели при их отчуждении не меньше, чем те, кто благодаря своей ловкости и изворотливости давно извлек из имения, может быть, его неоднократную ценность путем установления ипотек; с другой стороны, и честные приобретатели попадались в сети недобросовестных отчуждателей, спекулировавших с выгодой и всегда знающих ходы, чтобы пользоваться угнетенным состоянием оборота<sup>45</sup>.

Избежать подобного рода кризисов оказывается возможным там, где участники оборота располагают *полной и фактически правильной (достоверной)* информацией о правах на недвижимость. Поскольку же число этих участников

---

<sup>44</sup> Базанов И. А. Указ. соч. С. 127.

<sup>45</sup> Там же. С. 142.

неопределенно, соответствующие сведения о недвижимости должны служить интересам именно неограниченного круга лиц, а вовсе не какой-то их закрытой группе – не одному лишь суду и не какому-то отдельному администратору. Проще говоря, обеспечить обороту недвижимостей необходимую прочность возможно лишь при том условии, что доступ к соответствующим сведениям открыт для публики, что эти сведения не составляют какой-либо канцелярской тайны. Таким образом, к требованию полноты и фактической правильности сведений о правах на недвижимость присоединяется требование об их *гласном (публичном)* характере. Психологический расчет в этом случае прост: если о принадлежности какого-то права известно всем, то, с одной стороны, его существование весьма просто доказать в случае спора (*notorium non eget probatione*), а с другой – это обстоятельство просто выяснить и до возникновения спора.

## **§ 1.3. Основные приемы обеспечения полноты, достоверности и гласности сведений о правовом положении недвижимости**

Наличие *полной, фактически правильной (достоверной) и гласной* информации о правах на недвижимое имущество является условием стабильности его оборота, а поэтому – и непосредственной *целью* гражданско-правового регулирования операций с недвижимостью во всех развитых правовых порядках истории и современности<sup>46</sup>.

В тех правовых системах, где эта задача была осознана скорее, постепенно стали вырабатываться *особые юридико-технические средства*, направленные на то, чтобы обеспечить в отношении недвижимостей режим исчерпывающей, достоверной и открытой правовой информации. В силу своей рациональности и эффективности выработанные приемы с теми или иными коррективами воспроизводились

---

<sup>46</sup> По результатам исследования современных европейских законодательств идеи *безопасности и эффективности* гражданского оборота признаны одними из основных начал обязательственного права всех государств объединенной Европы (см.: Модельные правила европейского частного права. М., 2013. С. 21). Очевидно, что указанным целям подчинена вся сфера частноправового воздействия, независимо от того, идет ли речь об обязательствах или же о правоотношениях иного типа, включая право собственности и другие вещные права.

в других правопорядках и стали в конце концов восприниматься в качестве именно общих, основных способов обеспечения наиболее полного и правильного «очерка правовых отношений недвижимого имущества».

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.