

Система регистрации прав на недвижимые вещи
Научный руководитель – Ширвиндт Андрей Михайлович

Кипкеев Радмир Магомедович

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия
E-mail: kip-radmir@mail.ru

1. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости представляет собой фиксацию центральной властью господства лица над недвижимой вещью, притязания или иных прав третьих лиц на такую вещь.

2. Предпосылкой появления института государственной регистрации недвижимых вещей явилось свертывание феодальной общественно-экономической системы, когда земля перестала обуславливать социальный статус владеющего ею лица и превратилась в рыночный оборотоспособный актив.

3. Главной целью государственной регистрации прав является легитимационная, которая заключается в том, что государство признает конкретное лицо собственником недвижимости, либо обладателем ограниченного вещного или иного права требования, что делает зарегистрированный титул или право лица распознаваемым и открытым для всех третьих лиц. Легитимационная функция облегчает и ускоряет оборот недвижимости, так как лицо, которое собирается заключить сделку с лицом, указанным в реестре, не вынуждено осуществлять юридическую проверку титула контрагента на недвижимую вещь (due diligence), так как государство берет эту обязанность на себя.

4. Главной классификацией является деление регистрационных систем в зависимости от того, какой эффект для записи в реестре имеет порочность её основания. Регистрационная система, в которой запись о праве на недвижимую вещь действительна в независимости от действительности лежащей в её основании сделки, называется позитивной регистрационной системой. Если действительность записи в реестре зависит от действительности сделки-основания, то такая регистрационная система называется негативной. Выбор той или иной модели в рамках данной классификации влечет важные материально-правовые различия.

5. Одним из основополагающих принципов регистрационной системы является принцип внесения. Данный принцип означает, что права на недвижимую вещь возникают с момента государственной регистрации, что придает регистрации права правоустанавливающий характер и, соответственно, влияет на момент возникновения права собственности или иного вещного права. Принцип является условием приобретения права на недвижимую вещь, а также условием признания за управомоченными лицами права распоряжения.

6. Также одним из центральных принципов регистрационной системы является принцип публичной достоверности, который заключается в том, что отраженная в государственном реестре информация о правах и обременениях, их принадлежности, является

достоверной, в силу чего на такие данные могут положиться третьи лица. Публичная достоверность необходима при дефекте сделки, оформляющей передачу права собственности, но при этом имеется внешняя видимость права у отчуждателя, которому доверилось лицо, полагаясь на данные реестра.

7. Принцип публичной достоверности в России не реализован на практике наиболее полным образом, так как завышенный стандарт добросовестности приобретателя не ограничен лишь проверкой данных реестра прав на недвижимые вещи.

Источники и литература

- 1) Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права, 2011, № 5. С. 4-30.
- 2) Карапетов А. Г. Основные положения гражданского права: постатейный комментарий к статьям 1–16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации // А. В. Асосков, В. В. Байбак, Р. С. Бевзенко [и др.] ; отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва : М-Логос, 2020. – 1469 с.
- 3) Самойлов Е.Ю. Публичная достоверность в гражданском праве: теоретическая конструкция и условия использования института // Вестник гражданского права. 2007. Т. 7. № 4. С. 63–107.
- 4) Фрейтаг-Лоринговен А.Л. Материальное право проекта Вотчинного устава. Юрьев: Тип. К. Маттисена, 1914.-350 с.
- 5) Elizabeth Cooke. The New Law of Land Registration. The University of Reading, Hart publishing Ltd, 2003.
- 6) Zevenbergen J. Systems of Land Registration: Aspects and Effects. Netherlands Geodetic Commission, 2002.