

Защита добросовестного приобретателя недвижимости в РФ и КНР

Научный руководитель – Рудоквас Антон Дмитриевич

Чэнь Шусю

Аспирант

Санкт-Петербургский государственный университет, Юридический факультет, Кафедра гражданского права, Санкт-Петербург, Россия

E-mail: chen.shusyu@mail.ru

Институт защиты добросовестного приобретателя на протяжении многих веков представляет собой одну из наиболее острых проблем как в теории гражданского права, так и на практике. Данная проблема существует не только в Российской Федерации (далее-РФ), но и в Китайской Народной Республики (далее-КНР). В последнее время этот вопрос вновь горячо обсуждается, в связи с недавним проектом Гражданского кодекса РФ, касающегося вещного права.

В действующем гражданском законодательстве РФ и КНР положение закона о защите прав добросовестного приобретателя движимого имущества и недвижимости закреплено сходным образом - юридический состав добросовестного приобретения права на движимое имущество и недвижимость регламентируется одной статьей. Однако в связи с высокой стоимостью, невозможностью перемещения без несоразмерного ущерба назначению, характеризующими недвижимостью, защита добросовестного приобретателя недвижимости сформировала достаточно сложный юридический состав (по российскому праву фактический состав добросовестного приобретения недвижимости состоит из 7 элементов[1] по мнению А. Д. Рудокваса, а в КНР из данного состава исключается значимость такого элемента как выбытие объекта из владения по воле собственника или лица, которому передал владение собственник). Кроме того, интерпретация каждого элемента обсуждаемой конструкции остается дискуссионной в доктрине обеих стран. Например: в российском гражданском праве относительно действительности сделки, совершенной между неуправомоченным отчуждателем и добросовестным приобретателем некоторые ученые считают ее недействительной, а другие считают, что данная сделка будет признана действительной лишь по завершении накопления фактического состава добросовестного приобретения права возмездным приобретателем; в обеих наших странах до сих пор не закончен давнишний доктринальный спор о критерии оценки добросовестности приобретателя и установления в законодательстве также противоречат друг другу; В китайской доктрине и практике остается дискуссионным вопрос о последствиях добросовестного приобретения недвижимости отчужденной по поддельным документам и т.д.

Общеизвестно, что добросовестное приобретение направлено на защиту стабильности оборота за счет интересов прежнего собственника. Защита стабильности оборота, по сущности, есть защита публичного интереса потому, что стабильность оборота представляет собой социально общественный порядок, публичный интерес и является незаменимым фактором для поддержания нормальных социальных обменов и рыночной экономики.[5]Аналог добросовестному приобретению § 892 Германского гражданского уложения, содержащий принцип публичной достоверности реестра, предназначен лишь для абсолютной защиты оборота, а не самой уверенности приобретателя в данных реестра [6]. Тем более согласно п.5 ст. 7 Закона о государственной регистрации недвижимости любое лицо может получить выписку из ЕГРН [4], то есть данные реестра общедоступны всем, неопределенному кругу лиц. Любое лицо сможет стать приобретателем соответствующей

недвижимости. А как определил Верховный суд РФ под публичными интересами понимается, в частности, интересы неопределенного круга лиц.[2] Таким образом, предметы защиты добросовестного приобретения и принципа публичной достоверности реестра в Российском гражданском праве, совпадают с точки зрения политики права и состоят в защите публичных интересов.

Помимо этого, применение принципа публичной достоверности удобно для судебной практики, экономит энергию и расход на оборот, уменьшает его риски. Поскольку принцип публичной достоверности реестра - это самостоятельный институт, на основе которого приобретатель приобретает право на недвижимость. То есть при этом приобретатель приобретает право на недвижимость путем публичности и достоверности реестра, а не института добросовестного приобретения. При этом в случае применении принципа публичной достоверности реестра приобретателю не обязательно проверять достоверность данных реестра, повышать свою степень заботливости, осмотрительность для подтверждения своей добросовестности, он просто полагается на данные реестра и приобретает право на недвижимость во всех случаях, даже если отчуждатель был зарегистрирован ошибочно. Принцип публичной достоверности реестра «отказывает в защите приобретателя в случае действительной недобросовестности с его стороны, то есть когда приобретатель действительно знал (а не просто мог или должен был знать) о неправомерности основания внесения записи на имя отчуждателя.»[3] Надо отметить, что согласно принципу публичной достоверности реестра достоверность реестра презюмируется. Ведь его достоверность обеспечивается государственной репутацией.

Кроме этого, согласно недавно принятому проекту нового ГК РФ, касающегося вещного права, его содержание более приближено к механизму защиты добросовестного приобретателя недвижимости в германском гражданском праве. В законодательстве КНР также появляются нормы, являющиеся воплощением принципа публичной достоверности реестра и устанавливается ряд способов, повышающих публичную достоверность реестра, как добросовестность приобретателя презюмируется при приобретении права на недвижимость; при регистрации регистрационный орган обязан провести существенную проверку легализации и законности сделки; до завершения внесения исправления записи правообладатель или заинтересованное лицо имеют право предъявить заявление о возражении против достоверности реестра и т. д.

Анализ вышеизложенного показывает, что видимые преимущества по сравнению с действующим механизмом защиты добросовестного приобретателя недвижимости имеет принцип публичной достоверности реестра. Кодификация данного механизма уже становится неизменной тенденцией развития законодательства РФ и КНР.

Источники и литература

- 1) Александрова М. А., Рудоквас А. Д., Рыбалов А. О. Право собственности и способы его защиты в гражданском праве. СПб., 2017.
- 2) Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. – 2015. - № 6711 (140).
- 3) Рудоквас А.Д. Спорные вопросы учения о приобретательной давности. М., 2011.
- 4) Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 N 218-ФЗ//СПС «КонсультантПлюс».
- 5) Geng Lin, “Study on the legal policies of real estate good faith acquisition system”, Tsinghua University Law Journal, 2017, No.6, pp 100-117.

- 6) Vgl.Lutter. Die Grenzen des sogenannten Gutgläubensschutzes im Grundbuch, AcP 164 (1964) 122,124.