

ПОПОВА Юлия Владимировна,
студент учебной группы ДЮУН23-1м
Финансового университета при Правительстве
Российской Федерации (Финансовый университет),
e-mail: mail@law-books.ru

МОДЕЛИ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: РОССИЙСКИЙ И ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

Аннотация. *Анализируются модели государственной регистрации прав на недвижимое имущество в России, Германии и Англии в сравнительно-правовом аспекте. Выявлены общие черты (обязательность регистрации, публичность и достоверность реестров) и различия: степень централизации системы, роль нотариата, уровень защиты добросовестных приобретателей, способы исправления ошибок. Отмечается сближение подходов и необходимость использования зарубежного опыта для совершенствования российской системы.*

Ключевые слова: *государственная регистрация недвижимости; сравнительно-правовой анализ; добросовестный приобретатель; публичная достоверность реестра.*

POPOVA Yulia Vladimirovna,
student of the study group DYUUN23-1m
of the Financial University under the Government
of the Russian Federation (Financial University)

REAL ESTATE REGISTRATION MODELS: RUSSIAN AND FOREIGN EXPERIENCE

Annotation. *Models of state registration of rights to real estate in Russia, Germany and England in a comparative legal aspect are analyzed. Common features (mandatory registration, publicity and reliability of registers) and differences were identified: the degree of centralization of the system, the role of notaries, the level of protection of bona fide purchasers, ways to correct errors. There is a convergence of approaches and the need to use foreign experience to improve the Russian system.*

Key words: *state registration of real estate; comparative legal analysis; bona fide acquirer; public registry validity.*

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой публично-правовой механизм признания и подтверждения вещных прав, обеспечивающий их юридическую определённость и защиту интересов участников оборота. Во всех рассматриваемых правовых системах (Россия, Германия, Англия) закреплено правило, согласно которому переход права собственности на недвижимость подлежит обязательной регистрации в официальном реестре. Это придаёт правам на недвижимость противопоставимость третьим лицам (*erga omnes*) и, как правило, носит конститутивный характер – право считается возникшим (или перешедшим) только с момента внесения записи о нём в реестр.

Общие принципы и различия подходов. Зарубежный и российский опыт показывают сходство базовых принципов регистрации. Прежде всего действует принцип публичности и достоверности реестра: данные, внесённые в реестр, предполагаются правильными и полными, пока не доказано обратное. Во многих странах, включая Германию и Англию, данный принцип обеспечивается особым правовым режимом: лицо, доверившееся официальному реестровому данным, защищено законом даже если впоследствии выявится порок в цепочке правоустанавливающих сделок. В немецком гражданском праве это правило выражено в § 892 Гражданского уложения (BGB): добросовестный приобретатель, полагающийся на сведения поземельной книги (*Grundbuch*),

сохраняет приобретённое право, если в реестр не внесено возражение о его неточности. Английское право реализует аналогичный подход через принцип “title by registration”, согласно которому именно факт регистрации наделяет лицо правовым титулом на землю[1]. Закон о регистрации земли 2002 г. (Land Registration Act 2002) устанавливает, что зарегистрированный владелец считается законным собственником, и его право может быть оспорено лишь в порядке исправления реестра по решению суда[1]. При этом добросовестному владельцу гарантируется компенсация из казны, если из-за исправления реестра он утрачивает имущество[2]. Таким образом, в британской модели реализован механизм страхования титула: государство принимает на себя риск ошибок реестра, возмещая ущерб потерпевшим. Российское законодательство в 2019 г. также закрепило принцип публичной достоверности: информация Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) презюмируется верной, а лицо, честно полагавшееся на неё, приобретает право даже при дефектах предыдущих сделок[3]. Однако на практике реализация этого принципа в РФ пока не абсолютна. Например, если прежний собственник лишился имущества помимо своей воли (мошенничество, ошибка), суды нередко удовлетворяют виндикационные иски, возвращая объект первоначальному владельцу и аннулируя запись, несмотря на добросовестность приобретателя[4]. Этот аспект отличает российскую модель: защита добросовестного приобретателя формально провозглашена, но остаётся ограниченной при наличии грубых пороков в основании права. Тем не менее, тенденция такова, что российский механизм эволюционирует в направлении усиления гарантий реестра, воспринимая черты германской и английской систем.

Другой фундаментальный принцип – обязательность регистрации и приоритет права. В континентально-европейских системах (Россия, Германия) сделка с недвижимостью приобретает юридическую силу для третьих лиц только после государственной регистрации права. Без записи в реестре покупатель не становится полноправным собственником. Англия и Уэльс исторически допускали передачу титула на основе одних лишь документов (без участия государственного органа), однако с развитием системы HM Land Registry регистрация стала обязательным этапом большинства сделок. Сегодня право собственности в Англии также носит конститутивный характер: при продаже, дарении или ином отчуждении земли переход права завершается внесением данных в Земельный реестр. Во всех рассматриваемых странах действует правило приоритета: ранее зарегистрированное право имеет преимуще-

ство перед тем, что зарегистрировано позднее[5]. Это обеспечивает предсказуемость оборота: приобретая недвижимость, лицо может удостовериться, что никаких ранее заявленных прав третьих лиц на объект нет (либо они известны из реестра).

Организация регистрационных органов и процедуры. Отличия между странами прослеживаются в модели организации органов, ведущих реестр, и степени участия государства в самой сделке. В России действует централизованная система: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) ведёт Единый государственный реестр недвижимости по всей стране. Созданный в 2017 г. ЕГРН объединил сведения о правах и кадастровые данные, обеспечивая интегрированный учёт объектов и прав на них[6]. Процедура регистрации включает правовую экспертизу представленных документов государственным регистратором и принятие решения о внесении записи или отказе. Нотариальное удостоверение сделок в РФ требуется лишь в ограниченных случаях (отчуждение долей, ипотека, некоторые виды доверенностей); большинство переходов прав осуществляется в простой письменной форме с последующей регистрацией в Росреестре.

В Германии система регистрации децентрализована: поземельные книги (Grundbücher) ведутся в отделениях местных судов (Amtsgerichte) каждого округа[7][8]. Тем не менее, принципы и правила единообразно определены федеральным законодательством (Grundbuchordnung), что гарантирует единство практики. Каждому земельному участку соответствует отдельный реестровый лист (фолиант), где содержатся разделы о собственнике, обременениях и правах третьих лиц. Обязательным элементом системы является участие нотариуса в каждой сделке отчуждения недвижимости: договор купли-продажи или ипотеки подлежит нотариальному удостоверению. Нотариус не только заверяет волеизъявление сторон, но и проверяет законность сделки; без его акта сделка недействительна. Далее специальный должностной лицо суда (регистратор-правовед, Rechtspfleger) на основании нотариального акта вносит изменения в Grundbuch. Такая модель обеспечивает двойную защиту от ошибок: нотариус предотвращает юридически дефектные сделки, а судебный регистратор контролирует чистоту записей. Как следствие, вероятность появления в немецком реестре недействительной или оспоримой записи крайне мала. Доступ к данным поземельной книги в Германии формально ограничен «обоснованным интересом» запрашивающего – выписка выдаётся лишь лицам, имею-

щим законный интерес (например, потенциальному покупателю для проверки чистоты титула) [8].

Английская система занимает промежуточное положение. С одной стороны, в Англии и Уэльсе существует единый централизованный Земельный реестр (HM Land Registry), функционирующий по единым стандартам и охватывающий почти 100 % земельных участков. Ведением реестра занимается государственный орган, данные хранятся в электронной форме. С другой стороны, процедура заключения сделок менее формализована: участие нотариуса не требуется, ключевую роль играют юристы-посредники (солиситоры или лицензированные конвейансеры), которые подготавливают документы, проверяют «чистоту» правового титула и после завершения сделки представляют заявку в Land Registry для регистрации перехода. Благодаря развитой правовой инфраструктуре и профессиональной ответственности солиситоров отсутствие обязательного нотариата не подрывает корректности сделок: ошибки обычно выявляются либо на этапе проверки, либо при рассмотрении документов регистратором. Таким образом, английская модель сочетает относительную гибкость заключения сделок с надёжностью регистрации, опираясь как на рыночные механизмы (профессиональная ответственность, страхование риска ошибок), так и на государственные гарантии титула.

Защита прав и компенсационные механизмы. В континентальных системах (Германия, Россия) акцент сделан на предотвращении регистрационных ошибок (нотариальный или государственный контроль сделок) и судебное устранение редких нарушений, тогда как англо-саксонский подход предполагает последующую компенсацию ущерба. Так, в Великобритании действует государственная гарантия: при исправлении реестра добросовестный владелец получает возмещение из специального фонда, а в США аналогичные риски покрываются полисами частного титульного страхования. Российское право сочетает оба подхода: проводя правовую экспертизу документов перед регистрацией, оно одновременно возлагает на государство ответственность за достоверность реестра (возмещение убытков при ошибке регистратора согласно ст. 16 ГК РФ) и с 2021 г. использует компенсационный фонд для защиты добросовестных приобретателей, утративших имущество из-за реестровой ошибки. Таким образом, отечественная модель постепенно воспринимает элементы торренсовской системы, разделяя риски между участниками оборота и государством.

Выводы. Таким образом, несмотря на различия исторических моделей, все рассматриваемые системы регистрации недвижимости преследуют единую цель – обеспечить юридическую устойчивость и прозрачность оборота. В России, Германии и Англии государственная регистрация выступает неотъемлемым условием полного признания вещных прав. Различия проявляются прежде всего в степени гарантий: зарубежные модели (особенно немецкая и английская) обеспечивают более высокую защиту добросовестного приобретателя и стабильность реестровых записей, тогда как в российском праве всё ещё допускается оспаривание зарегистрированных прав при существенных пороках предшествующих сделок. Кроме того, англо-американская традиция компенсирует отсутствие тотального предварительного контроля (нотариата) развитым институтом страхования титула, тогда как континентальная система делает упор на нотариальный контроль и прямую ответственность государства. В последние годы наметилось сближение подходов: российское законодательство восприняло ряд прогрессивных идей (цифровой единый реестр, принцип публичной достоверности, компенсационные механизмы) для укрепления доверия к регистрации. Дальнейшее совершенствование отечественной модели требует учёта лучшего зарубежного опыта, чтобы добиться оптимального баланса между динамикой рынка недвижимости и надёжной защитой прав собственников.

Список литературы:

- [1] Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 28.12.2025) // Собр. законодательства РФ. 2015. № 29, ст. 4344.
- [2] Gesetz über das Grundbuch (Grundbuchordnung) vom 28.06.1897 (Deutschland).
- [3] Land Registration Act 2002 (UK).
- [4] Кудрявцева Л.В. Вопросы международной практики в сфере регистрации прав на недвижимое имущество // Право. 2024. № 4. С. 141–145.
- [5] Куракова Н.И. Зарубежные системы регистрации прав на недвижимое имущество // Вестник науки. 2024. № 11 (80). Т. 1. С. 406–411.
- [6] Кирсанов А.Р. Сравнительно-правовой анализ регистрации прав на недвижимое имущество в России и за рубежом // Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права. М., 2020.
- [7] Кораев К.Б. Правовая природа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Lex Russica. 2025. Т. 78. № 8. С. 9–21.

[8] Бевзенко Р.С. Государственная регистрация [электронное издание]. – М.: М-Логос, 2021. – 210 с.

[9] Суханов Е.А. О вещном праве собственности и недвижимости // Закон. 2023. № 7. С. 32–42.

[10] Наумова А.В. Регистрация прав на недвижимое имущество в Англии: электронная передача прав // Вестник науки. 2020. № 2 (23). Т. 4. С. 86–100.

[11] Безбах С.В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2004. – 223 с.

[12] Романов М.Е. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Евразийская адвокатура. 2023. № 1 (60). С. 39–43.

References:

[1] Federal Law of 13.07.2015 No. 218-FZ "On State Registration of Real Estate" (as amended by 28.12.2025) //Sobr. legislation of the Russian Federation. 2015. No. 29, Art. 4344.

[2] Gesetz über das Grundbuch (Grundbuchordnung) vom 28.06.1897 (Deutschland).

[3] Land Registration Act 2002 (UK).

[4] Kudryavtseva L.V. Issues of international practice in the field of registration of rights to real estate//Law. 2024. № 4. S. 141-145.

[5] Kurakova N.I. Foreign registration systems of rights to real estate//Bulletin of Science. 2024. № 11 (80). VOL. 1. S. 406-411.

[6] Kirsanov A.R. Comparative legal analysis of registration of rights to real estate in Russia and abroad//State registration of rights to real estate: Problems of registration law. M., 2020.

[7] Koraev K.B. The legal nature of state registration of rights to real estate and transactions with it// Lex Russica. 2025. T. 78. № 8. S. 9-21.

[8] Bevzenko R.S. State registration [electronic edition]. – М.: М-Logos, 2021. – 210 s.

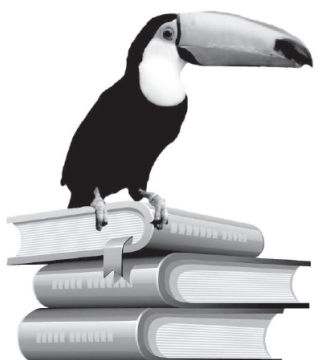
[9] Sukhanov E.A. On property law and real estate//Law. 2023. № 7. S. 32-42.

[10] Naumova A.V. Registration of rights to real estate in England: electronic transfer of rights//Bulletin of Science. 2020. № 2 (23). VOL. 4. S. 86-100.

[11] Bezbach S.V. Registration of real property rights in real estate in England and the USA: dis.... cand. jurid. sciences. – М., 2004. – 223 s.

[12] Romanov M.E. Topical problems of state registration of rights to real estate//Eurasian Bar. 2023. № 1 (60). S. 39-43.





Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, Е-Library.

ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru