



**АЛЕКСЕЕВ
ВАДИМ
АЛЕКСАНДРОВИЧ**

профессор кафедры
гражданского и
предпринимательского
права Российской
государственной
академии
интеллектуальной
собственности, доктор
юридических наук

ПУБЛИЧНАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: ДЕЙСТВУЮЩИЙ ПРИНЦИП ИЛИ ДЕЛО БУДУЩЕГО?

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

Ключевые слова: недвижимость, публичная достоверность, добросовестный приобретатель, виндикация

Понятие «публичная достоверность» отсутствует в гражданском законодательстве, однако известно науке гражданского права. Оно используется при 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 задачу автора не входит попытка раскрыть общее понятие публичной достоверности в гражданском праве. Мы ограничимся проблемами публичной достоверности, связанными с регистрацией прав на недвижимое имущество. В этой сфере под публичной достоверностью обычно понимается защита прав лица, которое добросовестно полагалось на данные реестра, приобретая права на недвижимое имущество от субъекта, который без законных оснований внесен в реестр в качестве правообладателя¹.

Изучение современной отечественной литературы, посвященной вопросам публичной достоверности, приводит к выводу о том, что исследователи достигли единства по очень узкому кругу вопросов. Практически все авторы солидарны в том, что публичная достоверность представляет собой принцип организации системы регистрации прав на недвижимое имущество, а также в том, что этот принцип исторически сформулирован в гражданском праве Германии.

По всем остальным вопросам единство отсутствует. Прежде всего неясно, действует ли этот принцип в Российской Федерации. Большинство исследователей пола-

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



VADIM A. ALEXEEV

Professor at the Chair of
Civil and Business Law of the
Russian State Academy of
Intellectual Property, LLD

PUBLIC RELIABILITY OF REGISTRY OF REAL PROPERTY RIGHTS: PRINCIPLE OF OPERATION OR BUSINESS OF THE FUTURE?

The author analyses the principle of public reliability of the register of real property rights, critically assesses the provisions of Article 8.1 of the Civil Code and proposes to specify the wording of this principle in the law.

Keywords: real estate, public reliability, a bona fide purchaser, vindication

гают, что он у нас не действует², о чем писал и автор данной статьи³. Наиболее категорично по этому вопросу высказался Е.Ю. Самойлов, который считает, что «теория публичной достоверности со всеми ее различиями и противоречиями остается пока исключительно немецкой. Она чужда не только российскому законодательству, но и доктрине»⁴.

Но существуют и иные точки зрения. В.В. Чубаров отмечал, что «принцип публичной достоверности в полном объеме (здесь и далее в цитатах курсив

наш. — В.А.) в российской системе государственной регистрации прав на недвижимость своего отражения не нашел»⁵. А.В. Швабауэр писала, 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»⁶. По ее мнению, этот принцип проведен в ст. 302 ГК РФ, в связи с чем «можно лишь условно говорить о том, что в Германии действует принцип абсолютной публичной достоверности реестра, а в России — относительной»⁷. Е.А. Суханов высказал мысль о том, что «ведение ЕГРП направлено на защиту интересов не только приобретателей и отчуждателей недвижимости, но и всех иных (третьих) лиц, в силу чего записи в нем обладают публичной достоверностью, а при ее отсутствии реестр теряет свой смысл»⁸.

² См.: 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.

³ Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., 2007. С. 46–56.

⁴ Самойлов Е.Ю. Публичная достоверность при приобретении недвижимого имущества: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 25.

⁵ Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006. С. 317.

⁶ Швабауэр А.В. О принципах государственной регистрации прав на недвижимость // Юридический мир. 2010. № 12.

⁷ Там же.

⁸ Суханов Е.А. Комментарий к Обзору судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имуще-