

ского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», принят в I чтении 27.04.2012 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс].

10. Савельев В.А. Сложноструктурные модели римской собственности и российское право собственности / В.А. Савельев // *Ius antiquum. Древнее право.* – 2001. – № 1(8). – С. 130–136.
11. Савельев В.А. Действующее право и некоторые сложно-структурные модели собственности / В.А. Савельев // *Государство и право.* – 2001. – № 9. – С. 19–23.
12. Савельев В.А. Проблема разделенной собственности и современная теория российского гражданского права / В.А. Савельев // *Журнал российского права.* – 2008. – № 4. – С. 113–115.

Алексеев В.А.,

профессор кафедры гражданского и предпринимательского права
ФГБОУ ВО «Российская государственная академия интеллектуальной
собственности», д.ю.н.

Принцип публичной достоверности реестра прав на недвижимость в гражданском праве РФ

Автор рассматривает содержание принципа публичной достоверности реестра прав на недвижимость на основании критического анализа норм статьи 8.1 ГК РФ и вносит предложение конкретизировать формулировку данного принципа в законе.

Ключевые слова: недвижимость; публичная достоверность; добросовестный приобретатель; виндикация.

Вопрос о действии принципа публичной достоверности в отечественном гражданском праве относится к числу дискуссионных. Понятие «публичная достоверность» в законодательстве не фигурирует, но используется в научной литературе применительно к характеристике правового значения записей реестров, формируемых в результате государственной регистрации юридических лиц и прав на недвижимость, а также при описании правового режима ценных бумаг. В наиболее общем виде публичную достоверность в гражданском праве можно охарактеризовать как принцип защиты прав лица, добросовестно полагавшегося на определенные данные, доступ к которым обеспечен законом. Действие этого принципа не ограничивается только оборотом вещей и **ценных бумаг. Наиболее полное воплощение он нашел по отношению к реестру юридических лиц.** Согласно пункту 2 ст. 51 ГК РФ «лицо, добросовестно полагающееся на данные единого государственного рее-

стра юридических лиц, вправе исходить из того, что они соответствуют действительным обстоятельствам. Юридическое лицо не вправе в отношениях с лицом, полагавшимся на данные единого государственного реестра юридических лиц, ссылаться на данные, не включенные в указанный реестр, а также на недостоверность данных, содержащихся в нем, за исключением случаев, если соответствующие данные включены в указанный реестр в результате неправомерных действий третьих лиц или иным путем помимо воли юридического лица». К сожалению, подобные конкретные формулировки в отношении реестра прав на недвижимость в закон не включены.

Не останавливаясь более подробно на общем понятии публичной достоверности в гражданском праве, нам предстоит проанализировать действие этого принципа в сфере оборота недвижимого имущества. Здесь под публичной достоверностью принято понимать защиту права лица, которое добросовестно полагалось на данные реестра, приобретая права на недвижимое имущество от субъекта, который без законных оснований внесен в реестр в качестве правообладателя¹. В связи с этим представляется не вполне точным утверждение А.В. Швабауэр о том, что «любые ограничения возможности возвращения вещи собственником от лица, которое, приобретая вещь, по допущению закона основывалось на внешних признаках права, следует расценивать как проявление принципа публичной достоверности»². Неточность здесь состоит в том, что под действие публичной достоверности подводится и ограничение виндикации движимых вещей, основанное на видимости права, создаваемой фактом владения вещью лицом, которое не имеет права ее отчуждать (ст. 302 ГК РФ). Между тем, по нашему мнению, публичная достоверность всегда основана не просто на внешних признаках права, а на публичных данных о наличии такого права, зафиксированных в источниках, имеющих официальный характер (в реестрах, в содержании ценной бумаги).

До недавнего времени большинство исследователей полагали, что данный принцип у нас не действует³, об этом писал и автор данной

1 В дальнейшем, употребляя термин «публичная достоверность», мы будем иметь в виду именно это значение.

2 Швабауэр А.В. О принципах государственной регистрации прав на недвижимость // Юридический мир. 2010. № 12.

3 Бабкин С.А. Публичная достоверность записей о правах на недвижимое имущество // Законодательство. 2001. № 12; Петров Е.Ю. К вопросу о публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Цивилистические записки. Межвузовский сборник научных трудов. М. 2001. С. 220–233; Богатырев Ф.О. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость и признание добросовестного приобретателя собственником // Законодательство. 2004. № 4. С. 37–43; Самойлов Е.Ю. Публичная достоверность при приобретении недвижимого имущества: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М. 2010. С. 25.

работы¹. Разные мнения существуют и по поводу перспектив реализации принципа публичной достоверности в российском законодательстве. За реализацию этого принципа категорически высказывались многие ученые². Все они так или иначе отмечали, что без реализации принципа публичной достоверности существующая в России система регистрации прав на недвижимость теряет смысл, а цель обеспечения устойчивости оборота недвижимого имущества не достигается. Авторы Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации считали, что «в ГК целесообразно включить общие положения о государственной регистрации имущественных прав... установив, в частности, принципы регистрации: проверки законности оснований регистрации, публичности реестра, презумпции его достоверности»³.

Введение в Гражданский кодекс РФ статьи 8.1 «Государственная регистрация прав на имущество»⁴ существенно изменило положение дел и дало основание для утверждения, что в ней «установлены основополагающие принципы государственной регистрации прав на имущество», одним из которых является «принцип достоверности реестра, который подразумевает, что любое лицо, совершившее сделку с имуществом, полагаясь на данные реестра, должно быть защищено. Эта защита заключается в том, что такое лицо сохраняет зарегистрированные за ним права на имущество в том виде, как эти права уже были записаны в реестр»⁵.

Но можно ли рассматривать положения ст. 8.1 ГК РФ как закрепление действия публичной достоверности в российском гражданском праве по отношению к обороту недвижимости? Начнем с того, что непосредственно о недвижимом имуществе в этой статье не упоминается. В ней предпринята попытка сформулировать принципы осуществления любой регистрации «прав, закрепляющих принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничений таких прав и обременений имущества (права на имущество)». При такой формули-

1 Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М. 2007. С. 46–56.

2 См. Петров Е.Ю. Указ. соч. С. 226; Богатырев Ф.О. Указ. соч. 42; Рогова Е.С. Гражданско-правовые проблемы вторичного рынка ипотечного кредитования: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М. 2002. С. 8, 21; Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2012. № 1 и др.

3 Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009). М. 2009. С. 32.

4 Введена Федеральным законом от 30.12.2012 № 302-ФЗ.

5 Бевзенко Р.С. Принципиальные положения статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации прав на имущество // Закон. 2015. № 4. С. 33.

ровке не остается сомнений в том, что, несмотря на отсутствие упоминания недвижимых вещей, все положения ст. 8.1 ГК РФ распространяются на регистрацию прав на недвижимость.

В то же время в данной статье лишь провозглашен принцип *публичности и достоверности* государственного реестра, содержание которого не раскрывается. При этом под публичностью вполне может пониматься обеспечение доступа к реестру, а под достоверностью – требование к реестру включать данные, соответствующие действительности. Критика российской системы регистрации прав на недвижимость была связана, прежде всего, с тем, что публичность реестра и правовая экспертиза, направленная на обеспечение его достоверности, не обеспечивали защиту прав лиц, которые добросовестно полагались на достоверность реестровых данных.

Однако не исключено, что следующие положения ст. 8.1 ГК РФ все же формулируют российский вариант публичной достоверности. В качестве таких норм можно рассматривать правила о том, что «лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином» (абз. 1 п. 6), и о том, что «при возникновении спора в отношении зарегистрированного права лицо, которое знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра, не вправе ссылаться на соответствующие данные» (абз. 2 п. 1). Действительно, если взять за образец п. 2 ст. 51 ГК РФ и перевести формулировку абзаца 2 пункта 6 ст. 8.1 ГК РФ в позитивную плоскость, то мы можем получить правило о том, что лицо, добросовестно полагающееся на данные единого государственного реестра прав на недвижимость (т. е. лицо, которое не знало и не могло знать о недостоверности этих данных), вправе ссылаться на эти данные при разрешении спора в отношении зарегистрированного права (а суд должен принять такую ссылку в качестве основания для защиты права, приобретенного лицом, добросовестно полагавшимся на данные реестра). По сути дела, это вполне соответствует формулировке принципа публичной достоверности в правовой доктрине Германии, согласно которой, «несмотря на отсутствие у отчуждателя права на распоряжение, доверившийся созданной определенным фактом внешней видимости такого права приобретатель защищается путем признания правовых последствий, связанных с приобретением, наступившими»¹.

1 Bruderlin Gerhardt. Die Rechtswirkungen, insbesondere die Publizitätswirkungen der Eintrage in die öffentlichen Register nach schweizerischem Recht (Diss. Basel, 1933. Maschinenschrift). S. 68 und andere Autoren. (цит. по Самойлов Е.Ю. Публичная достоверность в гражданском праве: теоретическая конструкция и условия использования института // Вестник гражданского права. Т. 7. 2007. No 4. С. 63–107).

В то же время существует ряд обстоятельств, которые не позволяют провести полную аналогию между публичной достоверностью в праве Германии и положениями ст. 8. 1 ГК РФ.

Во-первых, мешает формулировка абз. 1 п. 6 этой статьи. Согласно этой формулировке лицо *признается правообладателем*, пока существует соответствующая запись в реестре. В соответствии с параграфом 892 Гражданского уложения Германии¹, имеющим название «Публичное доверие к поземельной книге», «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»². ГГУ говорит лишь о *признании достоверным* содержания реестра в отношении такого лица, но не признает его правообладателем, поскольку принцип публичной достоверности действует именно в тех случаях, когда запись в реестре не соответствует действительности, т. е. лицо, внесенное в реестр, на самом деле правообладателем быть не может, право отсутствует, а есть только его видимость. Если в соответствии с ГК РФ лицо, внесенное в реестр в качестве правообладателя без законных оснований, признается (а значит, и является) правообладателем до исправления записи, то любой приобретатель, положившийся на эти данные реестра, становится совершенно обычным участником оборота, не нуждающимся в каком-либо обосновании своего права, т. к. он приобрел имущество у лица, которое имело право его отчуждать, будучи в соответствии с п. 6 ст. 8.1 ГК РФ правообладателем такого имущества. К такому приобретателю неприменимы нормы ст. 302 ГК РФ, поскольку он приобрел объект у управомоченного лица, управомоченность которого основана на положении п. 6 ст. 8. 1 ГК РФ.

Во-вторых, формулировки ст. 8.1 ГК РФ не содержат указания на условие приобретения имущества именно по сделке. В ГГУ это указание не случайно, потому что публичная достоверность не распространяется на приобретение имущества по иным основаниям (например, в силу наследования). В связи с этим непонятно, имеет ли значение для действия «публичной достоверности» основание приобретения имущества лицом, незаконно включенным в реестр. Как быть в том случае, если лицо, указанное в реестре правообладателем, имеет в качестве основания внесения в реестр не сделку, а иные обстоятельства, например, наследование или создание нового объекта недвижимости (ст. 219 ГК РФ)? Руководствуясь содержанием ст. 8.1 ГК РФ, нужно признать, что

1 Далее – ГГУ.

2 Гражданское уложение Германии. Перевод с немецкого. М., 2004. С. 255.

.....
основание внесения лица в реестр в качестве правообладателя для того, кто на основании реестра приобретает у него имущество, значения иметь не должно. Следовательно, ошибка при выдаче свидетельства о праве на наследство или незаконная регистрация права на вновь созданный объект недвижимости (например, на самовольную постройку) не должна влиять на возникновение права у лица, которое приобретает недвижимую вещь, поскольку продавец зарегистрирован в реестре в качестве правообладателя. Ранее автор высказывал свои соображения по поводу правового положения добросовестного приобретателя самовольной постройки¹. Однако действующая редакция п. 6 ст. 8.1 ГК РФ не дает возможность и в этом случае говорить о добросовестном приобретении, поскольку в силу внесения в реестр собственник объекта, имеющего признаки самовольной постройки, становится лицом, имеющим право на отчуждение такого объекта.

Изложенное выше свидетельствует о том, что при буквальном восприятии нормы о признании внесенного в реестр лица правообладателем независимо от оснований регистрации его права мы имеем дело не с принципом публичной достоверности, а, скорее, с абсолютным значением записи в реестре до ее опровержения в судебном порядке. А это совсем другой подход к значению данных реестра.

Но даже если предположить, что законодатель все же не стремился к достижению такого эффекта и считать, что имеется в виду приобретение недвижимости у неуправомоченного лица, которое лишь числится правообладателем в реестре², все равно ранее сформулированное нами на базе абз. 2 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ правило ведет к констатации практически абсолютной публичной достоверности (независимо от способа приобретения имущества – по сделке, по наследству, в силу создания новой недвижимой вещи; независимо от возмездности такого приобретения; независимо от характера выбытия имущества из владения собственника). Такая публичная достоверность не характерна даже для Германии, не говоря уже о нашей стране. Большинство авторов, обращавшихся к вопросу о публичной достоверности, признавая необходимым реализацию данного принципа, выступали тем не менее за ограничение его действия случаями совершения возмездных сделок. Кроме того, невозможно ограничить понимание публичной достоверности только статьей 8. 1 ГК РФ еще и потому, что в ней не сформулировано специ-

1 Алексеев В.А. Еще раз о регистрации сделок, прав и обременений // Закон. 2014. № 7.

2 В этом случае, по нашему мнению, формулировку п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, по крайней мере, неточную, заменить, например, на следующий текст: «данные государственного реестра признаются достоверными в отношении лица, указанного в реестре в качестве правообладателя».

альное основание возникновения права у лица, которое при приобретении недвижимости добросовестно полагалось на данные реестра. С определенной долей условности такое основание можно обнаружить в п. 2 ст. 223 ГК РФ, согласно которому «недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя». Как видно, возникновение права собственности у добросовестного приобретателя недвижимости закон по-прежнему связывает с условиями, установленными статьей 302 ГК РФ. Поэтому на данном этапе следует считать, что нормы ст. 8.1 ГК РФ не являются исчерпывающими в описании действия принципа публичной достоверности, этот принцип может быть охарактеризован с учетом положений п. 2 ст. 223 и ст. 302 ГК РФ.

Принимая во внимание изложенное выше, можно прийти к выводу, что нормы статьи 8.1 ГК РФ можно расценивать как направленные на установление действия принципа публичной достоверности реестра прав на недвижимость. В то же время мы полагаем, что принцип публичной достоверности должен иметь конкретную формулировку в законе и не нуждаться в ссылках на другие статьи ГК. Он мог бы быть сформулирован в отдельной статье (например, в ст. 8. 2) либо в отдельном пункте ст. 8.1 ГК РФ, а эта норма могла бы иметь следующее содержание:

Лицо, добросовестно полагающееся на данные единого государственного реестра прав на недвижимость, при приобретении недвижимого имущества по возмездной сделке становится обладателем права на такое имущество в пределах, зафиксированных в реестре¹.

При такой формулировке ст. 302 ГК РФ будет выполнять предназначенную ей функцию регулирования виндикации только движимого имущества, а в положении абзаца второго пункта 2 ст. 223 ГК РФ отпадет надобность, поскольку основание возникновения права добросовестного приобретателя недвижимости, полагавшегося на данные реестра, будет закреплено в предлагаемой норме.

¹ Автор считает, что для недвижимости не следует учитывать характер выбытия имущества из владения, поскольку это должно иметь значение только для движимых вещей.

