НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ АДВОКАТУРЫ И НОТАРИАТА»

Творческая работа

на тему:

«Сравнительный анализ регистрации недвижимости в России и Германии»

Выполнил:
Магистрант 2 курса
Москалев Владимир Геннадьевич

Проверил: Шамиева Р.В.

Р. Шамиева

Введение.

Принадлежность России и Германии к одной правовой системе делает в современных условиях реформирования гражданского законодательства, а в частности недвижимого имущества очень актуальным сравнение двух систем в одной плоскости. Правовая реформа в Российской Федерации не будет осуществляться без учета мирового опыта. Во многих источниках цивилистической литературе небезосновательно признается, что Германия создала одну из самых совершенных систем поземельного права в мире, которая обеспечивает грамотное сочетание публичных и частных интересов.

Даже учитывая то, что в отношении недвижимости правовые системы Германии и России используют в целом разные подходы, материал Германского права в его теоретическом, доктринальном, и нормативно-правовом выражении полезен для углубления теоретического поиска в Российской правовой науке, что позволит лучше понять российский правовой институт недвижимости и его природу, а так же увидеть, с чем связаны трудности его функционирования.

В Германском гражданском уложении термины «недвижимость» и «недвижимые вещи» вообще не используются. Закон построен исключительно категориями «земельный участок» и «движимые вещи». Однако именно в юридической литературе термин «недвижимость» присутствует. При этом нужно учитывать, что деление вещей на движимые и недвижимые практически значимо, поскольку право собственности на них передается по разному: при передаче права собственности на движимую вещь необходимы соглашение и передача вещи, а на недвижимую – соглашение (вещно-правовой договор) и внесение в поземельную книгу.

Л.Ю. Василевская недвижимыми вещами по германскому праву называет: 1) земельные участки (к земельному участку относятся также движимые вещи, прочно соединенные почвой, которые именуются «существенными составными частями земельного участка»). 2) права, связанные с правом собственности на земельный участок, которые признаются законодателем составными частями этого участка.[1]

В противоположность этому А. Жалинский, А. Рёрихт считают, что «недвижимыми вещами являются земельные участки, включая существенные их составные части»[2] То есть если брать определение ГГУ собственник вещи с необходимостью является и собственником существенной части этой вещи.

Таким образом решающим при определении существенности должно быть не значение составной части для ценности функции всей вещи, а ее непосредственная делимость., т.е отделение части не должно отражаться ни на отделенной части, ни на оставшейся части вещи. Для того что бы это

---

[1] Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по Германскому праву. М.,2004. С. 235.

[2] А. Рёрихт. Введение в Германское право. 2001 с 220.

установить, необходимо четкое понимание: возможность разделения вещи без влияния на нее саму или на другую часть, доказывается тем, что соответствующая часть снова как бы мысленно встраивается, и потом это положение сравнивается с первоначальным.[3]

В.Б. Шюнеманн критикует такой подход законодателя, при котором на квартиру существует индивидуальная собственность, а на земельный участок – (долевая) общая собственность. Он отмечает, что это противоречит понятию собственности и всей системе, сложившейся за столетия, и потому закон о праве собственности на жилое помещение неудовлетворительно исполняется на практике. Рассматривая этот вопрос в нормативно-правовом методе сравнения можно увидеть, что даже сами Немецкие правоведы много спорят о законодательной стороне понятий недвижимости. Попутно, при неоднозначности мнений о понятии, возникают вопросы и по точечной регистрации недвижимости.

Государственная регистрация права на недвижимое имущество в Германии.

Правовые нормы о земельных участках подразделяются на 2 части: материальное право, положения которого закреплены в ГГУ, и формальное право, предписания которого содержаться в Положении о порядке ведения поземельной книги.

Материальное право определяет условия перехода и установления вещных прав на земельные участки. Так, например, п.1 & 873 ГГУ « Приобретение права собственности посредством соглашения и регистрации» определяет: «Для передачи права собственности на земельный участок, для обременения этого участка правом, а так же для передачи или обременения такого права необходимо соглашение правомочного лица и другой стороны об изменениях в правах и внесение изменений в поземельную книгу, если законом не предусмотрено иное»[4]

В ГГУ проведена четкая граница между обязанностью передачи права собственности на вещь, вытекающей из обязательственно – правового договора, и переходом права собственности на вещь, который осуществляется при помощи особого вещного договора. При этом вещный договор абстрагирован от договора обязательственного. Вещный договор не может быть признан недействительным в силу его неосновательности или со ссылкой на порок основания, но возможно его оспаривание по общим основаниям (обман, угроза, и т.д.). Для перехода права собственности на недвижимую вещь в результате заключения договора, законодатель ставит несколько дополнительных условий:

---

[3] Гражданское Уложение Германии – ввод.закон к гражданскому уложению. С17.

[4] Гражданское уложение Германии – ввод .закон к гражданскому уложению. С 251.

- *соглашение о передаче права собственности* (вещный договор.);
- *договор должен быть нотариально удостоверен;*
- *требуется регистрация в поземельной книге.*

Л.Ю. Василевская отмечает, что « рассматриваемая запись в поземельной книге в качестве необходимого элемента фактического состава вещной сделки, законодатель требует ее как юридический факт, который вместе с соответствующим правовым основанием – вещным договором – порождает возникновение, прекращение, изменение вещного права»[5].

То есть можно сказать, что сделка сама по себе, без внесения записи в поземельную книгу, не изменяет состав вещных прав. В тоже время, для перехода вещного права недостаточно и одного внесения записи в поземельную книгу, запись – это лишь средство, а не основание изменения права. Необходимо, что бы запись основывалась на вещном договоре (*материальный принцип согласия).* Таким образом, как отмечал так же профессор В.Б. Ельяшевич, «лишь сочетание соглашения и записи в поземельную книгу производят надлежащий вещно-правовой эффект».[6]

Однако поскольку для возникновения вещного права требуется наличие двух фактов: материального – сделки и формального – записи, то возможно расхождение между содержанием поземельной книги и реальным положением дел. Такая ситуация может возникнуть в случае если:

- при реализации формального принципа согласия окажется, что обязательное материальное соглашение недействительно, отсутствует, либо в процессе оспаривания отменяется.
- имеет место различное толкование вещного договора и записей в поземельной книге.
- передача прав не зафиксирована в поземельной книге; эта ситуация возникает тогда, когда происходит передача права по закону (открытие наследства, преобразование обществ и товариществ.).
- возникла задержка в поступлении информации относительно ограничения в распоряжении (запрет на отчуждение, отметка о конкурсном производстве).[7]

Для того, что бы избежать непредсказуемых для устойчивости оборота последствий, & 871 ГГУ устанавливает законную презумпцию правильности поземельной книги в отношении зарегистрированных прав(следствием которой является отказ от применения исковой давности к зарегистрированным правам), а &892 ГГУ закрепляет *принцип публичной достоверности:* для добросовестного третьего лица содержание книги безусловно правильно и полно.

---

[5] Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по Германскому праву. С. 262.
[6] Ельяшевич В.Б. Очерк развития форм поземельного оборота на западе. СПБ. 1913. С. 49,
[7] Проблемы гражданского и предпринимательского права Германии/пер. с нем. М., 2018. С. 196-197.

Но в принципе публичной достоверности кроется еще одна опасность: действительно уполномоченный может лишиться своего права, если лицо, неправильно занесенное в книгу в качестве управомоченного, распорядится участком. Для предупреждения такой возможности ГГУ дает в руки настоящего управомоченного два механизма недопустимости казуса: *право на внесение исправления и право на внесение возражения (протестацию).* Для внесения исправления требуется согласие лица, право которого затронуто. Поскольку процесс получения согласия может затянуться, закон предусматривает возможность протестации. Внесение возражения делает невозможной ссылку на публичную достоверность поземельной книги, хотя и не лишает лицо, которое записано в книгу возможности распоряжения.
Запись возражения производиться на основании обеспечительного определения суда, либо с согласия лица, право которого затронуто.

Следующий принцип – *принцип старшинства прав* – закреплен в & 879 ГГУ. С.А. Бабкин определяет старшинство прав как соотношение прав по моменту их возникновения и отмечает, что там описывается три различных варианта определения старшинства прав: 1) по последовательности записи (применяется, если речь идет о правах, внесенных в один раздел).2) по дню совершения записи в книгу (применяется, когда записи занесены в разные отделы).3) по специальным правилам (имеет место, если эти правила записаны по ходатайству заинтересованных и управомоченных лиц на их установление в поземельную книгу)[8]

Наряду с протестацией ГГУ предусматривает возможность внесения такой отметки, как *предварительная запись.* Она так же, как и протестация вносится в поземельную книгу на основании обеспечительного определения суда либо с согласия лица, право которого затронуто. Однако ее функции принципиально иные, чем у исправления записи или внесения возражения. Предварительная запись предназначена для обеспечения требования об уступке, или о прекращении права на земельный участок, или на обременяющее его право либо об изменении содержания или старшинства такого права. Внесение предварительной записи допускается так же в обеспечение будущего или условного требования (п. 1 & 882 ГГУ.).

В отличии от протестации, распоряжение относительно земельного участка или права, совершенное после внесения предварительной записи, недействительно. Предварительная запись защищает также кредитора, если собственник после заключения договора, но до регистрации будет ограничен в праве распоряжения (п.2 & 883 ГГУ).

Также предварительная запись предупреждает заинтересованных лиц о предстоящей регистрации в пользу другого лица, гарантируя защиту покупателю на период между начальным и финальным этапами регистрации. Практически любой договор купли-продажи земельного участка

---

[8] Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. С 199-200.

предусматривает, что только с внесением предварительной записи о соглашении в нотариально заверенной форме наступает срок оплаты покупной цены, а вслед за оплатой нотариус представляет в орган регистрации документы о передачи права собственности. Таким образом, нотариус исполняет договор купли-продажи способом, одинаково безопасным как для продавца, так и для покупателя.[9]

Предварительная запись в поземельной книге носит акцессорный характер: она автоматически переходит к приобретателю вместе с уступкой обеспеченного требования (& 401, 412 ГГУ).

Формальное право касается организации оборота недвижимости, определяет статус учреждений, ведущих поземельную книгу, закрепляет требования к форме и структуре поземельной книги, регламентирует процедуру регистрации. Все эти вопросы отражены в специальном законе – Положении о порядке ведения поземельной книги (ППК). Поземельные книги ведутся при участковых судах либо – нотариусом при общинах.

Регистрационные действия являются функцией судей и компетентных служащих судов. Деятельность последних регулируется Законом о служащих суда, принятым еще 5 ноября 1969 г. Служащий суда – это должностное лицо судебного органа, уполномоченное после соответствующего специального обучения и сдачи всех экзаменов выполнять судейские функции в сфере внеисковой юрисдикции. Это, как правило, государственные чиновники соответсвующего высокого ранга юридической службы, которые независимы в своих решениях, как и судьи. За ошибки, допущенные в поземельной книге служащими (согласно ст.34 Основного закона германии и, дополнительно предписанию &839 ГГУ), ответственность несет государство.[10]

Получив заявление о протесте записи в поземельной книге, служащие суда обязаны проверить выполнения условий, для законного перехода права (принцип легалитета). В & 19 ППК предусмотрено, что запись в поземельной книге производиться только с разрешения лица, право которого затронуто (*формальный принцип согласия*). Должностное лицо удовлетворяется заявленным согласием заинтересованного лица и, как правило, не проверяет наличие и действительность вещного договора. Однако при передаче права собственности на земельный участок заявления о согласии заинтересованного лица недостаточно: в этом случае предоставление нотариально удостоверенного вещного договора обязательно. Принцип согласия применительно к передаче права собственности на недвижимость предполагает, что внесение изменения в запись осуществляется лишь в случае заключенного вещного договора с правообладателем.

---

[9] Проблемы гражданского и предпринимательского права Германии / пер. с нем. 2017. С. 197-198.

[10] Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по Германскому праву. С. 262.

М. А. Тай утверждает, что порядок регистрации прав на земельные участки сходен с *порядком регистрации морских судов*. Хотя регистрация этих двух групп объектов производится в разных реестрах, но правила их регистрации практически идентичны.

Изучив главные положения ГГУ и Закона о регистрации земельных участков в Германии можно сделать вывод, что процедура регистрации не идеальна. Присутствует отличное от Российского законодательства разделение квартир от земельных участков, не только в случае с регистрацией, но и с понятием «недвижимое имущество». Есть множественные разделы, которые трудно оценить с точки зрения рациональности их использования и применения, тем не менее Германская система регистрации вещных прав кажется наиболее устойчивой и не имеющей значительных пробелов. Возможно как раз за счет такого глобального усложнения регистрации и внесение записей в поземельную книгу.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в России.

Нормы, регулирующие институт государственной регистрации, содержаться в ГК РФ, а также в федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ. В соответствии с п.1 ст. 2 этого закона под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним понимается юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Согласно ГК государственная регистрация прав на недвижимое имущество определяет момент возникновения или перехода вещных прав на недвижимое имущество и обременения правами (вещными или обязательственными) другого лица (п.2 ст.8, ст.219, п.2 ст.233, п.1 ст. 551 ГК) и момент заключения договора, подлежащего государственной регистрации (п.3 ст. 433), или условие действительности сделки (п.1 ст. 165).

Государственная регистрация является элементом публично-правового регулирования в частном праве. В. А. Алексеев выделяет следующие цели системы государственной регистрации недвижимости:

- *обеспечение защиты имущественных прав на недвижимость участников гражданского оборота;*
- *обеспечение управления недвижимостью, находящейся в государственной собственности;*
- *обеспечение в бюджет средств от налогообложения недвижимости и сделок с ней;*

- *обеспечение возможности влияния со стороны государства на процессы, происходящие на рынке недвижимости;*
- *предупреждение и пресечение правонарушений и преступлений в сфере отношений, связанных с недвижимостью.*[11]

Какова же природа государственной регистрации?

И.В. Сергеева считает, что зависимость между правом и государственной регистрацией должна быть следующая: « первично право, а государственная регистрация посредством внесения записей в реестр лишь закрепляет его, благодаря государственной регистрации право одного лица «укрепляется», оказывается защищенным перед неопределенным кругом лиц. Таким образом, *государственная регистрация должна быть неразрывно связана с самим правом и «служить» ему, не может существовать отдельно от права, выполняя роль лишь оболочки, благодаря которой право становится «видимым» для неопределенного круга субъектов».*[12]

Предметом государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством могут быть: 1) права на недвижимое имущество; 2) сделки с недвижимостью; 3) ограничения прав на недвижимое имущество. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе характеризует существующее законодательное регулирование в том, что касается предмета государственной регистрации, как хаотичное.

Из п. 1 ст. 131 ГК РФ следует, что государственной регистрации подлежат Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами. Однако в п. 3 этой же статьи в наименовании органа, осуществляющего государственную регистрацию, говориться также о регистрации сделок. Указание на регистрацию сделок со ссылкой на случаи, предусмотренные в ст. 131 ГК, имеется и в ст. 164 ГК, но такого перечня в ст.131 ГК нет. В концепции по этому поводу сказано: « Есть основания полагать, что в данном случае законодателем была допущена неточность. В п.1 1 ст. 131 ГК имеется в виду *государственная регистрация не только уже существующих прав на недвижимость в их статике, но и прав в их динамике – т.е. возникающие и отпадающие ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение»*

---

[11] Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. С. 17-23.

[12] Сергеева И.В. О некоторых проблемах, связанных с оспариванием государственной регистрации права // Арбитражные споры. 2017. № 3(31) С. 89.

В подавляющем большинстве случаев юридическими фактами, порождающими эту динамику, являются сделки, что и получило отражение в названии регистрирующего органа в п.3 ст.131 ГК. К сожалению, это неточное указание закона было воспринято практикой как необходимость внесения именно *самой сделки,* а не изменений, вносимых ею в состояние права собственности или иного вещного права на недвижимость. [13]

Большинство исследователей критикуют существование системы государственной регистрации сделок, отмечая нелогичность, противоречивость и избыточность закрепляющих ее норм. В Концепции содержится вывод о необходимости отмены регистрации сделок с недвижимым имуществом и ведении регистрации исполнения таких сделок.

Вопрос о принципах российской системы государственной регистрации прав на недвижимость не получил однозначного определения в юридической литературе. В.А. Алексеев к принципам осуществления государственной регистрации относит: *государственный характер регистрации, принцип самостоятельности функции регистрации прав на недвижимость, принцип открытости информации о регистрации прав на недвижимое имущество.* [14]

Согласно ФЗ государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами (далее - орган регистрации прав). Таким образом, регистрационная процедура состоит из двух этапов: регистрации объектов недвижимости и регистрации прав на него. Между тем практика органов технической инвентаризации основана на укоренившейся тенденции: техническое описание объекта (его индивидуализация) и регистрация прав на него.

Порядок проведения государственной регистрации определен в ст. 13 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Процедура регистрации состоит из пяти этапов:

1) прием документов, необходимых для государственной регистрации прав, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об уплате государственной пошлины;

2) правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;

3) установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

---

[13] Вестник конституционного суда. №1. От 2011 г.

[14] Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость, М. в ред. 2015г. С. 80-103.

4) внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации;

5) совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав. Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом. В случае если права возникают на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого приняты указанные акты.

При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны. Убытки, возникшие в результате приостановления государственной регистрации прав, несет уклоняющаяся сторона. В случае государственной регистрации прав на недвижимое имущество, принадлежащее России, субъектам РФ или муниципальным образованиям, от их имени вправе выступать органы государственной власти, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане.

Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации. Датой государственной регистрации считается день внесения записи в ЕГРП. Пункт 1 ст. 4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливает: «Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со ст. 130, 131, 132 и 164 ГК РФ, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты». Однако п. 1 ст. 131 ГК РФ не содержит подобного исключения, предусматривая государственную регистрацию вещных прав всех объектов недвижимости в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Абзац 2 п. 1 ст. 33 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» определяет: «Впредь до принятия соответствующих федеральных законов, основанных на положениях пункта 1 статьи 131 ГК РФ, применяется действующий порядок регистрации прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

В отношении морских судов такой порядок установлен главой III «Регистрация судов и прав на них» Кодекса торгового мореплавания РФ от 30 апреля 1999 г. № 81-ФЗ.[15] В соответствии со ст. 33 КТМ:

— **судно** подлежит регистрации в одном из реестров судов РФ: 1) Государственном судовом реестре; 2) судовой книге; 3) бербоут-чартерном реестре; 4) Российском международном реестре судов.

— **право собственности или иные вещные права на судно**, а также ограничения (обременения) прав на него (ипотека, доверительное управление и др.) подлежат регистрации в Государственном судовом реестре, судовой книге и в Российском международном реестре судов (в последнем не регистрируются права и ограничения на те суда, которые зафрахтованы по договору фрахтования без экипажа).

Регистрация судов осуществляется капитанами морских торговых портов, морских рыбных портов и органами технического надзора.

Сравнительный анализ систем государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Германии и России.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество регулируется: в Германии — ГГУ и Положением о порядке ведения поземельной книги; в России — ГК РФ и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

И в России, и в Германии государственная регистрация рассматривается как особый юридический факт, являющийся одним из двух элементов сложного фактического состава перехода права собственности. В качестве второго элемента выступают: в России — обязательственно-правовая сделка, а в Германии — нотариально удостоверенный вещный договор. Таким образом, в обоих государствах правовая природа государственной регистрации одинакова — запись в реестре прав на недвижимое имущество (в поземельной книге) не является самостоятельным основанием изменения права.

Наибольшие отличия существуют в предмете государственной регистрации. В России регистрируются не только права на недвижимое имущество и их обременения, но и сделки недвижимым имуществом.

В Германии регистрируются субъективные гражданские вещные права (право собственности и ограниченные вещные права) и факты, имеющие юридическое значение для осуществления вещных прав. Данные факты представлены в поземельной книге в виде определенной системы отметок, которые не являются записями о регистрации.

---

[15] Кодекс торгового мореплавания РФ: Федеральный закон от 30 апреля 1999 г. № 81-ФЗ // СЗ РФ. 1999. № 18. Ст. 2207; 2001. № 22. Ст. 2125; 2003. № 27 (ч. I). Ст. 2700; 2004. № 45. Ст. 4377; 2005. № 52. Ст. 5581; 2006. № 50. Ст. 5279.

Н. А. Сыродоев отмечает, что «в Законе о регистрации прав довольно необычным образом соединяются две исторически сложившиеся в мире системы регистрации: 1) регистрация документов (регистрация сделок); 2) регистрация прав (правового титула). Смысл такой двойной регистрации трудно объяснить. Ведь система регистрации прав поглощает регистрацию сделок, делает ее ненужной, ибо документ, выражающий содержание сделки, обязательно присутствует при регистрации прав»[16]

Поэтому Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе предлагает закрепить следующее правило государственной регистрации может быть подвергнуто только право на недвижимую вещь. Интересно, что авторы Концепции определяют предмет государственной регистрации практически так же, как это сделано в германском праве:

1) субъективные гражданские вещные права, перечень которых должен быть установлен в законе исчерпывающим образом;

2) иные (не имеющие вещной природы) субъективные гражданские права, осуществление которых связано с объектами признаваемыми гражданским законодательством недвижимыми вещами (ипотека, владение, рента и права дольщика);

3) факты, имеющие юридическое значение для осуществления субъективных гражданских вещных прав. В отношении некоторых из этих фактов предлагается учредить систему отметок, вносимых в ЕГРП, но не являющихся записями о регистрации.[17]

Как ГГУ, так и ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливают законную презумпцию правильности поземельной книги (ЕГРП) в отношении зарегистрированных прав. Однако российский законодатель дальше этого не идет и не закрепляет принцип публичной достоверности, который необходим для обеспечения защиты прав добросовестного приобретателя.

В российском праве в отличие от германского не предусмотрена возможность внесения записи о предварительной регистрации, которая предупреждает всех заинтересованных лиц о предстоящей регистрации в пользу другого лица.

ГГУ предусматривает право на внесение исправления и право на внесение возражения. ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» также содержит норму, касающуюся исправления технических ошибок. Возможность внесения исправления в Германии обусловлена согласием лица, право которого затрагивается. Если такого согласия нет, необходимо обращаться в суд. В России технические ошибки исправляются по решению государственного регистратора в течение

---

[16] Сыродоев Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8. С. 94, 96.

[17] Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 71–75.

трех дней после обнаружения ошибки или получения от любого заинтересованного лица в письменной форме заявления об ошибке в записях. Но если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи, такое исправление производится по решению суда, арбитражного суда.

Содержание принципа старшинства прав несколько отличается в российском и германском праве. Согласно ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при проведении государственной регистрации регистрирующий орган обязан проверить наличие ранее зарегистрированных прав и ранее заявленных прав, а также установить отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества. В Германии принцип старшинства прав более детально регламентирован и направлен, прежде всего, на решение вопроса об очередности прав, когда суммы, вырученной в результате проведения публичных торгов, недостаточно для удовлетворения требований всех кредиторов. Такая ситуация возникает в случае, когда на земельный участок наложено несколько обременений и обязательства нарушены должником. В этом случае приоритет имеет то право, которое зарегистрировано раньше.[18]

В области организации оборота недвижимости главное отличие состоит в том, что в Германии поземельные книги ведутся при участковых судах судьями и компетентными служащими суда в сфере неисковой юрисдикции, а в России созданы специальные специализированные органы в системе юстиции — Федеральная регистрационная служба и ее территориальные органы.

Германская модель в отличие от российской технически облегчает процесс доказывания по делам, связанным с недвижимостью, и снижает вероятность злоупотреблений со стороны должностных лиц при оглашении прав, так как традиционно требования к судьям гораздо выше, нежели требования к любым другим государственным чиновникам. Кроме того, судьи обладают независимостью от других государственных органов. Однако по германскому законодательству действия должностных лиц в процессе оглашения прав могут быть обжалованы лишь в суд вышестоящей инстанции, который, как правило, находится в другом городе.[19]

В остальном вопросы организации оборота недвижимости довольно близки: и в России, и в Германии реестр прав на недвижимое имущество (поземельная книга) обладают свойствами специалитета и публичности.

Процедура регистрации прав на недвижимое имущество в России и в ФРГ имеет некоторые отличия. В частности, различен круг субъектов,

---

[18] Проблемы гражданского и предпринимательского права Германии. С. 195–196.

[19] Бабкин С. А. Основные начала организации оборота недвижимости. С. 224–225.

которые могут подать заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В России такими субъектами являются: правообладатель, стороны договора или уполномоченное им лицо при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности; в Германии — приобретатель права, лицо, представляющее его, или нотариус, удостоверивший документы. Л. Ю. Василевская отмечает, что «практика, которая предусматривает подачу заявлений нотариусом, является в Германии наиболее распространенной и предпочтительной для сторон вещной сделки»[20]

Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе предлагает: «В целях сокращения временных и моральных затрат, связанных с государственной регистрацией перехода прав на недвижимое имущество по сделкам, заключенным по соглашению сторон в нотариальной форме, следовало бы предусмотреть новое нотариальное действие: при наличии на то волеизъявления сторон сделки передачу нотариусом нотариально удостоверенного договора и документов, удостоверяющих его исполнение, регистрирующему органу для государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество и получение им документов, свидетельствующих о регистрации».[21]

Принцип легалитета в России и Германии осуществляется по-разному. В российской правовой системе этот принцип реализуют регистрирующие органы, которые осуществляют правовую экспертизу представленных на регистрацию документов и проверяют законность регистрируемой сделки. Л. Ю. Василевская считает, что регистраторы не имеют возможности надлежащего выполнения этих обязанностей, поскольку они не могут проверить правоспособность и дееспособность сторон сделки, установить личность сторон сделки, выяснить основания, мотивы и цели сделки, разъяснить участникам сделки правовые последствия совершаемого ими юридического действия (например, если заключаемая ими сделка является оспоримой).[22]

В Германии служащие суда обязаны проверить выполнение условий, необходимых для законного перехода права, однако должностное лицо не проверяет действительность вещного договора, так как в регистрирующий орган представляется уже нотариально удостоверенный вещный договор. Поскольку ГГУ предусматривает обязательную нотариальную форму обязательственных и вещных сделок при покупке недвижимости, именно германский нотариус проверяет законность содержания сделки, правоспособность и дееспособность сторон договора, устанавливает их правовой статус, соответствие воли сторон сделки и волеизъявления, разъясняет участникам сделки их права и обязанности, а

---

[20] Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. С. 281.
[21] Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 83.
[22] Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. С. 280.

также правовые последствия совершаемого ими юридического действия, проверяет соответствие поданных документов требованиям законодательства ФРГ и наличия законных прав у правообладателей на отчуждение недвижимости. При этом нотариус несет полную имущественную ответственность как перед сторонами сделки, так и перед иными лицами, понесшими ущерб вследствие признания этой сделки недействительной при участии физических лиц. Согласно Концепции развития гражданского законодательства для тех случаев, когда по соглашению сторон сделка совершается в нотариальной форме, а на нотариуса будет возложена обязанность по передаче соответствующих документов для государственной регистрации, необходимо предусмотреть положения, аналогичные вышеперечисленным: о проверке законности содержания сделки нотариусом, наличия законных прав у правообладателей, о полной имущественной ответственности нотариуса в случае признания недействительной нотариально удостоверенной сделки. При этом правовая экспертиза документов, проводимая регистратором, должна быть направлена на проверку необходимых реквизитов поданных документов, их полноты и действительности, на наличие соответствующих прав у правообладателя.[23]

Особенностью германского законодательства является то, что регистрация в поземельной книге дает лицу, зарегистрированному в качестве собственника, ряд преимуществ.

Во-первых, если право собственности на земельный участок зарегистрировано в поземельной книге, то никто не может приобрести этот участок посредством приобретательной давности, кроме самого лица, неправомерно зарегистрированного в поземельной книге в качестве собственника. Во-вторых, возможность защиты зарегистрированного в поземельной книге права не ограничена сроками исковой давности, за исключением требований о возмещении убытков и выплате долгов по периодическим обязательствам.

Правила государственной регистрации таких объектов недвижимости, как морские суда в России и Германии, схожи. Регистрация морских судов осуществляется не в едином реестре прав на недвижимое имущество (поземельной книге), а в специальных судовых реестрах. При этом в такие реестры вносятся данные как о технических характеристиках, так и о правах на суда и их обременениях. Отдельные правила государственной регистрации морских судов созвучны правилам государственной регистрации поземельной недвижимости. Например, в российском и германском законодательстве закреплены: презумпция правильности судового реестра в отношении зарегистрированных прав, открытость сведений судового реестра. В Германии, кроме того, в отношении судовых реестров установлены: право на внесение возражения, право

---

[23] Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 83–84

требовать исправления содержания судового реестра, возможность предварительной регистрации, запрет на применение сроков исковой давности в отношении требований по исправлению записей.

Вывод

Итак, краткий сравнительно-правовой анализ норм, регулирующих условия перехода и установления прав на недвижимость, а также организацию оборота недвижимого имущества в России и Германии, дает возможность сделать вывод о том, что существующее в Германии законодательное регулирование регистрации вещных прав на недвижимое имущество отличается большей четкостью, продуманностью, системностью, поэтому не случайно поземельная книга расценивается как наиболее значительное достижение германской правовой системы.

Таким образом, в результате проведенного сравнительного анализа понятий недвижимости и систем государственной регистрации двух государств можно сделать следующие выводы.

1. В отношении определения понятия недвижимости правовые доктрины стоят на различных позициях. Существуют две концепции определения понятия недвижимости: концепция «земельного участка» (Германия) и концепция «множественности видов недвижимости» (Россия).

2. Системы государственной регистрации России и Германии в общем и целом совпадают, хотя и имеют определенные особенности. При этом необходимо отметить тенденцию к сближению систем государственной регистрации России и Германии. В частности, Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе предлагает такие изменения законодательства в данной сфере, которые ведут к устранению имеющихся различий: ликвидации государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом; установлению в законе перечня прав, подлежащих регистрации; введению системы отметок о фактах, имеющих значение для осуществления зарегистрированных прав. Да, определенно ни в одной из систем нет четко выстроенной системы контроля, и есть то, что требует доработки. Но тенденция развития законодательства регистрации недвижимости как в России так и в Германии идет к тому, что в недалеком будущем, при правильном подходе, регистрационный процесс может выйти на глобально иной качественный уровень. В настоящее время идет огромная программа цифровизации законодательства, к этому и приходят в Германии. Если упростить механизм регистрации недвижимости, при этом защитить собственника и того, к кому должно перейти право собственности, то системы смогут претендовать на новое качество как в восприятии граждан, так и в упрощении работы органов государственной регистрации.