

МОМЕНТ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ПЕРЕХОДА ПРАВ И МОДЕЛИ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ: принцип внесения vs. принцип противопоставимости

Тезисы Романа Бевзенко,
к.ю.н., профессора РШЧП, партнера Пепеляев Групп

«Система эта [принцип внесения – Р.Б.] находится в соответствии с историей нашего права, всегда стремившегося к достижению возможной гласности земельных правоотношений и никогда не следовавшего системе неформальных переходов земельной собственности и тайных, негласных залогов и привилегий»

(Проект Вотчинного устава с объяснительной к нему запискою. Т. 1. С. 58. СПб., 1893)

1. В сфере оборота недвижимости действует важнейший принцип, именуемый принципом внесения (*Antragsprinzip*) (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ), который может быть сформулирован следующим образом: «Права, подлежащие регистрации, возникают в момент регистрации».

Иначе говоря, права на недвижимость не возникают без записи в реестр; сама сделка, которая является *основанием* для перехода права, право на недвижимость не переносит, она порождает обязательства.

Перенос вещного права на недвижимость осуществляется исключительно в силу записи. Записи в реестре изменяются регистрирующим органом под влиянием частных волеизъявлений – заявлений о регистрации перехода права, которые совершаются сторонами сделки, потому что они – стороны – приняли на себя соответствующие обязательства.

Принцип внесения – это, условно выражаясь, «сердце регистрационной системы». Без него она не нужна вовсе. Если на секунду предположить, что право создается не записью в реестре, а сделкой сама по себе, то это означает, что стороны сами вправе решать, как оглашать результат сделки – якобы возникшую собственность – путем печатания объявления в газете, вывешивания таблички на стене проданного дома и проч. Реестр будет лишь заменой газетного объявления.

Принцип внесения существует в европейской правовой традиции ровно столько же лет, сколько в Европе существуют регистрационные системы, организованные по модели поземельных книг, то есть, когда реестр ведется пообъектно, под каждую недвижимую вещь заводится отдельная «поземельная книга» (в терминологии российского законодательства – раздел ЕГРП), в которую записываются переходы вещных прав на соответствующее имущество.

Есть мнение, что запись о переходе права собственности имеет не правообразующее, а доказательственное значение (право переходит в силу сделки, а записывание в реестр информации о данном факте позволяет противопоставлять его третьим лицам).

Однако эта идея не только не соответствует вполне ясному и недвусмысленному выражению законодателя в п. 2 ст. 8.1 Кодекса, но и в значительной степени необоснованно усложняет «юридическую картину мира» для обывателей, не знакомых с тонкостями юридических доктрин.

Принцип же внесения, напротив, хотя и лишен наносной изящности описанного выше подхода, но абсолютно эффективен именно вследствие своей простоты: есть запись – есть право; нет записи – нет права.

Принцип внесения упрощает оборот недвижимости, так как он по сути заставляет всех участников полагаться на простой и распознаваемый знак легитимации – запись. Иной подход будет означать, что правопорядок будет вводить покупателей в необходимость изучать не просто реестр, но и документы продавца (договор, по которому он купил продаваемое теперь имущество); если там будут обнаружены какие-то правовые проблемы – то надо будет изучать документы продавца продавца; документы продавца продавца продавца и так до дурной бесконечности.

Чем интенсивнее оборот недвижимости – тем выше издержки подход, отрицающий принцип внесения, будет налагать на участников оборота. Напротив же, принцип внесения, соединенный с конструкцией абстрактной распорядительной сделки, удостоверяемой нотариально и потому по сути неаннулируемой, дает потрясающий эффект в виде правовой стабильности титулов, зарегистрированных в реестре.

Таким образом, идея внесения хороша своей ясностью и простотой; задача же законодателя, имплементирующего ее в правопорядок, заключается в том, чтобы эта простота не стала поводом для злоупотреблений.

Принцип внесения без колебаний был признан судебной практикой. На это указывает значительное число постановлений Президиума ВАС РФ по

конкретным делам (последнее – известное дело об отступном № 2504/14). Мне не известны судебные дела, в которых бы суды поставили под сомнение тот факт, что по действующему российскому праву право на недвижимую вещь возникает в момент государственной регистрации.

Принцип противопоставимости, отстаиваемый оппонентами, наверное, хорош в ситуации, когда общество, где он действует, небольшое по размерам, все его члены друг друга знают, обмениваемые блага очень легко распознаваемы за счет простого владения, а оборот – не интенсивен. Действительно, в таком случае можно утверждать, что проведение принципа внесения будет противно жизни и устоям существования такого сообщества.

Однако сторонники подхода, основанного на противопоставимости, увлекаясь обращением к «старым юридическим духам» и медитируя под заклинания о том, что «записи в реестре – это от лукавого, это все Петька проклятый из Гейропы к нам занёс», забывают о том, что не оборот существуют для того, чтобы юристы ставили над ним эксперименты в своих «лабораториях», а напротив – юриспруденция нужна для того, чтобы предлагать обороту разумные, удобные и справедливые правила.

2. Я специально не занимался изучением вопроса о регистрационных режимах, устанавливаемых в отношении иных благ.

Навскидку мне представляется, что там, где элемент владения соответствующим благом не присутствует, то принцип внесения должен проводиться в наиболее бескомпромиссной форме и знать как можно меньше исключений.

Это связано с тем, что в отсутствие иных чем запись способов распознать правообладателя, на оборот будут возложены серьезные риски, минимизация которых (например, страхование, глубокий *due diligence* и проч.) будет стоить дорого, что далеко не всегда может быть оправдано.

Опять же, правда, здесь чрезвычайно важно правильно устроить процедуру, предшествующую внесению записи, которая бы исключила возможность внесения изменений в реестр по подложным документам, под влиянием насилия и проч. (Например, нотариальное удостоверение сделки с долей в ООО дало феноменальное снижение количества дел об оспаривании прав на долю – с десятков тысяч до единиц в год в течение буквально 5 лет).

Кроме того, кажется, что на таких же принципах – в первую очередь, принципе внесения – должна строиться и система государственной регистрации юридических лиц и отдельных фактов из их жизни (смена директора, изменения устава и проч.).

3. Представляется, что принцип внесения особенно хорош в регистрационной системе, в которой объектом регистрации являются права и переход прав.

В принципе, теоретически можно представить себе принцип внесения и в отношении государственной регистрации сделок с недвижимостью. Более того, именно такой подход долго время действовал в России в отношении незарегистрированного договора аренды недвижимости: нет регистрации – нет договора.

Однако практика ВАС этот подход разрушила, создав концепцию непротивопоставимости незарегистрированной аренды третьим лицам, но не стороне сделки.

В принципе, здесь проявляется довольно простой эффект договора как основания для юридической связи тех, кто его подписал: лицо, подписавшее незарегистрированный договор не может ссылаться на то, что его нет. Отличие же от доктрины непротивопоставимости незарегистрированных вещных прав заключается в том, что в первом случае речь идет об обязательствах, которые изначально относительны и потому вполне комфортно могут чувствовать себя без оглашения; во втором – о вещных правах, которые в принципе всегда абсолютны и потому требуют публичности.

Принцип внесения, соединенный с положительной регистрационной системой (отрицающей юридическое значение отпадения сделки, на основании которой было передано право), имеет пожалуй самый серьезный эффект для оборота. Такой подход превращает внесенные права в по сути неотменяемые.

Принцип внесения в негативной регистрационной системе (когда отпадение сделки, служащей основанием для передачи права) также работает достаточно эффективно.

Правда, следует понимать, что запись в реестре будет давать собственность только в том случае если действительной является сделка, на основании которой эта запись сделана. Выходит, что отмена сделки будет влечь за собой недостоверность реестра.

В описанной ситуации принцип внесения (вместе с принципом открытости реестра и принципом легалитета реестра) порождает эффект публичной достоверности. Он работает на создание фигуры добросовестного приобретателя (залогодержателя и проч.), то есть, лица, которое, полагаясь на реестр, полагало, что записанное в нем лицо является собственником, хотя в действительности это было не так.

Фигура добросовестного приобретателя не нужна в позитивной регистрационной системе, так как лицо, записанное в реестр, *является* (а не *предполагается* как выше) собственником. Следовательно, все его распоряжения – это распоряжения собственника (даже если выяснится, что свою запись оно приобрело на основе недействительной сделки).

Понятно, что и позитивная регистрационная система не может проводить принцип внесения без ограничений, иногда бы это даже противоречило бы здравому смыслу. Например, не может ссылаться на реестр тот, кто *знал* (!) о том, что записанный приобрел собственность неправильно. Дискутируемым является вопрос о том, должен ли покупатель, приобретший от записанный на основе подлогов, рассматриваться как собственник и т.п.

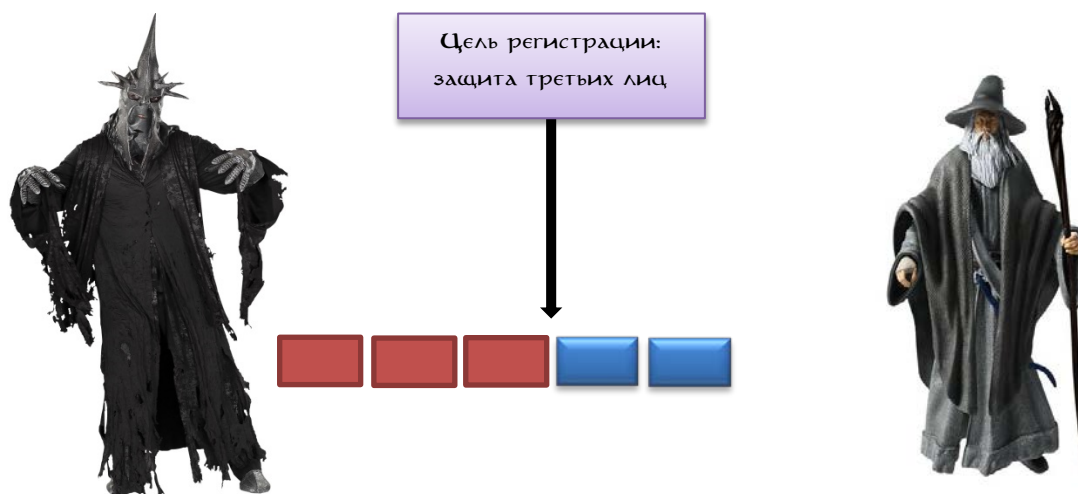
В принципе, можно легко заметить, что и консенсуальная система, и принцип внесения дают защиту примерно в одних и тех же случаях и примерно в одних и тех же случаях такой защиты не дают. Различие же заключается в том, что эти две системы идут к этой общей цели с разных концов.

И задача исследователей – установить, сколько «шагов» пройдет и тот, и другой путник прежде чем они достигнут цели.

У меня сложилось ощущение, что графически спор сторонников принципа внесения и сторонников принципа противопоставимости можно изобразить так:

Принцип противопоставимости

Принцип внесения



Иными словами, для того, чтобы достичь желаемой цели, отправившись из принципа внесения, нам потребуются два шага; а если отправляться из принципа непотопоставимости – то три шага.

4. Из принципа внесения есть ряд исключений, связанных, главным образом, со случаями приобретения права на недвижимость не по сделке, а иным путем, как правило без проявления воли нового собственника (в основном, в рамках универсального правопреемства).

В свое время я насчитал чуть больше десяти таких исключений¹. Как правило, в их основе лежит либо соображения юридической догматики (например, невозможность «юридической паузы» между прекращением собственности у правопрédéшественника и возникновения собственности у универсального правопреемника; возникновение в силу истечения времени права собственности у давностного владельца; возникновение в силу принятия федерального закона права собственности у публичных образований на разграниченные земельные участки).

Другое обнаруженное мною в свое время основание для исключений из принципа внесения: это социально объяснимое желание законодателя защитить слабого участника оборота (например, таково возникновение права собственности у члена потребительского кооператива на гараж или квартиру; у супруга на супружеское имущество).

И, наконец, существуют «ложные» исключения из принципа внесения, которые текстуально вроде бы составляют случаи, когда право должно возникать но в действительности таковыми не являются.

К ним относятся приобретение хозяйственного ведения и оперативного управления; выкупи арендованного имущества; приобретение инвестором права на будущую недвижимую вещь.

5. Разумеется, введение регистрационной системы негативного типа, основанной на принципе внесения, должно повлиять на институт приобретательной давности.

В случае с записанными правами давность нужна для того, чтобы очищать запись от возможных возражений, которые коренятся в основании этой записи – то есть, в сделке. Так появляется идея бесповоротности неправильно внесенной записи. Например, легко себе представить, что законодатель устанавливает, что любое записанное в реестр прав не может быть отменено по истечении года (двух, трех лет) с момента его внесения. Это будет

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

автоматически означать, что истечение этого срока будет гасить все возможные иски, связанные с правами третьих лиц на это имущество.

Теоретически, возможна такая же книжная давность и в позитивной регистрационной системе. В частности, ею может быть устранен такой дефект приобретения записанного права как подлог документов. Например, если в течение 10 лет настоящий собственник не заявил о своих правах, то запись пусть бы и внесенная на основании подлога считаются предоставляющей право на недвижимую вещь.

