

## РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РОССИИ И КИТАЯ

Козупица А. С.

Научный руководитель: Шишмарева Татьяна Петровна,  
к. ю. н., доцент кафедры гражданского права, Юридический институт  
СФУ

*Юридический институт СФУ*

В России с интересом к рынку недвижимости каждым годом возрастает. Регистрация является неотъемлемой частью приобретения права собственности. В настоящее время сохраняются две принципиально различных систем регистрации - регистрация прав на недвижимость и регистрация сделок с недвижимостью. Основным критерием для классификации является предмет регистрации, в соответствии с чем выделяют титульные системы регистрации (или регистрации прав) и актовые системы регистрации (или регистрации некоторых сделок)<sup>1</sup>. Рассмотрим регистрацию прав на недвижимое имущество в сравнительном аспекте.

Конституция РФ в ст. 35, 36 предусматривает наличие частной собственности. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. В КНР в этой части дела обстоят иначе ввиду того, что Китай социалистическое государство. Конституция КНР<sup>2</sup> устанавливает государственную и коллективную собственность. В понятие частной собственности в отношении недвижимости закладывается иное значение. В соответствии с Общими положениями гражданского права в понятие собственности вкладывают такие правомочия как владение, пользование, извлечение выгоды и распоряжение. Большая часть недвижимости принадлежит народу на праве коллективной собственности, право собственности на какую-либо недвижимость по целевому назначению лицо может приобрести на срок до 50 лет.

В РФ регистрация прав на недвижимость регулируется Конституцией РФ, ГК РФ, ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>3</sup> (далее: ФЗ о регистрации) и иными нормативными актами. В Китае процесс регистрации недвижимости регулируется ГК КНР, Законом КНР "О вещных правах"<sup>4</sup>, "Общими положениями гражданского права"<sup>5</sup>.

Сравнительный анализ показывает сходства и различия между системами регистрации в РФ и КНР. Так, ГК КНР ориентировался сначала на соответствующий кодекс Японии, Германии, и даже Советской России. ГК КНР исторически сформиро-

---

<sup>1</sup> Лазаревский А. А. Системы регистрации прав на недвижимое имущество: опыт зарубежных стран; под общ. ред. А. А. Лазаревского ; Москва : Фонд "Институт экономики города", 2000. - 176 с.

<sup>2</sup> Конституция Китайской Народной Республики [Электронный ресурс] : закон от 4.12.1982. – Режим доступа: <http://worldconstitutions.ru/archives/31>.

<sup>3</sup> О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон Российской Федерации // Справочная правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>4</sup> Закон КНР «О вещных правах» [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://chinalawinfo.ru/civil\\_law/law\\_real\\_right/law\\_real\\_right\\_p1ch2](http://chinalawinfo.ru/civil_law/law_real_right/law_real_right_p1ch2) (дата обращения: 22.03.2014).

<sup>5</sup> «Общие положения гражданского права КНР» [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://chinalawinfo.ru/civil\\_law/general\\_principles\\_civil\\_law](http://chinalawinfo.ru/civil_law/general_principles_civil_law) (дата обращения: 22.03.2014).

вался как часть или ветвь германской и в целом европейской континентальной правовой семьи, но затем подвергся сильнейшему влиянию англо-американского Общего права. В настоящее время ГК КНР представляет собой чрезвычайно любопытную смешанную систему, сохранившую некоторые традиционные основы и хорошо приспособленную к потребностям довольно развитой рыночной экономики<sup>6</sup>.

Статья 2 ФЗ о регистрации определяет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация является *единственным* доказательством существования зарегистрированного права. В законодательстве Китая указано, что возникновение, изменение, передача и прекращение вещных прав вступает в правовую силу после регистрации в установленном законодательством порядке; при отсутствии регистрации данные права являются недействительными. Но в законодательстве также установлено, что такие права, как право пользования землей в жилом секторе и права сервитута регистрации не подлежат<sup>7</sup>.

В России государственную регистрацию прав на недвижимое имущество осуществляют федеральный орган в области государственной регистрации и его территориальные органы (ст. 9). В соответствии с ст. 10 закона КНР «О вещных правах» регистрация недвижимого имущества производится органом регистрации по месту нахождения данного имущества, государство реализует единую систему регистрации недвижимого имущества. Вследствие обширности территории и высокой плотности населения степень совершенства режима государственной регистрации существенно отличается между городами и деревнями. В деревне режим регистрации не совершенен, и для публичности не хватает материальных средств<sup>8</sup>.

Перечень документов необходимых для регистрации недвижимости устанавливается законами. В КНР к материалам необходимым для регистрации относят свидетельство о праве собственности и документы, подтверждающие границы и площадь недвижимого имущества.

В Законе КНР «О вещных правах» приведены полномочия органа регистрации и действия, недопустимые для органа регистрации. Оба перечня носят открытый характер. В частности, к полномочиям относят проверку свидетельства о праве собственности и иных необходимых материалов, представленных заявителем; запрашивание у заявителя сведений, касающихся объекта регистрации; проведение своевременной и достоверной регистрации данного объекта и др. Так же при необходимости дальнейшего подтверждения соответствующих сведений о регистрируемом недвижимом имуществе орган регистрации может потребовать от заявителя представить дополнительные материалы, а также при необходимости провести проверку на местности. К недопустимым действиям относятся запрет требовать проведения оценки недвижимого имущества; запрет требовать перерегистрации по причине ежегодных проверок и др.

В России и в Китае ведется реестр недвижимого имущества. Регистрационные записи являются основанием для определения принадлежности вещных прав и их содержания. В соответствии со ст. 17 закона КНР свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество является подтверждением вещных прав правообладателя в отношении данного недвижимого имущества. Сведения, указанные в свидетельстве о праве собственности, должны быть идентичны сведениям в реестре недвижимого имущества. В случае различий между данными свидетельства и данными реестра, сле-

---

<sup>6</sup> Лю Цзюнь Пин. Кодификация гражданского законодательства в Китайской Народной Республике : диссертация ... канд. юрид. наук. М., 2003 г. С. 44.

<sup>7</sup> Ли, Дай. Правовое регулирование вещных прав в РФ и КНР: магистр. дис.:6.06.2012.

<sup>8</sup> Там же.

дует использовать сведения реестра. Если правообладатель или заинтересованное лицо считают сведения, содержащиеся в реестре недвижимого имущества, ошибочными, данные лица могут обратиться с заявлением о внесении исправлений в регистрационную запись с согласия правообладателя. В случае если правообладатель, отказывается дать согласие на внесение исправлений, то заинтересованное лицо может подать протест в отношении регистрации. Протест теряет свою силу, в случае если в течение 15 дней с момента принятия данного протеста органом регистрации заявитель не инициировал судебное разбирательство.

В РФ государственная пошлина за государственную регистрацию недвижимого имущества составляет 1000 рублей для физических лиц<sup>9</sup>. В ст. 22 закона КНР установлено, что пошлина за регистрацию недвижимого имущества должна устанавливаться исходя из количества объектов регистрации, а не основываться на площади, объеме или стоимости недвижимого имущества. Конкретные тарифы устанавливаются соответствующим ведомством Государственного совета КНР совместно с Управлением по ценам.

Все вышеперечисленные положения имеют определенные сходства, но в законодательство КНР из законодательства Германии перешло понятие «Предварительная запись о передаче права собственности», в законах Китая оно употребляется как «Предварительная регистрация». В настоящее время в российском законодательстве отсутствует такая категория. Её суть состоит в том, что при заключении договора или соглашения, касающегося иных вещных прав в отношении недвижимого имущества, для обеспечения реализации вещных прав допускается подача заявления в орган регистрации о предварительной регистрации в соответствии с соглашением сторон. После предварительной регистрации распоряжение данным имуществом без согласия лица, являющегося правообладателем в соответствии с предварительной регистрацией, не имеет правовой силы. Предварительная регистрация теряет свою силу в случае прекращения прав кредитора или неподачи заявления о регистрации прав в отношении недвижимого имущества в течение 3 месяцев с возникновения возможности осуществить регистрацию. Предварительная регистрация служит покупателю страховкой от двойной продажи недвижимости и исключает права третьих лиц на недвижимость<sup>10</sup>.

Проанализировав процесс регистрации права собственности на недвижимость в России и в Китае, мы пришли к выводам о том, что в связи с социалистическим строем в КНР преобладает коллективная собственность и осуществляется регистрация в большинстве случаев именно коллективной собственности; процесс регистрации недвижимого имущества в РФ и КНР существенных различий в процедуре не имеет, так как и правовые системы принадлежат романо-германской правовой семье, и на развитие гражданского законодательства в России и Китая оказало существенное влияние доктрина немецкого гражданского права; в частности, проявлением такого влияния служит наличие такого института как "Предварительная регистрация", в российском гражданском законодательстве такого понятия нет.

Стоит отметить, что гражданское законодательство КНР не кодифицировано. Учитывая, что с момента принятия ГК КНР и закона «О вещных правах» прошло много лет, Министерство земельных и природных ресурсов КНР сообщило о том, что начата разработка Положения «О регистрации недвижимого имущества», оно должно быть принято к июлю 2014 года.

---

<sup>9</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации : в 2 ч.: по состоянию на 28 дек. 2013 г.

<sup>10</sup> Invest in Germany [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.invest-in-germany.ru/glossary-П.html?&page=3>.