

## Правовая природа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

**Резюме.** В статье рассматривается сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, анализируются ее правовая природа и значение как акта укрепления права. Автор подчеркивает, что государственная регистрация выполняет функцию внешнего признака права, обеспечивая его защиту и стабильность гражданского оборота. Особое внимание уделяется историческим моделям регистрации — немецкой и французской, которые демонстрируют различные подходы. Современное российское законодательство сочетает элементы обеих систем, что позволяет гибко регулировать отношения в сфере недвижимости. Автор исследует ключевые вопросы теоретической модели государственной регистрации: объект регистрации (право или сделка); юридическую природу регистрации (принцип внесения или противопоставимости); возможность оспаривания записей в реестре (негативная или позитивная система); принцип публичной достоверности и его влияние на защиту добросовестного приобретателя; степень открытости реестра (принцип гласности). Критически оценивается судебная практика, которая зачастую игнорирует принцип публичной достоверности, требуя от приобретателей недвижимости дополнительных действий по проверке прав продавца. Предлагаются изменения в законодательство для усиления защиты добросовестных участников оборота. В заключение делается вывод о том, что государственная регистрация является важнейшим механизмом укрепления прав на недвижимость, обеспечивающим баланс интересов собственников и приобретателей. Эффективность этой системы зависит от четкого определения ее правовой природы и последовательного применения принципов регистрации.

**Ключевые слова:** укрепление гражданских прав; государственная регистрация права; государственная регистрация сделки; недвижимость; право собственности; сделка; баланс интересов; собственник; продавец

**Для цитирования:** Кораев К. Б. Правовая природа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. *Lex russica*. 2025. Т. 78. № 8. С. 9–21. DOI: 10.17803/1729-5920.2025.225.8.009-021

## The Legal Nature of State Registration of Property Rights and Real Estate Transactions

Konstantin B. Koraeв

St. Petersburg State University  
of Economics St. Petersburg,  
Russian Federation

**Abstract.** The paper examines the essence of state registration of rights to real property and transactions involving such property, analyzing its legal nature and significance as an act of securing the rights. The author emphasizes that state registration serves as an external indicator of rights, providing protection and stability to transactions regulated by civil law. Special attention is given to historical models of registration, namely, the German and French systems that demonstrate differing approaches. Contemporary Russian legislation combines elements of both systems, facilitating a flexible regulation of relationships in the real property sector. The author investigates key issues within the theoretical framework of state registration.

They include the object of registration (whether it pertains to rights or transactions), the legal nature of registration (the principle of entry *versus* the principle of opposability), the potential for contesting entries within the registry (negative *versus* positive systems), the principle of public authenticity and its impact on the protection of bona fide purchasers, as well as the degree of transparency within the registry (the principle of publicity). A critical assessment of judicial practices reveals a tendency to overlook the principle of public authenticity, often imposing additional verification requirements on property purchasers regarding the rights of sellers. The paper proposes legislative amendments aimed at enhancing the protection of *bona fide* participants in transactions. In conclusion, the author asserts that state registration serves as a fundamental mechanism for reinforcing property rights, thereby ensuring a balance between the interests of owners and purchasers. The effectiveness of this system hinges on a clear definition of its legal nature and the consistent application of registration principles.

**Keywords:** strengthening civil rights strengthening; state registration of rights; state registration of transactions; real property; property rights; transaction; balancing interests; owner; seller

**Cite as:** Koraeв KB. The Legal Nature of State Registration of Property Rights and Real Estate Transactions. *Lex russica*. 2025;78(8):9-21. (In Russ.). DOI: 10.17803/1729-5920.2025.225.8.009-021

### Определение сущности акта государственной регистрации

Вопрос о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является одним из дискуссионных в юридической науке. Анализ литературы показывает, что попытка найти ответ на него прежде всего делается через призму сложившихся мировых исторических регистрационных систем<sup>1</sup>.

Большинство исследователей не придают значения тому, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой один из актов укрепления права. Думается, что именно это обстоя-

тельство должно предопределять контуры теоретической модели регистрации права, ибо, будучи одним из способов укрепления права, государственная регистрация должна подчиняться целям и задачам этого правового механизма.

Необходимость укрепления права связана с тем, что «каждое юридическое отношение может прийти в соприкосновение с общественной властью, может нуждаться в ее охране, а она обещает свое действие к охранению права только тогда, когда существование его представляется несомненным. Действительно, это последнее условие необходимо для того, чтобы общественная власть могла принять принуди-

<sup>1</sup> См.: Дмитриев Г. И., Руш Н. А. Сравнительный анализ современных систем регистрации прав на недвижимость // Современные технологии. Системный анализ. Моделирование. 2013. № 2 (38). С. 251–258; Жужжалов М. Б. Требование о государственной регистрации перехода права собственности // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сборник статей. М.: Статут, 2013. С. 61–108; Бевзенко Р. С. Принципиальные положения статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации прав на имущество // Закон. 2015. № 4. С. 29–38.

тельные меры к осуществлению права, ибо всякое принуждение представляется тягостным. Поэтому для общественной власти не только имеется интерес, на ней даже лежит обязанность как можно осторожнее употреблять принудительные меры к осуществлению права, употреблять их только тогда, когда существование права несомненно. Вот почему желательно, чтобы возникновение права всегда обозначалось каким-либо резким следом, свидетельствующим о его существовании. И вот почему все законодательства очень дорожат наружным проявлением права, установлением наружного знака, обличающего его существование. Установление такого знака составляет укрепление права (*corroboratio*). Под укреплением права разумеется, таким образом, установление внешнего знака, свидетельствующего о существовании права»<sup>2</sup>.

Безусловно, построение эффективной модели государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним невозможно без учета исторического опыта, который представлен двумя регистрационными моделями: немецкой и французской. Существенные различия между ними сводятся к следующему:

— в рамках немецкой модели объектом регистрации является право, а в рамках французской — сделка;

— немецкая модель базируется на принципе внесения, т.е. право собственности и иные вещные права возникают как для сторон сделки, так и для третьих лиц с момента регистрации права. Следовательно, регистрация права является правосоздающим актом. Французская модель строится на принципе противопоставимости, т.е. право собственности и иные вещные права для сторон сделки возникают независимо от государственной регистрации, а для третьих лиц — только с момента такой регистрации. Следовательно, регистрация права является правоподтверждающим актом;

— для немецкой модели характерен принцип публичной достоверности (наличия записи в реестре достаточно для признания приобретателя имущества добросовестным).

Говоря о немецкой и французской регистрационных моделях, необходимо иметь в виду,

что речь идет об особенностях, которые были им присущи при возникновении и раннем развитии. В настоящий момент вышеописанные системы не характерны ни для Германии, ни для Франции. Иными словами, немецкая и французская регистрационные системы — это *исторические* типы моделей, которые демонстрируют противоположные походы к решению проблем государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними, но которые под влиянием жизни претерпели существенные изменения в местах их возникновения.

Центральным для государственной регистрации права или сделки является вопрос о том, что подлежит укреплению: право на недвижимость или законный интерес ее потенциального приобретателя. Как представляется, ответ на этот вопрос содержится в нем самом. Раз государственная регистрация права является способом укрепления права, то укрепляться должно право, а не законный интерес.

Следует особенно отметить, что государственная регистрация является способом укрепления прав, несмотря на то, что она обязана своим появлением существенному увеличению гражданского оборота недвижимости, которое началось в позднее Средневековье и не могло происходить, когда «никто, приобретаемая имение, не был уверен, что цена имения уже не поглощена всецело ипотеками или что имение действительно принадлежит тому, кто выдает себя за собственника его. Отсюда не только полный упадок реального кредита, но и падение цен на недвижимость и полный застой оборота недвижимостей»<sup>3</sup>. Это не значит, что причиной такого незнания было отсутствие укрепления прав на недвижимость. Безусловно, оно существовало. Например, в Средние века в Германии передача вещного права на имение следует в торжественном акте, имеющем место в суде или городском совете и носящем название *Verlassung* или *Auflassung*. По совершении отчуждателем *Verlassung* следовал приговор суда. Приговор составлялся шеффенами и провозглашался судьей. А в заключение *Gerichts-Voigt* провозглашал мир владения и обещал защиту его, грозя, что будет третиро-

<sup>2</sup> Мейер Д. И. Русское гражданское право // URL: [http://civil.consultant.ru/elib/books/45/page\\_32.html](http://civil.consultant.ru/elib/books/45/page_32.html).

<sup>3</sup> Базанов И. А. Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства. 2004 // URL: [https://www.consultant.ru/edu/student/download\\_books/book/proiskhozhdenie\\_sovremennoj\\_ipoteki\\_novejshie\\_techeniya\\_v\\_votchinnom\\_prave\\_v\\_svyazi\\_s\\_sovremennym\\_stroem\\_narodnogo\\_hozyajstva/](https://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/proiskhozhdenie_sovremennoj_ipoteki_novejshie_techeniya_v_votchinnom_prave_v_svyazi_s_sovremennym_stroem_narodnogo_hozyajstva/).

вать каждого нарушителя владения как нарушителя правомерного состояния<sup>4</sup>. Это позволяет сделать вывод, что существовавшие до возникновения государственной регистрации способы укрепления прав на недвижимость не могли обеспечить существенно возросший оборот недвижимости, в результате чего потенциальный приобретатель был «не уверен в том, с кем он имеет дело: с собственником, или с простым пользователем имени, или даже с детентором, или неправомерным владельцем»<sup>5</sup>. Следовательно, под влиянием оборота недвижимости произошла существенная эволюция системы укрепления прав на нее, результатом которой явилась государственная регистрация права. Она позволила обеспечить возросший оборот недвижимости за счет установления ясного внешнего знака прав на недвижимость, а вместе с этим четкого представления о том, кто является обладателем права на недвижимость.

Впрочем, вышесказанное не означает, что законный интерес потенциальных приобретателей не имеет значения для права. Безусловно, он важен. Но не как фактор, который наполняет сущностным содержанием теоретическую модель государственной регистрации, а как фактор, который определяет некоторые параметры этой модели.

Таким образом, сущность системы государственной регистрации прав и сделок есть укрепление гражданских прав на недвижимые вещи.

Определение сущности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним имеет большое значение, так как основные контуры теоретической модели государственной регистрации должны из нее вытекать.

В качестве реперных точек этой модели можно назвать следующие проблемные вопросы:

— что является объектом регистрации: право или сделка;

— каким юридическим фактом выступает регистрация: правосоздающим (принцип внесения) или правоподтверждающим (принцип противопоставимости);

— возможно ли оспаривание записи в реестре при недействительности юридического основания внесения (негативная или позитивная регистрационная система);

— достаточно ли записи в реестре для признания приобретателя имущества добросовестным (принцип публичной достоверности);

— какой должна быть степень открытости государственного реестра (принцип гласности)?

### **Что является объектом регистрации: право или сделка?**

До недавнего времени в нашем законодательстве объектом регистрации по сути была сделка<sup>6</sup>. Несмотря на то что формально предусматривалась возможность регистрации как права, так и сделки, право невозможно было зарегистрировать, не зарегистрировав сделку. Регистрация сделки автоматически влекла регистрацию права. По этой причине законодатель в п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (утратил силу) определяет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним как единый юридический акт.

С принятием Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» законодатель разделил государственную регистрацию права и сделки на два разных правовых механизма, тем самым установив не формально, а фактически, два объекта регистрации: право и сделку.

Таким образом, в настоящий момент законодательство России в этом вопросе использует как немецкую регистрационную модель (объект регистрации — право), так и французскую (объект регистрации — сделка). Следует отметить, что действующее законодательство Франции также в качестве объектов регистрации называет право и сделку (ст. 2521 Гражданского кодекса Франции<sup>7</sup>).

<sup>4</sup> Базанов И. А. Указ. соч.

<sup>5</sup> Базанов И. А. Указ. соч.

<sup>6</sup> Следует отметить, что в литературе также высказывается противоположное мнение. Например, Р. С. Бевзенко указывал: «...ядром регистрационной системы в России является именно регистрация прав на недвижимость, а не сделок с ней» (Бевзенко Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5, 6 ; 2012. № 1).

<sup>7</sup> Согласно ст. 2521 Гражданского кодекса Франции «с учетом иных прав, регистрация которых предусмотрена настоящим Кодексом, другими действующими в Майотте кодексами или актами гражданского

Как представляется, использование смешанной системы, когда в качестве объектов регистрации выступают как право, так и сделка, является более эффективным: на практике это позволяет использовать принципы и внесения, и противопоставимости в зависимости от тех задач, которые стоят перед законодателем, что будет показано далее.

**Каким юридическим фактом является регистрация: правосоздающим (принцип внесения) или правоподтверждающим (принцип противопоставимости)?**

Анализ указанных принципов позволяет сделать вывод, что принцип внесения связан с регистрацией права, а принцип противопоставимости — с регистрацией сделки. При этом данная связь носит объективный, а не механический характер. Свидетельством тому является опыт нашего правового регулирования. Ранее действовавшее законодательство регистрацию сделок основывало на принципе внесения. Это выражалось в

том, что по общему правилу договор, подлежащий государственной регистрации, считался заключенным с момента его регистрации (п. 3 ст. 433 прежней редакции ГК РФ), а в установленных законом случаях несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влекло ее недействительность (п. 1 ст. 165 утраченной силу редакции ГК РФ).

Опыт такого регулирования показал, что «гражданский оборот настойчиво искал договорную конструкцию, которая позволяла бы связать участников сделок с недвижимостью обязательством осуществить государственную регистрацию перехода права собственности с жилой недвижимостью (выход был найден в получившей широкое распространение практике заключения предварительных договоров<sup>8</sup>), а также способ проводить частичные платежи до регистрации перехода права (что выразилось в практике включения в предварительные договоры условия об обеспечительном платеже)<sup>9</sup>.

С 1 марта 2013 г. законодатель отказался от принципа внесения в отношении государственной регистрации сделок и подчинил ее прин-

законодательства, с целью придания правам силы в отношении третьих лиц, в земельной книге подлежат регистрации:

1. Следующие вещные права:

- а) право собственности на недвижимое имущество;
- б) usufruct, установленный на то же имущество договором;
- в) право пользования и проживания в помещении;
- г) эфитевзис, предусмотренный положениями ст. L. 451-1 — L. 451-12 Кодекса законов о сельском хозяйстве;
- д) суперфиций;
- е) сервитуты;
- ё) залог недвижимого имущества;
- ж) вещное право, вытекающее из правоустанавливающего документа на занятие помещений публичной собственности государства или одного из его публичных учреждений, выданного на основании действующего в Майотте Кодекса законов о собственности государства и административно-территориальных образований;
- з) привилегии и ипотеки.

2. Договоры аренды, заключенные на срок, превышающий двенадцать лет, и — в том числе и в отношении аренды с более коротким сроком — документы о суброгации или уступке на срок, равный трем годам по договору простой или сельскохозяйственной аренды, которые не истекли.

3. Права, подлежащие преданию гласности в силу п. 1 и 2, вытекающие из актов или решений, которыми подтверждается, расторгается, аннулируется или отменяется соглашение или распоряжение на случай смерти.

Однако сервитуты, вытекающие из естественного месторасположения участков или установленные в силу закона, регистрации не требуют».

<sup>8</sup> Следует отметить, что предварительные договоры, которые на практике заключались до государственной регистрации основных сделок с целью получения по ним оплаты, также не являлись адекватной договорной конструкцией, так как их правовая природа порождает только обязательство заключить договор в будущем и исключает возможность перемещения материальных ценностей между сторонами.

<sup>9</sup> Бевзенко Р. С. Принципиальные положения статьи 8.1... С. 32.

ципу противопоставимости, что позволило на практике устранить вышеперечисленные недостатки.

Таким образом, выбор между принципами внесения или противопоставимости поставлен в зависимость от выбора объекта регистрации: права или сделки.

Регистрации права и сделки относятся к разным группам укрепления прав:

— «одни акты составляют одновременно с приобретением права, так что установление знака, свидетельствующего о праве, совершение акта — в неразрывной связи с возникновением права, и, следовательно, до совершения акта нет и права (например, без государственной регистрации права нет самого права. — *К. К.*) <...>;

— другие же акты только укрепляют право, а существование его признается независимо от акта (например, можно продать телефон, а в последующем составить простую письменную форму договора. В результате право собственности возникнет с момента передачи вещи, а его укрепление произойдет после составления письменного договора. — *К. К.*)»<sup>10</sup>.

К первой группе актов укрепления следует отнести государственную регистрацию права, основой которой является принцип внесения, ко второй — государственную регистрацию сделок, которая базируется на принципе противопоставимости.

В отличие от второй первая группа позволяет укрепить не только факт существования права, но и моменты его возникновения, перехода и прекращения. Эта особенность позволяет лучше обеспечить охрану интересов не только сторон правоотношений, но и третьих лиц. По этой причине, как представляется, именно это должно предопределять выбор при установлении того или иного вида укрепления права. В тех случаях, когда по характеру укрепляемого права требуется охрана прав сторон правоотношений, укрепление права может происходить посредством актов, которые могут существовать помимо укрепляемого права. В ситуациях, когда по характеру укрепляемого права необходимо обеспечить охраной интересы не только сторон правоотношений, но и третьих лиц, следует акт неразрывно связывать с укрепляемым правом.

Думается, что характеристикой укрепляемого права, которая определяет выбор между

актами укрепления, является его абсолютность или относительность. Если требуется укрепление абсолютного права, то необходимо в правовом регулировании использовать систему государственной регистрации права, основанную на принципе внесения. Если же укрепляемое право имеет относительный характер (например, аренда недвижимости), то следует использовать систему государственной регистрации сделки, базирующейся на принципе противопоставимости.

Анализ законодательства показывает, что именно такой подход использует действующее регулирование: регистрация права (ст. 8.1 и 131 ГК РФ) основана на принципе внесения (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ), а регистрация сделки (ст. 164 и п. 3 ст. 433 ГК РФ) — на принципе противопоставимости (п. 3 ст. 433 ГК РФ). Это представляется обоснованным.

Указанный отечественный подход отличается от французского гражданского законодательства. Там, как и у нас, в качестве объектов регистрации выступают права и сделки (ст. 2521 Гражданского кодекса Франции). Но во Франции регистрация права, наряду с регистрацией сделок, построена на принципе противопоставимости. То есть, если ранее российский законодатель механически связал государственную регистрацию сделок с принципом внесения, что показало свою неэффективность, то, как представляется, также механически французский законодатель государственную регистрацию прав связал с принципом противопоставимости. Думается, что такой подход на практике будет только порождать проблемы для оборота. Например, как быть в ситуации, когда незарегистрированный залогодержатель обратил взыскание на предмет залога и продал его третьему лицу (А), а параллельно с этим залогодатель этот же предмет продал другому лицу (Б)? Наверное, с точки зрения французского права кто первый регистрирует право в реестре, тот и собственник. Но если первым будет А, то возможна ли регистрация его права собственности без регистрации самого права ипотеки? Если да, то в чем ценность реестра, который не обеспечил защитой законный интерес Б?

Таким образом, ответ на вопрос, каким юридическим фактом является регистрация: правосоздающим (принцип внесения) или правоподтверждающим (принцип противопоставимости), поставлен в зависимость от объекта

<sup>10</sup> Мейер Д. И. Указ. соч.

регистрации. Если объектом регистрации является право, то регистрация представляет собой правосоздающий юридический факт (принцип внесения), если же сделка, то правоподтверждающий (принцип противопоставимости). При указанных обстоятельствах нельзя согласиться с редакцией ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которой государственная регистрация прав на недвижимое имущество — юридический акт *признания и подтверждения* возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. В данном случае законодатель не учитывает, что государственная регистрация права является правосоздающим юридическим фактом. Кроме того, неясно, почему законодатель, закрепляя легальную дефиницию понятия «государственная регистрация права», не дает легального определения категории «государственная регистрация сделки»?

Несмотря на то что действующее правовое регулирование государственной регистрации прав основано на принципе внесения, в законодательстве содержится ряд исключений: п. 4 ст. 218, п. 4 ст. 1152 ГК РФ<sup>11</sup> и т.д. Как представляется, в перечисленных исключениях нет никакой необходимости, и ничего не мешает распространить на них принцип внесения. Как обоснованно указывается в литературе, «отступление от начала внесения неизбежно создает некоторую “раздвоенность” в правах на недвижимость: существуют права “внесенные”, а также права “невнесенные”, но которые тем не менее признаются возникшими. Кроме того, вполне возможно расхождение “реестровой” собственности на вещь и реальной принадлежности этого права»<sup>12</sup>. Особенно это касается совместно нажитого недвижимого имущества супругов (п. 2 ст. 34 СК РФ), которое, будучи общей совместной собственностью, чаще всего в

реестре указывается как собственность одного из супругов. Думается, что в связи с появлением в нашем законодательстве принципа публичной достоверности следует отойти от практики получения нотариального согласия супруга на совершение сделок с недвижимостью и переходить к точному закреплению правового режима совместно нажитого недвижимого имущества в реестре. При регистрации права на недвижимое имущество супругов в реестре необходимо указывать право общей совместной собственности, если иное не обозначено в заявлении самих супругов, например общая долевая собственность или индивидуальная собственность одного из супругов. В последнем случае на такое имущество должен распространяться договорный режим. С одной стороны, такое регулирование повысит информационную объективность государственного реестра, с другой — исключит возможность оспаривания сделок одним из супругов в связи с неполучением его нотариального согласия на сделку.

**Правовая природа обращения в государственный орган за государственной регистрацией.** Поскольку внесение записи в реестр представляет собой акт, влекущий определенные юридические последствия, то важен вопрос о том, чем являются отношения по обращению в государственный орган за государственной регистрацией.

Действующее законодательство не дает однозначного ответа на этот вопрос. При этом законодатель по-разному регулирует государственную регистрацию права и сделки.

Согласно п. 2 ст. 165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда. Кроме того, сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки,

<sup>11</sup> В юридической науке высказывается мнение, что «на практике признание наследника (пусть и ретроактивно) собственником недвижимого имущества с момента открытия наследства позволяет не только решить вопрос о судьбе плодов и доходов вещи, расходов на нее, но и предоставить наследнику, который принял наследство, но не получил свидетельство о праве на наследство и не внес запись о себе как о собственнике в ЕГРП, возможность защищать свое владение наследственным имуществом, как это обычно делает собственник, т.е. при помощи виндикационных и негаторных исков» (Бевзенко Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество). Приведенное мнение представляется спорным. Думается, что факт возникновения у наследника права собственности на недвижимость с момента регистрации не лишает его тех правовых возможностей, о которых пишет автор.

<sup>12</sup> Бевзенко Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

должна возместить другой стороне **убытки**, вызванные задержкой в регистрации сделки. Из содержания приведенных норм можно сделать вывод, что отношения по регистрации сделки являются гражданско-правовым обязательством (ст. 307 ГК РФ), в силу которого одна сторона обязана совершить необходимые действия по регистрации сделки, а другая сторона имеет право требовать совершения этих действий. Именно такая квалификация отношений позволяет объяснить возможность взыскания убытков как меру ответственности за нарушение обязательства.

Применительно к регистрации права законодатель не устанавливает аналогичных общих правил, что представляется упущением. Действующее законодательство содержит только специальные нормы, регулирующие эти отношения. В частности, согласно п. 3 ст. 551 ГК РФ в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне **убытки**, вызванные задержкой регистрации. В данном случае также можно увидеть, что уклонение от государственной регистрации права влечет возникновение ответственности в форме возмещения убытков, что свидетельствует об обязательственной природе отношений сторон сделки по обращению в государственный орган за регистрацией права.

Таким образом, как представляется, обращение в государственный орган за регистрацией права или сделки следует квалифицировать в качестве юридической обязанности каждой из сторон сделки. Такого же подхода придерживается немецкое законодательство. Так, согласно п. 1 § 433 Германского гражданского уложения по договору купли-продажи продавец вещи обязуется передать вещь покупателю и предоставить ему право собственности на нее.

Если обращение в государственный орган является обязательством, то можно ли требовать его исполнения в натуре (ст. 308.3 ГК РФ) в случае уклонения от государственной регистрации, а точнее, в случае неисполнения этой обязанности? Как представляется, использование такого способа защиты права нецелесообразно, так как исполнение таких решений будет край-

не затруднительным. По этой причине следует согласиться с действующим правилом, согласно которому при уклонении стороны от государственной регистрации по требованию другой стороны суд вправе вынести решение о государственной регистрации. При рассмотрении таких требований суд по существу выполняет функции государственного органа, закрепленные в п. 5 ст. 8.1 ГК РФ (см. также п. 62 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»). После вынесения решения о государственной регистрации права или сделки государственная регистрация осуществляется государственным органом на основании этого решения без проверки обстоятельств, указанных в п. 5 ст. 8.1 ГК РФ. Иными словами, государственный орган, приводя в исполнение решение суда, осуществляет «технические» действия по внесению записи в реестр.

Возможность осуществления регистрационных действий не только государственным органом, но и судом предусматривается законодательствами других стран. Например, согласно ст. 2527 Гражданского кодекса Франции хранитель прав на недвижимость или суд, в случае обращения к нему, должен убедиться в том, что указанное в заявлении право подлежит регистрации, что акты, предъявляемые в обоснование заявления, удовлетворяют предписанным формальным требованиям и что лицо, которому принадлежит право, зарегистрировано в соответствии со ст. 2523.

### **Возможно ли оспаривание записи в реестре при недействительности юридического основания внесения (негативная или позитивная регистрационная система)?**

В зависимости от возможности оспаривания записи в реестре принято выделять негативную и позитивную регистрационные системы. Первая не допускает оспаривания записи в реестре при недействительности юридического основания внесения и характерна для немецкой регистрационной модели. Вторая, напротив, дает такую возможность.

Возможность оспаривания записи в реестре не следует отождествлять с принципом публичной достоверности реестра. В юридической ли-

тературе отмечается, что в российских законодательстве, доктрине и судебно-арбитражной практике принцип публичной достоверности подвергся отождествлению с защитой добросовестного приобретателя. Публичная достоверность реестра в Германии зиждется на фикции действительности записи даже в случаях недействительности оснований ее внесения. В качестве примера приводится спор из практики Верховного суда ФРГ: приобретатель был настолько беспечен, что не обратился перед совершением сделки к реестру для получения выписки, чтобы удостовериться, с кем он имеет дело. Впоследствии выяснилось, что хотя на момент совершения сделки регистрационная запись на имя отчуждателя в реестре имела, однако она была внесена по недействительному основанию. Тем не менее принцип публичной достоверности реестра защитил беспечного приобретателя<sup>13</sup>.

Приведенное мнение представляется спорным.

*Во-первых*, принцип публичной достоверности в Германии связан с презумпцией достоверности реестра для добросовестного лица в силу параграфа 892 «Публичное доверие к поземельной книге» Германского гражданского уложения, согласно которому содержание поземельной книги *признается* достоверным в отношении лица, которое вследствие совершения сделки приобрело право на земельный участок или право, обременяющее это право.

*Во-вторых*, действующее немецкое законодательство допускает возможность оспаривания записи в реестре, т.е. основано на позитивном принципе. Так, согласно § 894 «Исправление записи в поземельной книге» Германского гражданского уложения, если содержание поземельной книги не соответствует действительному положению в отношении права на земельный участок, либо права, обременяющего это право, либо ограничения права на

распоряжение, предусмотренного абзацем 1 § 892, то лицо, чье право не зарегистрировано, либо зарегистрировано неправильно, либо нарушено записью о несуществующем обременении или ограничении, может потребовать от лица, право которого затронуто, согласия на исправление записи в поземельной книге.

*В-третьих*, как представляется, автором ошибочно смешиваются такие элементы регистрационной системы, как возможность оспорить запись путем оспаривания основания ее внесения (*позитивность регистрационной системы*) и принцип публичной достоверности, упрощающий установление презумпции добросовестности приобретателя<sup>14</sup>, в зависимости от которой в некоторых случаях (например, ст. 302 ГК РФ) ставится защита его прав.

Следовательно, принцип публичной достоверности не затрагивает вопросов возможности или невозможности оспаривания записи в реестре путем оспаривания основания ее внесения, он только определяет случаи, когда приобретатель имущества считается добросовестным с целью защиты его прав, в том числе когда в основе реестровой записи недействительная сделка.

Таким образом, негативность или позитивность как свойство регистрационной системы не следует смешивать с принципом публичной достоверности, который является иным правовым элементом этой системы.

Выбор между негативной и позитивной регистрационными системами необходимо делать, отталкиваясь прежде всего от сущности государственной регистрации, которая есть способ укрепления права. Как обоснованно указано в юридической науке, «внешний признак права собственности есть укрепление; внутренние признаки или качества, составляющие его содержание, суть владение, пользование и распоряжение»<sup>15</sup>. Таким образом, поскольку государственная регистрация является только

<sup>13</sup> Рудоквас А. Д. О влиянии регистрационной системы на оборот недвижимости // Вестник гражданского права. 2022. № 1.

<sup>14</sup> «Германское право в § 891 BGB также закрепляет законную презумпцию принадлежности зарегистрированного права указанному в записи лицу (и, наоборот, отсутствия права, прекращенного записью в поземельной книге), а в силу абз. 1 § 892 BGB содержание земельной книги признается достоверным в отношении лица, которое приобрело право на недвижимость на основании такой записи. В результате даже «неправомерно внесенные (в земельную книгу) права существуют; неправомерно не внесенные (в нее) права не существуют; в целом: неправильное содержание (запись) земельной книги действует как правильное», если оно не оспорено в порядке, предусмотренном § 894 BGB» (Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017).

<sup>15</sup> Победоносцев К. П. Курс гражданского права. М.: Статут, 2002. Ч. 1: Вотчинные права.

внешним признаком права собственности, то, безусловно, она не может иметь приоритета над внутренним его содержанием. По указанной причине государственная регистрация как способ укрепления права должна иметь позитивный характер, который не только позволит придать внешний знак укрепляемому праву, но и обеспечит защитой его содержание.

### **Достаточно ли записи в реестре для признания приобретателя имущества добросовестным (принцип публичной достоверности)?**

В отличие от ранее рассмотренных элементов регистрационной системы принцип публичной достоверности обеспечивает охрану законного интереса потенциального покупателя, а не собственника недвижимости. Он дает возможность приобретателю имущества в упрощенном порядке отстаивать свою добросовестность. На это можно возразить, что предположение о добросовестности приобретателя недвижимости вытекает не из принципа публичной достоверности, а из общей гражданско-правовой презумпции добросовестности и разумности участников гражданских правоотношений (п. 5 ст. 10 ГК РФ). Это не совсем так. Принцип публичной достоверности значительно трансформирует действие этого предположения в пользу приобретателя недвижимой вещи: с одной стороны, приобретателю для того, чтобы считаться добросовестным, достаточно полагаться только на данные реестра (он освобожден от совершения иных действий, например от предварительного осмотра предмета покупки, проверки оснований приобретения недвижимости продавцом и т.д.). С другой стороны, презумпция добросовестности может быть опровергнута только способами, которые прямо указаны в законе.

На таком понимании принципа публичной достоверности основаны законодательства Германии и России. Согласно § 892 Германского гражданского уложения содержание поземельной книги признается достоверным в отношении лица, которое вследствие совершения сделки приобрело право на земельный участок или право, обременяющее это право, за исключением случаев, когда в поземельную книгу внесено возражение в отношении достоверности записи либо о недостоверности записи известно приобретателю.

Из приведенной нормы следует, что презумпция добросовестности приобрете-

ля может быть опровергнута только в двух случаях:

— если сделка совершена, несмотря на внесенное в поземельную книгу возражение в отношении достоверности записи;

— если о недостоверности записи известно приобретателю. Следует обратить внимание на то, что необходимо именно позитивное знание об этом, а не возможность его получения.

Согласно п. 6 ст. 8.1 ГК РФ лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (ст. 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

Кроме того, согласно п. 38 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРП было зарегистрировано не за отчуждателем или *в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества*. В то же время запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя. Ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем. Собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

Из приведенных положений следует, что презумпция добросовестности приобретателя может быть опровергнута в случаях:

— *если он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него;*

— если в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества.

В отличие от немецкого российское право не только требует позитивного знания о факте отсутствия правомочий на отчуждение вещи, но и настаивает на необходимости знания этого факта. Однако какая норма возлагает на приобретателей имущества обязанность знать, что имущество отчуждается неправомочным приобретателем, неясно. По этой причине представляется правильным исключить из абз. 3 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ словосочетание «или должен был знать».

Кроме того, последнее условие опровержимости презумпции добросовестности установлено не законом, а судебным актом, что также является законотворческим недостатком, требующим исправления.

Несмотря на то что наше законодательство устанавливает принцип публичной достоверности реестра, судебная практика его обесценивает. Это выражается в том, что для установления добросовестности приобретателя недвижимого имущества судам недостаточно, чтобы указанное лицо полагалось только на данные реестра. Они требуют от приобретателя иных действий по установлению законности основания приобретения. В качестве примера можно привести следующие решения судов:

«Оценивая действия Иванова А. М., связанные с приобретением имущества по договору купли-продажи от 05.05.2021, суд пришел к выводу о том, что их нельзя признать добросовестными.

При этом суд исходил из того, что ответчик Иванов А. М. при заключении договора купли-продажи и указании в нем стоимости предмета договора, отличной от реальной стоимости, уплаченной Ващинскому А. А. за приобретаемые объекты недвижимости, должен был усомниться и принять дополнительные меры для проверки обстоятельств, при которых Ващинский А. А. продал спорные помещения.

Также судом указано, что Иванов А. М. не был лишен возможности при заключении сделки купли-продажи от 05.05.2021 определить

рыночную стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: <...>, и выяснить у продавца причины продажи данных помещений ниже их рыночной стоимости и даже кадастровой стоимости»<sup>16</sup>.

«Поскольку квартира включена в конкурсную массу в отсутствие к тому законных оснований, финансовый управляющий не мог распорядиться данной квартирой (п. 1 ст. 209 ГК РФ).

В случае проявления Р. минимальной степени осмотрительности, которая от него требовалась в сложившейся ситуации, — осмотра недвижимости перед заключением сделки — он с неизбежностью узнал бы о том, что владение осуществляется иным, отличным от продавца, лицом, и о пороках регистрационной записи о восстановлении права собственности Д. на квартиру. Поэтому Р. не может считаться добросовестным приобретателем. Он, равно как и финансовый управляющий, выехавший на осмотр квартиры только после ее продажи с торгов, не вправе в силу абзаца второго п. 6 ст. 8.1 ГК РФ обосновывать возражения по иску И. ссылками на то, что они разумно полагались на записи государственного реестра о правах Д., не зная об их недостоверности.

При таких обстоятельствах следует признать, что Р. не приобрел право собственности на квартиру (п. 2 ст. 218 ГК РФ)»<sup>17</sup>.

Таким образом, сложившаяся судебная практика показывает, что абзац 3 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ толкуется неверно и, по сути, сведен к общим положениям о добросовестности и разумности участников гражданских правоотношений (п. 5 ст. 10 ГК РФ). В связи с этим целесообразно изменить указанный абзац, изложив его в следующей редакции: «Для признания приобретателя недвижимого имущества добросовестным ему достаточно полагаться только на данные государственного реестра (ст. 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него, или на момент совершения сделки имелась отметка о возражении лица, соответствующее право которого было зарегистрировано ранее».

<sup>16</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16.01.2024 № 41-КГ23-65-К4 // СПС «КонсультантПлюс». См. также: определение Верховного Суда РФ от 20.12.2017 № 441-ПЭК16.

<sup>17</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.08.2020 № 305-ЭС19-3996(6) по делу № А40-109856/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

**Какой должна быть степень открытости государственного реестра (принцип гласности)?**

Принцип гласности реестра также является элементом, который обеспечивает охрану законного интереса потенциального покупателя, а не собственника недвижимости. Он дает возможность приобретателю прав на имущество получить информацию (ст. 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»), которая необходима для соверше-

ния законной сделки с недвижимой вещью. По этой причине вопрос об информации, которая должна содержаться в государственном реестре, имеет большое значение.

Перечень информации, которую необходимо указывать в реестре, а также степень ее доступности устанавливаются Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» и должны определяться необходимостью защиты законных интересов приобретателей недвижимых вещей.

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

Базанов И. А. Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства. 2004 // URL: [https://www.consultant.ru/edu/student/download\\_books/book/proiskhozhdenie\\_sovremennoj\\_ipoteki\\_novejshie\\_techeniya\\_v\\_votchinnom\\_prave\\_v\\_svyazi\\_s\\_sovremennym\\_stroem\\_narodnogo\\_hozyajstva/](https://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/proiskhozhdenie_sovremennoj_ipoteki_novejshie_techeniya_v_votchinnom_prave_v_svyazi_s_sovremennym_stroem_narodnogo_hozyajstva/).

Бевзенко Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5, 6 ; 2012. № 1.

Бевзенко Р. С. Принципиальные положения статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации прав на имущество // Закон. 2015. № 4. С. 29–38.

Дмитриев Г. И., Руш Н. А. Сравнительный анализ современных систем регистрации прав на недвижимость // Современные технологии. Системный анализ. Моделирование. 2013. № 2 (38). С. 251–258.

Жужжалов М. Б. Требование о государственной регистрации перехода права собственности // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права : сборник статей. М. : Статут, 2013. С. 61–108.

Мейер Д. И. Русское гражданское право // URL: [http://civil.consultant.ru/elib/books/45/page\\_32.html](http://civil.consultant.ru/elib/books/45/page_32.html).

Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Ч. 1 : Вотчинные права. М. : Статут, 2002.

Рудоквас А. Д. О влиянии регистрационной системы на оборот недвижимости // Вестник гражданского права. 2022. № 1.

Суханов Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк. М. : Статут, 2017. 560 с.

**REFERENCES**

Bazanov IA. The Origin of Modern Mortgage Systems: Contemporary Trends in Land Law in Relation to the Current Structure of the National Economy. 2004. Available at: [http://civil.consultant.ru/elib/books/26/page\\_13.html#45](http://civil.consultant.ru/elib/books/26/page_13.html#45). (In Russ.).

Bevzenko RS. State Registration of Property Rights: Challenges and Solutions. *Civil Law Review*. 2011;5, 6; 2012;1:4-34. (In Russ.).

Bevzenko RS. The fundamental provisions of Article 8.1 of the Civil Code of the Russian Federation concerning the state registration of property rights. *Zakon*. 2015;4:29-38. (In Russ.).

Dmitriev GI, Rush NA. Comparative Analysis of Contemporary Real Estate Rights Registration Systems. *Modern Technologies. System analysis. Modeling*. 2013;2(38):251-258. (In Russ.).

Meyer DI. Russian Civil Law. Available at: [http://civil.consultant.ru/elib/books/45/page\\_32.html](http://civil.consultant.ru/elib/books/45/page_32.html).

Pobedonostsev KP. The Course of Civil Law. Part 1: Feudal Rights. Moscow; Statut Publ.; 2002. (In Russ.).

Rudokvas AD. On the impact of the registration system of the real estate turnover. *Civil Law Review*. 2022;1. (In Russ.).

Sukhanov EA. Property Law: A Scientific Overview. Moscow; Statut Publ.; 2017. (In Russ.).

Zhuzhzhhalov MB. Requirement for State Registration of the Transfer of Ownership Rights. Issues of Registration of Rights, Documentation, and Certification of Legal Facts in Civil Law: A Collection of Articles. Moscow; Statut Publ.; 2013. (In Russ.).

---

### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

**Кораев Константин Борисович**, доктор юридических наук, доцент, заведующий кафедрой предпринимательского и энергетического права Санкт-Петербургского государственного экономического университета  
д. 30-32, литер А, канала Грибоедова наб., г. Санкт-Петербург 191023, Российская Федерация  
1-kosta@mail.ru

---

### INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

**Konstantin B. Koraev**, Dr. Sci. (Law), Associate Professor, Head of the Department of Business and Energy Law, St. Petersburg State University of Economics  
St. Petersburg, Russian Federation  
1-kosta@mail.ru

*Материал поступил в редакцию 19 ноября 2024 г.*

*Статья получена после рецензирования 14 июня 2025 г.*

*Принята к печати 15 июля 2025 г.*

*Received 19.11.2024.*

*Revised 14.06.2025.*

*Accepted 15.07.2025.*