

О. И. Федулова\*

## ИСТОРИЧЕСКОЕ ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В РОССИИ И ГЕРМАНИИ

Учитывая ценность и значение, а также исторически сложившееся особое отношение к объектам недвижимого имущества, их использование и вовлечение в гражданский оборот еще с древних времен требовали особого порядка — публичного признания со стороны государства. Поэтому государственная регистрация прав на недвижимое имущество является одним из наиболее существенных элементов правового режима недвижимости, в связи с чем укрепление вещных прав на недвижимое имущество заслуживает особого внимания.

Участникам гражданско-правового оборота недвижимого имущества всегда было важно, чтобы приобретение права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество *оставляло след вовне*, в материальной действительности, что обуславливало необходимость формализации прав. В гражданско-правовой науке вопросы формализации права, придания ему таких внешних знаков исследуются учением об укреплении прав. Так, суть укрепления права Д. И. Мейер определяет как *«установление внешнего знака, свидетельствующего о существовании права»*.<sup>1</sup> Потребность в установлении внешних знаков Д. И. Мейер усматривает в возможности права вступить в соприкосновение с общественной властью.

Если говорить о римском праве, то римское частное право классического периода, по общему правилу, основывалось на бесформальности оборота недвижимого имущества. И. А. Покровский отмечает: «...римское право для перехода права собственности из рук в руки требовало как для движимостей так и для недвижимостей одного — передачи вещи, *traditio*. Огромное имение может перейти из рук в руки так же бесформально, как и самая незначительная безделушка».<sup>2</sup> В. Б. Ельяшевич указывает: «...этот способ (*traditio*), первоначально развившийся в области римского оборотного права (*jus gentium*), применяется без различия к вещам движимым и недвижимым, а в юстиниановом праве становится единственным способом перенесения собственности».<sup>3</sup>

Прообразом современных систем укрепления прав на недвижимое имущество являются формы публичного оборота недвижимости, возникшие в Европе в Средние века (VI–XIII вв.). У германских народов первоначально передача земли осуществлялась посредством особого символического акта, который облакался в торжественную и публичную форму. Основой, первым элементом этого акта является договор об отчуждении (*Sala, Sale*). Второй элемент — символическая, а затем и реальная передача

\* Федулова Ольга Ивановна — аспирантка, Московский государственный университет экономики, статистики и информатики.

© О. И. Федулова, 2012

E-mail: Sokolovaole4ka@mail.ru

<sup>1</sup> Мейер Д. И. Русское гражданское право. М., 2009. С. 252–257.

<sup>2</sup> Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. 3-е изд. М., 2010. С. 213.

<sup>3</sup> Ельяшевич В. Б. Очерк развития форм поземельного оборота на Западе. СПб., 1913. С. 113–114.

недвижимого имущества — инвеститура (*investitura*). Третий элемент символического акта передачи земли состоял в формальном отказе от владения с оставлением участка (*Auflassung*).<sup>4</sup>

Совершенно очевидно, что, облачая передачу недвижимого имущества в особую процедуру, государство стремилось защитить не только приобретателя, но и иных, третьих лиц.

Начиная с XII в. в некоторых германских городах судебную передачу — *Auflassung* начинают записывать в специальные книги (*Stadtbucher*), которые велись в городах. Затем запись, вносимая в книги, начинает распространяться за пределы городов и приобретает такое распространение, что переход права собственности на недвижимое имущество начинают соединять с такой записью. Поэтому со временем судебная *Auflassung* превращается в пустую формальность, а в некоторых местах вообще исчезает.<sup>5</sup>

Начиная с XVII в. возрастающие потребности гражданского оборота недвижимого имущества вновь возвращают европейские государства к необходимости придать формам оборота недвижимости публичный характер. Далее, в течение XVII–XIX вв., в Европе формируется институт укрепления прав на недвижимое имущество в его современном виде, а поскольку стабильность кредита является одним из столпов капиталистической системы, то в первую очередь изменения коснулись ипотеки.<sup>6</sup>

Первоначально на Руси для укрепления прав прибегали к использованию символов и ритуалов. Так, передача права собственности на помещение сопровождалась передачей ключей. Нельзя не отметить, что в древнегерманском праве передача недвижимого имущества, как и на Руси, сопровождалась также символическими действиями. Приобретение земельных участков частными лицами по гражданско-правовым сделкам долгое время не вызывало интереса общественной власти в лице князя. Покупатель недвижимой вещи мог принять владение либо один на один, либо в присутствии свидетелей. В последнем случае передача сопровождалась обрядами, целью которых было сохранить в памяти присутствующих воспоминание о передаче недвижимости.

Во времена царствования Петра I устанавливается порядок, имеющий в качестве своей цели — фискальную. Именно Петру I мы обязаны появлением и закреплением в отечественном гражданском законодательстве термина *недвижимое имущество*: его Указ о единонаследии от 1714 г. этим термином сгладил различие между вотчинами и поместьями. Так, в зависимости от того, кто являлся собственником земель, они подразделялись на: земли государственные, земли церковные, земли частные и земли чернотяговые.<sup>7</sup>

Отметим, что термин *собственность* в современном русском языке уже давно вошел в постоянный обиход граждан и занимает там прочное место, тем большее удивление вызывает тот факт, что не сразу удастся найти это слово в «Толковом словаре живого великорусского языка» В. Даля<sup>8</sup> — имущество, пожитки и богатство в русском языке называли словом «собь». Именно в комментарии к этому понятию мы и находим слово «собственность» в различных его применениях: как определение имения и всякой

<sup>4</sup> Там же. С. 165–166.

<sup>5</sup> Маковский А. Л., Яковлев В. Ф. К пятилетию Гражданского кодекса России. М., 2010. С. 179–180.

<sup>6</sup> Там же. С. 198–201.

<sup>7</sup> Скворцов О. Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2010. С. 154–157.

<sup>8</sup> Толковый словарь живого великорусского языка. Т. 4. По изд. 1882 г. М., С. 253.

вещи как чьего-нибудь личного достояния; «собственник» как определение «владельца, владельца, обладателя, полного хозяина и господина вещи»; словосочетание «право собственности» как определение безусловного владения чем-нибудь навсегда. Поясняя значение слова «недвижимость», В. Даль характеризует его как «свойство и состояние недвижимого», приводя следующие примеры: «недвижимое имение, деревня, земля, вотчина, дом, все непереносное, крепкое месту».<sup>9</sup>

Доступ к информации, содержащейся в крепостной книге, был весьма ограничен. Именно поэтому И. А. Покровский называл реестры крепостных дел «несовершенным суррогатом поземельных книг».<sup>10</sup> Для сравнения: сведения, содержащиеся в ЕГРП о любом объекте недвижимости в современной России, могут быть предоставлены любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (п. 1 ст. 7 Закона о государственной регистрации).

К сожалению, в отличие от Германии, в России так и не был принят вотчинный порядок — права на недвижимое имущество укреплялись в России первоначально приказным, а затем крепостным порядком, перешедшим впоследствии в нотариальный порядок. Недостатки нотариальной системы неоднократно являлись объектом жесткой критики в юридической литературе того времени.

*По правилам континентальной системы регистрации* регистрация основывается на государственных гарантиях права собственности на недвижимое имущество. При таком подходе вся история недвижимости, совокупность прав, включая сервитут, фиксируется в едином государственном реестре и гарантируется государством. Если в дальнейшем будут выявлены какие-либо ошибки или неточности, то ответственность понесет правительственный орган, который компенсирует возникшие по этой причине издержки.<sup>11</sup>

Сегодня после долгого пути развития и преобразований, нам не представляет труда уловить некоторые сходства между современными положениями российского законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основами вотчинной системы Германии. Преемственность основных институтов вотчинной системы в таком виде, конечно, только указывает на то, что российская система регистрации строится на общих правовых принципах. Однако не стоит забывать и о собственном, не всегда удачном опыте, о национальных особенностях каждого государства.

Статья поступила в редакцию 20 июня 2012 года

---

<sup>9</sup> Скворцов О. Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. С. 234–237.

<sup>10</sup> Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. 3-е изд. С. 213.

<sup>11</sup> Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1999. С. 187–189.