Санкт-Петербургский государственный университет

Юридический факультет

Кафедра гражданского права

**Защита добросовестного приобретателя недвижимости в РФ и КНР: сравнительно-правовой анализ**

Магистерская диссертация

студента 2 курса

очной формы обучения

 Чэнь Шусю

Научный руководитель:

доктор юридических наук, доцент,

профессор кафедры гражданского права юридического факультета СПбГУ Рудоквас Антон Дмитриевич

Санкт-Петербург

2018 год

**СОДЕРЖАНИЕ**

[**ВВЕДЕНИЕ 3**](#_Toc513474433)

[**ГЛАВА 1. ФАКТИЧЕСКИЙ СОСТАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ НЕУПРАВОМОЧЕННОГО ОТЧУЖДАТЕЛЯ В РФ 7**](#_Toc513474434)

[**§1. Двухсторонняя сделка 10**](#_Toc513474435)

[**§2. Приобретение недвижимого имущества не от собственника 12**](#_Toc513474436)

[**§ 3. Выбытие недвижимости из владения по воле собственника или лица, которому собственник передал владение 13**](#_Toc513474437)

[**§ 4. Добросовестность приобретателя. 15**](#_Toc513474438)

[**§ 5. Возмездность отчуждательной сделки 19**](#_Toc513474439)

[**§ 6. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость 20**](#_Toc513474440)

[**ГЛАВА 2. ЗАЩИТА ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ В КНР 23**](#_Toc513474441)

[**§ 1. Дискуссия Китайской доктрины о защите добросовестного приобретателя 25**](#_Toc513474442)

[**§ 2. Конструкция добросовестного приобретения права собственности на недвижимость 30**](#_Toc513474443)

[**ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПРИНЦИПА ПУБЛИЧНОЙ ДОСТОВЕРНОСТИ В КНР 47**](#_Toc513474444)

[**§ 1. Предотвращения ошибки регистрационной записи 47**](#_Toc513474445)

[**§ 2. Исправление ошибки регистрационной записи 49**](#_Toc513474446)

[**ЗАКЛЮЧЕНИЕ 57**](#_Toc513474447)

[**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 63**](#_Toc513474448)

# ВВЕДЕНИЕ

Институт защиты добросовестного приобретателя на протяжении многих веков представляет собой одну из наиболее острых проблем в теории гражданского права и на практике. Данная проблема существует не только в России, но и в Китайской Народной Республике (далее - КНР). Как сказал профессор В. М. Гордон, проблема защиты прав добросовестного приобретателя, особенно добросовестного приобретателя недвижимости, — это один из новейших и, одновременно, труднейших вопросов права, глубоко затрагивающих уклад человеческих отношений.[[1]](#footnote-1) Необходимость обращения к правилам, касающимся защиты добросовестного приобретателя недвижимости, не оставляет сомнений, особенно в случаях совершения сделок на вторичном рынке жилья. Защита прав добросовестного приобретателя в широком смысле включает в себя следующие аспекты: ограничение реституции, ограничение виндикации, публичная достоверность, приобретательная давность и др. В данной работе особое внимание уделяется основным дискуссиям, существующим в юридической литературе, относительно добросовестного приобретения права собственности на недвижимость от неуправомоченного отчуждателя, а также перспектив имплементации публичной достоверности реестра прав на недвижимость.

Положение закона о защите добросовестного приобретателя движимого имущества и недвижимости в РФ и КНР закреплено сходным образом. В российском праве данное положение именуется как «добросовестное приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя», а в китайском законодательстве просто «добросовестное приобретение». Но цель обеих интерпретаций общая — это баланс интересов собственника и добросовестного приобретателя. В отличие от Гражданского Кодекса РФ (далее по тексту — ГК РФ), в данном вопросе гражданское законодательство КНР не носит системного характера. Cпецифика гражданского оборота недвижимости в КНР привела к некоторым расхождениям в толковании закона. В частности, существуют противоречия при выявлении необходимых признаков добросовестного приобретения недвижимости, доктринальной конструкции понятия неуправомоченного отчуждения недвижимости, времени и критериев для определения добросовестности приобретателя. Разные теоретические выводы последовательно привели к большому количеству противоречивых судебных актов по аналогичным судебным делам.

К настоящему моменту разработанные в 1986 году «Общие положения гражданского права КНР» давно устарели. Хотя рассматриваемые «Общие положения» были рекодифицированы несколько раз, однако с развитием экономики, технологическим прогрессом и изменением политики китайского правительства, «Общие положения гражданского права КНР» уже не удовлетворяли потребностям развития современного Китая. Вот почему была разработана и вступила в законную силу с 1 октября 2017 г. «Общая часть» нового Гражданского кодекса КНР. Согласно проекту Гражданского кодекса КНР, утвержденному на заседании ежегодной сессии Всекитайского Собрания Народных Представителей (далее – ВСНП) до 2020 года должен быть принят в полном объеме Гражданский кодекс КНР (далее по тексту - ГК КНР), который помимо прочего, будет содержать раздел о вещном праве[[2]](#footnote-2). В настоящее время в КНР пока действует специальный Закон «О вещных правах».

В соответствии с ст. 13 «Конституции КНР» частная собственность граждан неприкосновенна. Государство в соответствии с законом охраняет права граждан на частную собственность и права наследования.[[3]](#footnote-3) Кодификация правил о защите добросовестного приобретателя недвижимости в КНР неизбежна. Вместе с тем, хотя действующий Гражданский кодекс РФ был принят в 1994 году, правила о приобретении права собственности на недвижимость ее добросовестным приобретателем появились в абзаце 2 пункта 2 статьи 223 ГК РФ только с 2005 года. Тем не менее, на сегодняшний день в России накоплен огромный опыт по защите прав добросовестного приобретателя недвижимости, в доктрине и на практике выявлены недостатки, возникающие при толковании судами норм закона. Сравнение отличий в нормах закона относительно защиты добросовестного приобретателя недвижимости РФ и КНР и анализ данных положений позволят разработать развитый ГК КНР с учетом национальных особенностей.

Следует отметить, что в КНР земельный участок принадлежит государству или коллективу, физическое лицо не может стать собственником земельного участка. Данное правило предусмотрено в ст. 8 «Закона КНР об управлении земельным участком».[[4]](#footnote-4) Таким образом, в КНР не существует права частной собственности на земельный участок, в связи с чем не существует и проблемы с добросовестным приобретением права собственности на земельный участок. Поэтому, в данной работе эта проблема в таком аспекте не затрагивается. Недвижимостью по действующему китайскому праву считаются лишь неразрывно связанные с земельным участком здания и сооружения.

**Объект исследования:** добросовестное приобретение права собственности на недвижимость и публичная достоверность реестра прав на недвижимость.

**Предмет исследования:** сопоставление и анализ положений закона РФ и КНР о защите добросовестного приобретателя недвижимости, выяснение их преимуществ и отличий.

**Цель данной работы:** Цель данной работы обуславливается сопоставлением и анализом положений закона РФ и КНР о защите добросовестного приобретателя, выявлении их преимуществ и недостатков.

**Задачами настоящей работы являются:**

1. выявление конструкции добросовестного приобретения права собственности на недвижимость от неуправомоченного отчуждателя в РФ и анализ опыта применения данной конструкции на практике.
2. выявление недостатков в области применения положений закона о добросовестном приобретении права собственности на недвижимость в РФ.
3. изложение и раскрытие правил защиты добросовестного приобретателя недвижимости, установленных в действующем Законе КНР «О вещных правах», выявление его недостатков и ограничений.
4. доказывание наличия норм о публичной достоверности реестра прав на недвижимость в КНР и раскрытие преимуществ публичной достоверности реестра прав на недвижимость.
5. сопоставление и анализ положений закона РФ и КНР о защите добросовестного приобретателя недвижимости, выявление сходств и отличий.
6. выявление критериев публичной достоверности реестра прав на недвижимость и перспектив имплементации этого принципа на основании выводов работы.

**Настоящая работа состоит** из трех глав, каждая из которой включает несколько параграфов. В работе содержится введение, заключение и список использованной литературы (включая нормативно-правовое регулирование).

# ГЛАВА 1. ФАКТИЧЕСКИЙ СОСТАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ НЕУПРАВОМОЧЕННОГО ОТЧУЖДАТЕЛЯ В РФ

ГК РФ вводит понятие добросовестного приобретателя в рамках процедуры истребования имущества собственником из чужого незаконного владения. В ГК РФ защита добросовестного приобретателя имущества предусмотрена в рамках одной статьи. В ст. 302 ГК РФ установлено если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. Действие данной статьи распространяется как на движимое имущество, так и на недвижимость. В указанной норме установлен также юридический состав приобретения права на недвижимость от неуправомоченного отчуждателя. Следует отметить, что в РФ, как и в КНР до сих пор является спорным вопрос, действует ли в данном правопорядке принцип публичной достоверности. Так, российский исследователь А. В. Швабауэр полагает, что, исходя из принципа, установленного в ст. 302 ГК РФ, можно сделать вывод о том, что в РФ публичная достоверность – относительная, а в Германии она абсолютная. В своей работе А.В. Швабауэр указывает, 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. [[5]](#footnote-5) И. Ш. Файзутдинов и Н. И. Рзаев считают, что публичная достоверность определена в аспекте государственной регистрации, субъекты гражданского права могут полагаться на достоверность сведений, внесенных в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (далее по тексту - ЕГРН). [[6]](#footnote-6) Также дореволюционный российский правовед И. А. Покровский в своем исследовании писал, что принцип публичной достоверности «поземельной записи» является всеобщим и имеет «надзаконодательный характер»[[7]](#footnote-7).

Исследование российской юридической литературы, связанной с публичной достоверностью реестра государственной регистрации недвижимости приводит к выводу о том, что большинство ученных, настаивающих на существовании принципа публичной достоверности в России, считают положения статьи 8.1, абзаца 2 пункта 2 статьи 223 и статьи 302 ГК РФ проявлением принципа публичной достоверности. Однако, анализируя эти положения ГК РФ и сравнивая их с публичной достоверностью в Германском праве, являющемся эталонным примером действия данного принципа, можно сделать вывод об отсутствии принципа публичной достоверности в РФ. Во- первых, буквальное толкование ст. 302 ГК РФ приводит к парадоксальному выводу о нераспространении данной нормы на институт защиты добросовестного приобретателя недвижимости, поскольку согласно господствующей доктрине, в данной статье законодатель оперирует единым понятием «владение» применительно к движимому и недвижимому имуществу. Но в отличие от движимого имущества, приобретение недвижимости обуславливается государственной регистрацией перехода права собственности. В результате, немецкая доктрина проводит черту между способами приобретения права собственности на движимое и недвижимое имущество. Так, в Германском праве содержится следующий водораздел: приобретение права собственности на движимое имущество происходит через передачу владения, а на недвижимость посредством внесения права в поземельную книгу[[8]](#footnote-8).   Во-вторых, публичная достоверность в германском гражданском законодательстве включает в себя две части: предварительное предотвращение ошибки в реестровой записи (осуществляется обязательная регистрация и проверка оснований регистрации по существу перед внесением записи в реестр) и исправление ошибки после выявления недостоверной записи в реестре (возражение против достоверности, исправление записи в поземельной книге и государственная компенсация за вред, причиненный органами государственной регистрации, внесшими неверную или искаженную информацию). Большинство из этих положений не находят своего отражения в российском законодательстве. Кроме этого, категория добросовестности, содержащаяся в законодательстве РФ, также отличается от германского понимания данной категории. Как будет показано в дальнейшем, добросовестность в Германском гражданском праве основывается на абсолютной и объективной видимости права, а в России общепринятым критерием добросовестности для публичной достоверности реестра прав на недвижимости является презумпция наличия зарегистрированного права, созданная по аналогии с критерием добросовестности для приобретения права на движимое имущество от неуправомоченного отчуждателя, установленным в ст. 302 ГК РФ. Таким образом, в строгом смысле слова, в РФ не действует принцип публичной достоверности. Законодательные нормы не соответствует образцу юридического состава публичной достоверности германского гражданского права.

Следует отметить, что правоприменительная практика – самый важный механизм оценки того, как то или иное правило применяется в законодательстве и насколько реализованы цели, поставленные законодателями. Проще говоря, она показывает, как живут нормы закона. Обобщая судебную практику РФ за последние годы, можем заметить, что в настоящий момент судами выявлен так называемый сложный юридический состав приобретения права собственности на имущество от неуправомоченного отчуждателя. Данный состав включает в себя следующие элементы: двухстороннюю сделку, возмездность сделки, выбытие объекта недвижимости из владения по воле собственности или лица, которому собственник передал владение, добросовестность приобретателя, регистрация перехода права собственности

## §1. Двухсторонняя сделка

В соответствии с п. 2 ст. 223 ГК РФ недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (п.1 ст.302 ГК РФ) на праве собственности с момента регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество. В статье 223 ГК РФ речь идет о моменте возникновения права собственности у приобретателя по договору. То есть в данном случае законодатель говорит о добросовестном приобретении права собственности на недвижимость в контексте приобретения права собственности на недвижимое имущество по договору. Итак, договор – это двухсторонняя сделка. Добросовестный приобретатель последовательно приобретает имущество путем заключения двухсторонней сделки. Таким образом, в юридическом составе приобретения права собственности на недвижимость от неуправомоченного отчуждателя не может быть наследования и дарения, поскольку и наследование, и дарение относятся к односторонней сделке.

Согласно абзацу 3 пункта 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее по тексту – Совместное Постановление ВС РФ и ВАС РФ № 10/22; ПП ВС и ВАС РФ № 10/22) ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем[[9]](#footnote-9). Такой подход является результатом компромисса интересов прежнего собственника и приобретателя. Приобретатель может зарегистрировать переход права собственности на недвижимость на основании данной сделки.

Причем в данной ситуации в иске о признании сделки недействительной и реституционном иске, предъявленным собственником, должно быть отказано. В судебной практике часто встречаются случаи, собственник предъявляет иск о признании недействительной сделки, совершенной между неуправомоченным отчуждателем и добросовестным приобретателем. Данный вопрос уже разрешен на уровне высших судебных инстанции. Так, согласно п. 35 ПП ВС РФ и ВАС РФ № 10/22, если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 ГК РФ). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 ГК РФ. То есть в рассматриваемом случае в иске о признании сделки между неуправомоченным отчуждателем и добросовестным приобретателем недействительной будет отказано. При этом сделка, совершенная между неуправомоченным отчуждателем и добросовестным приобретателем, признается действительной, что вытекает из содержания знаменитого Постановления КС РФ от 21.04.2003 № 6 – П.[[10]](#footnote-10) В жалобах заявители полагают, что п. 1, 2 ст. 167 ГК РФ не позволяет добросовестным приобретателем защитить свои имущественные права. Требование заявителей было отказано Конституционным судом РФ в удовлетворении, ссылаясь на то, что ст. 167 ГК является общим правилом последствий недействительности сделки, совершенная с нарушением закона недействительная, если закон не устанавливает, что сделка оспорима или иные последствия, не связанные с недействительностью сделки. В рассматриваемое случае на сделку, совершенную с нарушением законом, не распространяется общее правило последствий недействительности сделок, поскольку ст. 302 ГК РФ установлено иное последствие, не связанное с недействительностью сделки. Таким образом считаем, считаем сделку действительной при наличии юридического состава приобретения добросовестным приобретателем права собственности от неуправомоченного отчуждателя, вытекающего в ст. 302 ГК РФ.

## §2. Приобретение недвижимого имущества не от собственника

Следующий элемент состава приобретения недвижимости добросовестным приобретателем – это приобретение соответствующего имущества не от собственника. Данный вывод можно сделать исходя из буквального толкования ст. 302 ГК РФ, в которой прямо указано, что «имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать». Согласно п. 1, 2 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Только собственник вправе распоряжаться своим имуществом, другие лица не имеют права распоряжаться чужим имуществом. Если конкретный собственник в силу каких-то причин ограничен в возможности осуществления правомочия распоряжения, но тем не менее заключает и исполняет договор об отчуждении принадлежащей ему вещи, такой договор будет недействителен по иному основанию, чем отсутствие у отчуждателя правомочий на отчуждение вещи. Таким образом, будет отсутствовать элемент фактического состава, о котором речь шла в предшествующем параграфе.

## § 3. Выбытие недвижимости из владения по воле собственника или лица, которому собственник передал владение

У добросовестного приобретателя не может быть истребовано имущество, выбывшее из владения собственника или лица, которому собственник передал владение, по его воле, даже если выбытие произошло по недействительной сделке (п. 19 Информационного Письма Президиума ВАС РФ от 28 апреля 1997 г. № 13)[[11]](#footnote-11) Судебная практика делает акцент на выбытии имущество по воле. Если имущество выбыло по воле собственника, но на основании недействительной сделки, данное имущество не может быть истребовано у добросовестного конечного приобретателя. Если сделка совершена для другой цели, например, для уменьшения конкурсной массы путем отчуждения имущества по заведомо заниженной стоимости[[12]](#footnote-12), добросовестное приобретение недвижимости отсутствует в таком случае.

Теперь посмотрим на обратную ситуацию. Согласно п. 39 ПП ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли.[[13]](#footnote-13) В данном случае речь идет о том, что не всякая недействительная сделка приравнивается к выбытию имущества по воле или против воли.[[14]](#footnote-14) Воля на переход права собственности на недвижимость должна соответствовать действительной воле отчуждателя. Это связано с сущностью отчуждательной сделки в составе добросовестного приобретения недвижимости. Как уже было сказано выше, в составе добросовестного приобретения недвижимости сделка должна соответствовать условиям действительности сделок во всех отношениях, кроме отсутствия у отчуждателя правомочия распоряжения. Воля отчуждателя, сформировавшаяся с пороком, подлежит признанию недействительной, что противоречит существу требования о наличии действительной двухсторонней сделки в данном фактическом составе, о котором речь шла в § 1.

Приобретатель также приобретает добросовестно и возмездно право собственности на недвижимость от лица, которому собственник добровольно передал временное владение. Это лицо не имеет права собственности на данную недвижимость, но является законным ее владельцем по действительной сделке. Иными словами, данное лицо имеет правомочия владения и пользования недвижимостью, но отсутствует у него правомочие распоряжения. Если оно присваивает переданную ему на время вещь и отчуждает ее как свою, то при совершении им сделки с добросовестным приобретателем имущество считается выбывшим из владения собственника по его воле. Однако для недвижимости эта ситуация труднопредставима с учетом того, что неуправомоченность такого отчуждателя должна быть очевидна для приобретателя по данным ЕГРН.

## § 4. Добросовестность приобретателя.

Согласно ст. 302 ГК РФ добросовестным является приобретатель, который «не знал и не мог знать» о неуправомоченности отчуждателя (вместо «не должен был знать»). Имеющийся в доктрине спор о категории добросовестности до сих пор не разрешен. По мнению Ф. О. Богатырева, под добросовестностью понимается незнание в момент совершения сделки о том, что контрагент не имеет права отчуждать имущество.[[15]](#footnote-15) Е. Ю. Петров высказывается за то, что под добросовестностью понимается такое состояние, при котором лицо не знало и, исходя из требований разумности и осмотрительности, не могло знать об отсутствии правомочий отчуждателя.[[16]](#footnote-16) Проведя анализ доктринальных воззрений заметим, большинство ученых считает, что простая неосмотрительность и неосторожность не приводят к недобросовестности приобретателя, необходима грубая неосторожность или умысел.

Исходя из буквального толкования закона, здесь речь идет не только об обычном незнании, но и о грубой неосторожности, при которой приобретатель, исходя из сопутствующих сделке обстоятельств, должен был усомниться в праве отчуждателя на отчуждение недвижимости.[[17]](#footnote-17) Данная интерпретация категории добросовестности является господствующей точкой зрения, высказанной в юридической литературе. Но является ли логичным тезис, что «незнание приобретателя по грубой неосторожности» исключает его добросовестность? Очевидно, ответ отрицательный. Обоснованиями данной точки зрения выступают следующие аргументы: во-первых, запись ЕГРН публично достоверна, лица полагаются на достоверность запись ЕГРН. В имущественном обороте предъявление требования высокой осмотрительности к приобретателю фактически ослабляет публичную достоверность записи ЕГРН. Во-вторых, категория публичной достоверности легко приводит к расширительному толкованию в отношении «грубой неосторожности». Противоположный подход ведет к тому, что субъекты гражданского права совсем не доверяют публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимость. В- третьих, данная интерпретация добросовестности накладывает высокое бремя на приобретателя. На практике часто появляются ошибки различного рода в записях ЕГРН. Каким же образом приобретатель узнает о действительных сведениях, помимо записи ЕГРН? Он полагается только на то, что указано в реестре. Тем более согласно п.36 ПП ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из ЕГРН.[[18]](#footnote-18)

В российском праве добросовестность определяется и устанавливается различным образом, возникают противоречия. Например, в ГК РФ добросовестность определяется «не знал и не мог знать», а в ПП ВС РФ и ВАС РФ № 10/22добросовестность устанавливается как «не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель)». Между тем, буквальное понимание формулировки закона порождает повышенные требования к добросовестности приобретателя (не ограничиваясь наличием записи в ЕГРН в пользу отчуждателя)[[19]](#footnote-19). Таким образом, внесение изменений в нормы закона относительно добросовестного приобретения права собственности на недвижимость от неуправомоченного отчуждателя стало жизненно необходимой мерой по регулированию оборота недвижимости.

Необходимо отметить, что раньше при применении ст. 302 ГК добросовестность не презюмировалась, а подлежала доказыванию. Необходимость доказывать критерий добросовестности отменена пунктом 133 Постановления Пленума ВС РФ № 25 от 23.06.2015 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ».[[20]](#footnote-20) Теперь добросовестность участников гражданских правоотношений и их разумность предполагается в соответствии с п.5 ст. 10 ГК РФ.

Согласно п. 38 Совместного Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 приобретатель признается добросовестным, если при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности действий неуправомоченного отчуждателя. На основе анализа ст. 302 ГК РФ сделаем вывод о том, что добросовестность приобретателя необходима как в момент совершения сделки, так и на момент внесения регистрационной записи, то есть до тех пор, пока приобретение не завершено. Поскольку имущество признается принадлежащим приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации, переход права собственности на недвижимость считается завершенным при внесении записи в реестр. Как справедливо полагал В. А. Рахмилович, если приобретатель узнал о неуправомоченности отчуждателя впоследствии (после совершения сделки и регистрации), то это обстоятельство юридического значения и обратной силы не имеет, поскольку право собственности уже возникло. [[21]](#footnote-21)

В отношении бремени доказывания добросовестности приобретателя, исходя из п.5 ст. 10 ГК РФ можно сделать вывод о том, что бремя доказывания недобросовестности приобретателя несет сам собственник, добросовестность приобретателя презюмируется, собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

Кроме вышеперечисленного, в российском гражданском законодательстве определяется ряд конкретных критериев оценки добросовестности приобретателя. Например, п.8 Информационного письма ВАС РФ N126[[22]](#footnote-22), п. 38 ПП ВС РФ иВАС РФ № 10/22[[23]](#footnote-23) разъяснено, что при совершении сделки приобретатель должен определять и учитывать родственные и иные связи между лицами, участвующими в заключении сделок, совмещение одним лицом должностей в организациях, совершавшие такие сделки, участие одних и тех же лиц в уставном капитале этих организациях, наличие пометки о судебном споре, зарегистрировано право собственности за отчуждателем или нет и др. В Китайской юридической литературе тоже имеется подобный подход. Хотя данная позиция российских и китайских ученых и правоприменителей разумна и логична, однако автор данной работы не склонен к такой оценке категории добросовестности. В следующей части моей работы, я постараюсь детально проанализировать конструкцию добросовестного приобретения права собственности на недвижимость.

Следует отметить, что правоприменительная практика также пришла к выводу о том, что если в течение незначительного срока спорная недвижимость находится в собственности у нескольких собственников по очереди, а период владения объектом каждого собственника является краткосрочным, то у приобретателя должны возникнуть обоснованные сомнения в отношении прав на недвижимость у перечисленных лиц. В этом и выражается заботливость и осмотрительность, которая требовалась от добросовестного приобретателя по условиям оборота.

Подводя некоторые итоги, отметим, что российское гражданское право накладывает на приобретателя значительное бремя, гражданский оборот требует от приобретателя высокой осмотрительности и заботливости, у участников гражданских правоотношений появляется недоверие к публичности реестра прав на недвижимое имущество.

## § 5. Возмездность отчуждательной сделки

В отношении данного элемента состава добросовестного приобретения имущества от неуправомоченного отчуждателя в российском законодательстве практически отсутствуют споры. Согласно п.1 ст. 423 ГК РФ договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным. Исходя из п.4 ИП ВАС РФ № 126 и абз. 2 п. 37 ПП ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 приобретатель не считается возмездным, если к моменту, когда он узнал или должен был узнать об отсутствии полномочий у отчуждателя, последний не получил в полном объеме встречное предоставление за передачу спорного объекта.[[24]](#footnote-24) Например, если Б. купил недвижимость у А., но уплачено частично или не уплачено вовсе, то В. как действительный собственник может виндицировать свою недвижимость, поскольку возмездность отсутствует.

Здесь возникает сомнение автора данной работы относительно объема платежа. Обычно стоимость недвижимости достаточно велика. Приобретатель вряд ли оплатит сразу всю стоимость недвижимости. Вышеуказанная интерпретация закона накладывает большое бремя и давление на приобретателя недвижимости. До полного платежа за недвижимости прежний собственник может истребовать свою недвижимость от добросовестного приобретателя в любое время.

Следует отметить, что в нормативных правовых актах отсутствуют положения о рационально обоснованной цене. На практике, если приобретатель приобрел недвижимость по заниженной цене, то он не признается добросовестным. Например, в Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 26.07.2017 N Ф06-21166/2017 по делу N А55-11064/2016 суд удовлетворил иск об истребование недвижимости из незаконного владения, ссылаясь на то, что ответчик не может быть признан добросовестным приобретателем в силу того, что приобрел земельный участок и находящиеся на нем спорные объекты недвижимости по явно заниженной цене. Причем заниженная цена определяется по сравнению рыночной ценой.[[25]](#footnote-25)

## § 6. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость

Согласно п.2 ст. 223 ГК РФ добросовестный приобретатель при наличии юридического состава, установленного в ст. 302 ГК РФ, становится собственником с момента государственной регистрации. В этом смысле государственная регистрация для недвижимости приравнивается к передаче владения движимым имуществом. При внесении записи в ЕГРН, фактическая передача владения недвижимостью не должна оказывать влияния на право собственности приобретателя. То есть в такой ситуации не учитывается фактическая передача владения недвижимостью[[26]](#footnote-26). Поэтому при добросовестном приобретении права на недвижимость от неуправомоченного отчуждателя необходимым условием является государственная регистрация. После внесения записи в ЕГРН приобретатель не считается собственником, а является собственником.

Необходимо отметить, что, хотя согласно п.2 ст. 223 ГК РФ право собственности на недвижимость приобретателя (ст. 302 ГК РФ) возникает с момента регистрации, в п.6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 N 126 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения" указано, что до передачи владения лицо, заключившее договор с неуправомоченным отчуждателем, не является добросовестным приобретателем имущества (пункт 1 статьи 302 ГК РФ). Очевидно, это противоречит п.2 ст.223 ГК РФ.

В российском праве возникают споры относительно включения судебного решения об отказе в удовлетворении виндикационного иска собственником в сложный юридический состав приобретения права собственности на недвижимость от неуправомоченного отчуждателя, что собственно предлагалось авторами Концепции развития вещного права в РФ для реформирования вещного права в России. Нельзя не согласиться с точкой зрения А. Д. Рудокваса о том, что если судебное решение включено в сложный юридический состав, приобретение права собственности добросовестным приобретателем зависит от воли действительного собственника. Если собственник не предъявляет виндикационный иск к добросовестному приобретателю, соответственно, суд не отказывает в удовлетворении иска, а добросовестный приобретатель не может стать собственником до истечения определенного срока приобретательной давности.[[27]](#footnote-27) При этом только он считается собственником, пока не доказано иное.

Кроме вышесказанного, автор данной работы считает, что включение судебного решения в качестве одного из элементов состава добросовестного приобретении права собственности на недвижимость означает, что право собственности добросовестного приобретателя на приобретенную им недвижимость зависит от права собственности прежнего собственника. При этом добросовестный приобретатель находится в неустойчивом положении, зная, что прежний собственник в любой момент может отобрать его право собственности на недвижимость ввиду неопределенности и неточности права собственности на недвижимость добросовестного приобретателя. Данная редакция законодательства не выполняет функцию защиты стабильности и прочности гражданского и предпринимательского оборота, противоречит целям добросовестного приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя, что приводит к злоупотреблению правом действительного собственника. В конце концов, возникает совсем обратный эффект, при котором баланс интересов собственника и добросовестного приобретателя полностью утрачивается. Следует отметить, что, хотя данное мнение воспринято реформаторами действующего российского закона, но в ПП ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 выражено иное мнение. В соответствии с абз. 2 п. 13 данного постановления, по смыслу пункта 2 статьи 223 ГК РФ право собственности возникает у добросовестного приобретателя не только в том случае, когда вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, но и тогда, когда прежний собственник в суд не обращался и основания для удовлетворения такого иска отсутствуют.[[28]](#footnote-28) Иными словами, приобретатель приобретает право собственности на недвижимость также в случае, когда первоначальный собственник не обращался в суд. Судебное решение не является необходимым условием внесения в ЕГРН записи о праве собственности добросовестного приобретателя.

# ГЛАВА 2. ЗАЩИТА ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ В КНР

В юридической литературе КНР, как правило, добросовестное приобретение обсуждается в контексте установления, изменения и прекращения права собственности на движимое имущество, то есть речь идет о движимом имуществе. Следует обратить внимание на то, что как «Общие положения гражданского права КНР», так и вступившая в законную силу с 1 октября 2017 г. «Общая часть» нового Гражданского кодекса КНР не предусматривают, как защитить добросовестного приобретателя. Вместе с тем, это устанавливается в Законе КНР «О вещных правах». В соответствии со ст. 106 данного закона в случае, если лицо, не имеющее права отчуждать, передало другому лицу движимое имущество или недвижимость, собственник данного имущества имеет право истребовать свое имущество. Если иное не установлено законодательством, приобретатель приобретает право собственности на данное имущество при следующих условиях:
1) приобретатель действует добросовестно при приобретении права собственности на движимое имущество или недвижимость;
2) передача имущества произведена по рационально обоснованной цене;
3) переданные движимое имущество или недвижимость зарегистрированы, если необходима регистрация согласно закону, или передача владения приобретателю, если регистрация не требуется.

Если приобретатель приобрел право собственности на движимое или недвижимое имущество в соответствии с вышеуказанными условиями, прежний собственник имущества имеет право потребовать возмещения ущерба от лица, которое не имело права отчуждать данное имущество.[[29]](#footnote-29)
Исходя из вышесказанного, можно привести вывод о том, что метод, принятый действующим законодательством КНР для защиты добросовестного приобретателя недвижимости и движимого имущества, основан на добросовестном приобретении. Действительно, когда в КНР был принят Закон КНР «О вещных правах», некоторые ученые предложили внести принцип публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимость в Закон КНР «О вещных правах». Однако, разработчики Закона КНР «О вещных правах» не приняли это во внимание при принятии закона, а в конечной редакции приобретение права собственности на движимое имущество и недвижимость подвели под один и тот же юридический состав приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя.

Принятие Закона КНР «О вещных правах» сопровождалось резкой критикой идеи признания принципа публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимость. Ряд китайских ученых полагают, что хотя одинаковый юридический состав добросовестного приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя в отношении недвижимости и движимого имущества дискуссионен, но ст. 106 Закона КНР «О вещных правах» тем не менее является правильным законодательным решением.[[30]](#footnote-30) Также некоторые правоведы высказываются в том смысле, что положение ст. 106 Закона КНР «О вещных правах» означает, что в КНР публичная достоверность государственной регистрации прав на недвижимость есть, но она - относительна, будучи реализована посредством применения механизма добросовестного приобретения, а в Германии она абсолютна.[[31]](#footnote-31) Вместе с тем, ряд других ученых считают, что Закон КНР «О вещных правах» показывает, что хотя добросовестное приобретение выработано только для имущества движимого, но оно используется в китайском праве для всех видов имущества, так что китайское законодательство не признает принцип публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимость.[[32]](#footnote-32)

## § 1. Дискуссия Китайской доктрины о защите добросовестного приобретателя

**§ 1.1. Сторонники добросовестного приобретения права собственности на недвижимость**

В настоящее время ряд ученых (Ван Лимин, Мэн Цинго, Е Нан и др.) считают, что к недвижимости должно применяется добросовестное приобретение как и к движимым вещам.

Профессор Ван Лимин полагает, что в КНР должно применяется добросовестное приобретение права собственности на недвижимость, но юридический состав добросовестного приобретения права собственности на недвижимость и движимое имущество должен отличаться в зависимости от основания перехода права собственности. Кроме этого, ученый полагает, что презумпция права собственности может применяться только к подтверждению права собственности для третьих лиц, а не распространяется на сделку, заключенную между лицом, зарегистрированным в реестре, и приобретателем.[[33]](#footnote-33) К тому же добросовестное приобретение применимо лишь к тем случаям, когда зарегистрированная запись внесена в реестр ошибочно, а отчуждатель распоряжается имуществом другого лица без правомочия распоряжения, зная о недостоверности записи в реестре.[[34]](#footnote-34)

По мнению Е Нан, если приобретатель действует добросовестно и в его действиях отсутствует неосторожность, он может приобрести право собственности на недвижимость.[[35]](#footnote-35) Никак нельзя полностью согласиться с этой точкой зрения. С экономическим и социальным развитием КНР с прошлого века значительно возросло количество случаев отчуждения имущества неуправомоченным отчуждателем. Поэтому безусловная защита прав действительного собственника без внимания к правам добросовестного приобретателя, не соответствует принципу справедливости. Если защищен только действительный собственник, то собственник может вступить в сговор с другим лицом, которое им не управомочено отчуждать имущество собственника, но продаст это имущество оперативно, несколько раз подряд нескольким приобретателем. После чего действительный собственник предъявит к приобретателю виндикационный иск, и истребует имущество обратно. Очевидно, это не всегда справедливо для приобретателя, неосторожно оказавшегося последним в цепочке быстрых перепродаж.

С другой стороны, мы не склонны согласиться с тем, что при приобретении права собственности на недвижимость приобретатель, действуя добросовестно и не допуская неосторожность, всегда приобретает право собственности. Добросовестность - это внутреннее состояние человека. Если приобретатель не выражает свою действительную волю во внешнем проявлении, мы никак не можем узнать ее. Можем лишь презюмировать добросовестность только по внешним признакам, например, по поведению и словам. Так, на практике приобретатель чаще всего настаивает, что он не знает о неуправомоченности отчуждателя, хотя на самом деле он об этом знает. При этом обязанность доказывания несет действительный собственник, что тоже не всегда справедливо для защиты прав действительного собственника.

Подход к разрешению этой проблемы должен быть дифференцированным и сбалансированным.

**§ 1.2. Точки зрения противников добросовестного приобретения недвижимости**

Обобщая точки зрения, имеющиеся в китайской юридической литературе, заметим, что существует четыре основных возражения против применения добросовестного приобретения недвижимости:

1. Видимость права на недвижимость отражает только государственная регистрация. В отношении движимого имущество видимостью права будет являться владение. Вместе с тем, владение недвижимостью в отсутствие государственной регистрации не отразит право приобретателя. По этой причине объектом добросовестного приобретения является только движимое имущество.[[36]](#footnote-36)

2. Объектом добросовестного приобретения права собственности по ст.106 Закона КНР «О вещных правах» является только движимое имущество. Система государственной регистрации недвижимости в КНР уже была построена, так что возражение о незнании данных реестра уже не обосновано. [[37]](#footnote-37)Данный вывод не учитывает возможность ошибки государственной регистрации, возникшей в связи со спецификой китайского рынка недвижимости. Например, типичными являются ложная регистрация[[38]](#footnote-38), ошибки регистратора и т. д.

3. В сфере оборота недвижимости уже устоялась государственная регистрация прав на недвижимость. Реестр государственной регистрации права собственности на недвижимость обладает публичностью, никто не может предъявлять возражение, ссылаясь на то, что не знает или не должен знать о недостоверности сведения в реестре, это уже общепринятое правило в вещном праве.[[39]](#footnote-39) Это мнение опровергается тем, что недвижимость в КНР характеризируется высокими ценами, быстрой оборотоспособностью и быстро растущими ценами. Некоторые развитые города и города центрального подчинения, такие как Пекин, Шанхай, Гуанчжоу, Циндао, Тяньцзинь и т. д., приняли политику ограничения покупки недвижимости, чтобы стабилизировать цены на недвижимость и регулировать рынок недвижимости. Осуществление этой политики усугубило положение о несоответствии зарегистрированного в реестре лица действительному собственнику недвижимости. Запись в КНР зачастую неверно внесена в реестр. Автор данной работы считает, что если приобретатель совершал активные действия, ознакомился с данными в реестре государственной регистрации права на недвижимость, он праве доверять сведениям в реестре в силу публичности реестра. Предполагается, что до того, как доказательствами будет опровергнуто наличие права, которое было зарегистрировано, оно считается действительным. При возникновении спора о праве собственности на недвижимость, приобретенную приобретателем, он имеет право настаивать на своей добросовестности. Ведь достоверность реестра государственной регистрации права на недвижимость обеспечивается государственным органом, что влияет на репутацию государства.

4. По мнению некоторых ученых, хотя добросовестное приобретение права собственности распространяется только на движимое имущество, к недвижимости, не требующейся регистрации, должно быть применено добросовестное приобретение, поскольку в этом случае недвижимость, не зарегистрированная в реестре, тождественна движимому имуществу. То есть только право собственности на незарегистрированную недвижимость находится над охраной добросовестного приобретения. Я не согласна с данным мнением. Это вводит путаницу в понятия недвижимости и движимого имущества. Под недвижимостью понимаются объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. К недвижимости, как правило относятся земельный участок и все, что прочно связано с земельным участком.[[40]](#footnote-40) Государственная регистрация недвижимости не является критерием и обоснованием для классификации движимого имущества и недвижимости. Если это мнение верно, то как квалифицировать незарегистрированные дома в сельской местности? Разве они не относятся к недвижимости?[[41]](#footnote-41) Это совершено противоречит основам социалистической рыночной экономики и формам права собственности на недвижимость в КНР.

В юридической литературе идет оживленная дискуссия на этот счет. Анализируя судебную практику, связанную с защитой добросовестного приобретателя недвижимости, не трудно заметить, что на практике в отношении недвижимости применяется добросовестное приобретение. Следующая часть работы направлена на анализ фактического состава добросовестного приобретения недвижимости согласно действующему китайскому праву, который на сегодняшний день используется судами, и на выявление недостатков данного состава.

## § 2. Конструкция добросовестного приобретения права собственности на недвижимость

Общеизвестно, что суть добросовестного приобретения заключается в защите интересов добросовестного приобретателя за счет интересов действительного собственника. Таким образом обеспечивается стабильность оборота недвижимости. Данное правило надо применять осторожно, избегая универсального толкования и злоупотребления правами. В соответствии с ст. 106 Закона КНР «О вещных правах» в состав добросовестного приобретения права собственности на недвижимость входит 3 условия: 1) приобретатель действует добросовестно при приобретении права собственности на недвижимость, то есть имеется признак - «добрая совесть», добросовестность; 2) передача имущества произведена по рационально обоснованной цене; 3) переданные движимое имущество или недвижимость зарегистрированы, если необходима регистрация согласно закону, или передача владения приобретателю, если регистрация не требуется.[[42]](#footnote-42)

Обобщая судебную практику можно сделать вывод о том, что на практике не применяется данная конструкция добросовестного приобретения права собственности на недвижимость в чистом виде. Практикой к этой конструкции добавлено 2 условия: ошибка регистрационной записи и неуправомоченность отчуждения. В настоящее время существует дискуссия о понимании и толковании каждого из упомянутых условий добросовестного приобретения права собственности на недвижимость.

**§ 2.1. Неуправомоченность отчуждателя**

Это самое важное и основное условие из состава добросовестного приобретения. Приобретатель приобретает имущество у неуправомоченного отчуждателя, то есть отчуждатель не имеет права на отчуждение. Под неуправомоченностью отчуждения в гражданском законодательстве КНР понимается сделка, совершенная неуправомоченным отчуждателем, предполагающая перенесение права на чужую вещь.[[43]](#footnote-43)Соответственно, добросовестное приобретение права собственности на недвижимость применимо только к ситуации неправильности государственной регистрации права собственности на недвижимость[[44]](#footnote-44). Имеется в виду, что объектом неуправомоченного отчуждения является недвижимость, право на которую зарегистрировано в реестре ошибочным образом. Таким образом, следует толковать неуправомоченность отчуждения расширительно. При добросовестном приобретении права собственности на недвижимость в неуправомоченность отчуждения входят не только отчуждение без права собственности, но и отчуждение без правомочия отчуждения. То есть приобретатель приобретает недвижимость у зарегистрированного лица, и вместе с тем, неверная регистрация права на недвижимость не дает зарегистрированному лицу право на распоряжение. Ошибочность государственной регистрации права собственности на недвижимость возникает в следующих случаях: 1) недвижимость, принадлежащая на праве общей собственности, зарегистрирована за одним или некоторыми из сособственников; 2) заключение недействительной сделки; 3) приобретение права собственности на недвижимость согласно ст. 28-30 Закона КНР «О вещных правах»,[[45]](#footnote-45) но без оформления соответствующей регистрация права собственности; 4) иные случаи, влекущие неправильность государственной регистрации.

Кроме этого, «Разъяснение №1 о некоторых вопросах применения Закона КНР о вещных правах» перечисляет конкретные обстоятельства, связанные с неуправомоченностью отчуждения. В соответствии со ст. 16 данного разъяснения приобретатель знает о неуправомоченности отчуждателя в следующих случаях:

1. в реестр внесено возражение против достоверности реестра;
2. в течение действия предварительной регистрации приобретение без согласия лица, внесенного в предварительную регистрацию;
3. в реестр внесены отметки об аресте или иных ограничениях права собственности, внесенных судебными органами или органами административной власти (например, конфискация, иные меры административной или уголовной ответственности имущественного характера).
4. приобретатель знает о недостоверности данных о собственнике в реестре;
5. приобретатель знает, что другое лицо уже приобрело вещное право на зарегистрированную недвижимость.

Если действительный собственник имеет доказательства, которыми может быть доказано то, что приобретатель должен был знать о неуправомоченности отчуждателя, то следует признать наличие у приобретателя грубой неосторожности.[[46]](#footnote-46)

Итак, перед нами два спора в доктрине КНР о категории определения неуправомоченности отчуждателя:

1. Во-первых, недвижимость, принадлежащая на праве совместной собственности супругам, зарегистрирована за одним из супругов. Тот из супругов, за которым зарегистрировано право, произвел отчуждение общей недвижимости без согласия второго супруга. Приобретает ли в этой ситуации приобретатель право собственности на эту недвижимость?

В отношении этого вопроса до сих пор не достигнуто единства мнений в доктрине. Некоторые считают, что в вещном праве КНР установлена обязательная регистрация права на недвижимости, а потому следует считать зарегистрированное лицо действительным правообладателем. По данному мнению, отчуждение недвижимости одним из супругов не является неуправомоченным отчуждением, а будет правомерным. Но законодательством установлено иное. Согласно ст. 11 «Разъяснения № 3 Верховного народного суда КНР о некоторых вопросах при применении Закона КНР о браке» (который по своей правовой природе напоминает Постановление Пленума ВС РФ) если один из супругов продает квартиру, принадлежащую супругам на праве общей совместной собственности, а приобретатель ее добросовестно покупает, производит платеж по рационально обоснованной цене и регистрирует переход права собственности на недвижимость, а потом другой супруг виндицирует у приобретателя квартиру, в удовлетворении такого иска должно быть отказано.[[47]](#footnote-47) Исходя из этого, можно прийти к заключению о том, что «Разъяснение № 3 Верховного народного суда КНР о некоторых вопросах при применении Закона КНР о браке» классифицирует данную ситуацию как неуправомоченное отчуждение. Логика законодателя такова: недвижимость зарегистрирована на имя одного супруга, зарегистрированное лицо считается, но не является единоличным собственником. Совершенная зарегистрированным супругом распорядительная сделка недействительна, к этой ситуации применим общий механизм добросовестного приобретения права на недвижимость.

1. Во–вторых, правовое положение приобретателя при ложной регистрации права собственности на недвижимость на имя «номинального» собственника.

Пример: А купил квартиру, и во избежание большого налога зарегистрировал право собственности обманным путем на имя своего родственника Б. Потом Б продал данную квартиру В. В. проверял реестр прав на недвижимости, и добросовестно верил, что Б является собственником данной квартиры. Вместе с тем, А узнав о продаже совершенной Б, виндицирует квартиру у В. Итак, может ли В. приобрести право собственности на данную квартиру посредством добросовестного приобретения? Некоторые ученые полагают, хотя Б зарегистрировал это недвижимость на собственное имя в результате обмана, но в соответствии с законом лицо, зарегистрированное в реестре, является собственником данной недвижимости. Собственник имеет право распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью. Таким образом, отчуждение правомочно.

Однако на взгляд профессора Вань Лимин, добросовестное приобретение права собственности на недвижимости применимо только к случаю неправильности государственной регистрации права на недвижимость. Презумпция права, установленная в Законе КНР «О вещных правах» применяется только для подтверждения права на недвижимость, и не распространяется на сделку между зарегистрированном лицом и добросовестным приобретателем.[[48]](#footnote-48)На основе данных в реестре только презюмируется, что зарегистрированное в реестре государственной регистрации прав на недвижимость лицо является собственником. Вместе с тем, результат презумпции права нельзя применять при добросовестном приобретении права собственности на недвижимость. В данном случае применение добросовестности приобретателя должно иметь место на основе действительной принадлежности права собственности.[[49]](#footnote-49) Таким образом, по мнению Ван Лимин, в описываемой ситуации номинальный «реестровый» собственник на самом деле таковым не является, а произведенное им отчуждение является неуправомоченным. Остается труднодоступным для понимания: если реестру прав на недвижимость присуща публичная достоверность, то почему данный принцип не распространяется на добросовестных приобретателей?

**§ 2.2. Добросовестность приобретателя**

Статья 15 «Разъяснения №1 о некоторых вопросах применения закона КНР о вещных правах» дала определение добросовестности приобретателя, установленной в ст. 106 Закона КНР «О вещных правах». Согласно содержанию данной статьи, если при приобретении недвижимости и движимого имущества приобретатель не знает, что отчуждатель не имеет права на отчуждение, и у него отсутствует грубая неосторожность, приобретатель должен быть признан добросовестным. В науке существует сторонники этого мнения и спор относительно данной категории. Господствующим в настоящее время является мнение, предложенное Ван Лимин и Мэн Циньгоу.

Мэн Циньгоу в своей работе утверждает, что при оценке добросовестности приобретателя недвижимости необходимо применять категорию «не знает и не должен знать» (под «не должен знать» понимается «незнание по грубой неосторожности») с учетом объективного положения оборота, и не предъявлять повышенные требования к приобретателю недвижимости, которые заключаются в расследовании и проверке достоверности данных реестра. Включение проверки данных реестра в категорию оценки добросовестности приобретателя-это изменение юридического состава добросовестного приобретения, зафиксированного в законодательстве КНР, превращение с субъективной добросовестности в обязанность проверки.[[50]](#footnote-50)Важно отметить, что здесь речь идет не о проверке данных в реестре, а об ознакомлении с данными в реестре. Безусловно, ознакомление со сведениями в реестре необходимо. Когда приобретатель и отчуждатель обращаются в регистрационный орган для регистрации перехода права на недвижимости при достижении согласованности, приобретателю становится известно о тех сведениях, которые содержатся в реестре. Если после того, как приобретатель узнает о данных в реестре, в том числе о дефектах в праве собственности на недвижимость, он настаивает на покупке недвижимости, можно признать его недобросовестным. Кроме того, автор работы убежден, что ознакомление с данными в реестре является достаточным для признания приобретателя добросовестным в силу публичной достоверности реестра.

В отличие от точки зрения Мэн Циньгоу, профессор Ван Лимин полагает, что приобретатель должен применить активные меры проверять данные в реестре. Если лицо полагается на достоверность данных в реестре, то его добросовестность презюмируется, за исключением случаев, когда недостоверность данных в реестре ему известна. В отличии от движимого имущества, переход права собственности на недвижимость осуществляется с момента государственной регистрации. Публичность государственной регистрации намного выше публичности передачи владения, при совершении сделке не требуется учесть объективные ситуации оборота. Таким образом, при неисполнении действия по проверке данных в реестре презюмируется недобросовестность приобретателя.[[51]](#footnote-51) Следует отметить, что эта точка зрения не охватывает случаи ошибочной государственной регистрации на рынке недвижимости КНР, возникшие в связи с ложной регистрацией[[52]](#footnote-52), отчуждением по поддельным документами[[53]](#footnote-53) и виной, допущенной регистратором и т. д. Вышеперечисленные ситуации нередко встречаются в КНР. Полагаем, что в целях снижения риска имущественного оборота проверка данных в реестре – это одна из категорий оценки добросовестности приобретателя недвижимости.

На основе мнений, предложенных Мэн Цинго и Ван Лимин можно сделать вывод о том, что приобретателю следует применять активные действия для проверки данных, содержащихся в реестре государственной регистрации прав на недвижимость и доверять сведениям в реестре, учитывая при этом обстоятельства совершения сделки. Данная позиция более целесообразная и логичная.

Во–первых, Закон КНР «О вещных правах» предоставляет приобретателю право на ознакомление с данными в реестре. Данное право, установленное ст. 18 Закона КНР «О вещных правах», устраняет препятствия к ознакомлению с данными в реестре. Согласно положениям данной статьи правообладатель и заинтересованное лицо могут подать заявление об ознакомлении и копировании данных в реестре, орган государственной регистрации обязан предоставлять соответствующие материалы. Раньше существовали точки зрения, согласно которым реестр государственной регистрации прав на земельный участок и реестр государственной регистрации на остальную недвижимость ведут разные органы. Ст. 146[[54]](#footnote-54) и 147[[55]](#footnote-55)Закона КНР «О вещных правах» утверждает необходимость совместного распоряжения зданием и правом застройки земельного участка, так что регистрация в разных регистрационных органах возможно приведет к конфликту между правами на земельный участок и правами на здание. Однако с реформой законодательства КНР это препятствие уже устранено в 2014 году. С 2014 года в КНР действует единая регистрация.[[56]](#footnote-56)

Во-вторых, с опорой на данную точку зрения легко оценить добросовестность приобретателя и определить принадлежность права собственности на данную недвижимость в случае, когда одна и та же недвижимость оперативно продается несколько раз. Поясним мысль примером. 01.02.2017 г. ненастоящий собственник – лицо А, чье право собственности однако было зарегистрировано, продало недостроенное жилье Б, и между ними был заключен договор купли-продажи. 15.02.2017 г. А опять продало данную недвижимость В, оформив предварительную регистрацию. 01.03.2017 г. здание с данным жильем построено, с этого момента можно оформлять государственную регистрацию права собственности на недвижимость в органе регистрации. Но А и В до сих пор не обратились к регистратору для регистрации перехода права собственности на данную недвижимость. 02. 06. 2017 г. А продало именно это жилье Г, и переход права собственности на недвижимость был зарегистрирован на имя Г. Возникает проблема, согласно которой добросовестно ли Г. приобретает право собственности на данную недвижимость? По мнению Ван Лимин, если Г применяло примеры для проверки данных в реестре, соответственно, он доверяет достоверности данных в реестре государственной регистрации права собственности на недвижимость, и знает, что через 3 месяца после момента начала регистрации права собственности на недвижимость предварительная регистрация утрачивает силу, коль скоро правообладателем предварительной регистрации не внесено свое право собственности на данную недвижимость в реестр в срок.[[57]](#footnote-57) Приобретатель приобретает право собственности на данную недвижимость, не обращая внимания на то, что данная недвижимость оперативно продается несколько раз. Очевидно, данные сведения должны повлечь сомнения приобретателя. Поскольку Г узнал, что данную недвижимость несколько раз продали, у него должно возникнуть обоснованное и разумное сомнение в праве собственности на данную недвижимость и он должен понять, что существует спор о праве на данную недвижимость. Почему приобретатель не сомневается? И если он покупает это жилье, то он является недобросовестным приобретателем.

В-третьих, требование обратить внимание на ситуацию совершения сделки не является чрезмерно завышенным требованием. Приобретатель может определить судьбу и юридическое положение этой недвижимости, если он ознакомлен со сведениями в реестре. Данная категория оценки добросовестности приобретателя (контроль за поведением приобретателя в разумных пределах) лучше защищает безопасность и стабильность оборота и балансирует интересы между приобретателем и прежним собственником.

Перед нами, в то же время, возникает ряд вопросов, которые невозможно разрешить законодательством. Например, если требование обратить внимание на ситуацию совершения сделки-это одно из условий оценки добросовестности, какие существуют условия и ситуации, на которые приобретателю следует уделять внимание. Законодательно невозможно составить такой исчерпывающий перечень. Вместе с тем, если законодатель не составит такой исчерпывающий перечень условий и ситуаций, то на практике суды будут их произвольно толковать, либо расширительно, либо уменьшительно. Очевидно, что появится злоупотребление правом. Мэн Цинго в своем исследовании писал, что добросовестность приобретателя определяется по близости отношений между отчуждателем и приобретателем, состоянию владения и передачи недвижимости.[[58]](#footnote-58)Трудно согласиться с данным мнением. На практике часто встречаются ситуации сговора между отчуждателем и приобретателем, что наносит ущерб интересам реального правообладателя. Когда возникает спор о праве на недвижимость, как доказать близость отношений между приобретателем и отчуждателем? Эта информации не зарегистрирована государственным органом. Хотя в КНР производится регистрация актов гражданского состояния, но в нее вносятся только данные о родственных связях либо между родителями и своими детьми, либо между супругами и своими детьми. Разве прежний собственник должен наблюдать за взаимоотношениями между отчуждателем и приобретателем? Это не соответствует разумности и трудно доказуемо. Таким образом, требование к приобретателю о контроле за ситуацией совершения сделки остается на бумаге, не обладает значением для судебной практики. Как сказал Чэн Сяо: из-за неполной правовой системы, низкой социальной честности и разнообразных причин возникновения ошибок в реестре, третьему лицу трудно провести соответствующее расследование и, следовательно, обнаружить, что регистрация неверна. Несправедливо передавать риск регистрационной ошибки третьему лицу, налагая на них указанные обязательства[[59]](#footnote-59).

В отношении бремени доказывания добросовестности приобретателя в составе добросовестного приобретения, ст. 16 Закона КНР «О вещном праве» регламентирует презумпцию права реестра государственной регистрации права на недвижимость.[[60]](#footnote-60) Согласно данной статье, добросовестность приобретателя предполагается. Это означает, что бремя доказывания добросовестности приобретатель не несет. В свою очередь обратное должен доказать прежний собственник. Несение бремени доказывания приобретателем противоречит презумпции права реестра государственной регистрации недвижимость и законодательству. Это одобрено «Разъяснением №1 о некоторых вопросах применения закона КНР о вещных правах», принятым Верховным народным судом КНР. В соответствии со ст. 16 данного разъяснения если действительный собственник настаивает на недобросовестности приобретателя, то он обязан нести бремя доказывания.[[61]](#footnote-61)

Кроме того, в соответствии со ст. 18 «Разъяснения №1 о некоторых вопросах применения закона КНР о вещных правах» «при приобретении недвижимости и движимого имущества приобретателем» имеет значение «момент завершения внесения записи о регистрации перехода права собственности на недвижимость или передача владения движимым имуществом».[[62]](#footnote-62)То есть приобретатель должен быть добросовестным в момент регистрации перехода права собственности. Если неправомерность отчуждения стала известна приобретателю после того, как завершена регистрация, то данное обстоятельство не имеет значения для права собственности приобретателя на данную недвижимость.

**§ 2.3. Приобретение недвижимости приобретателем по рационально обоснованной цене**

Добросовестное приобретение имущества создано для защиты стабильности оборота, и применяется только в обороте.[[63]](#footnote-63) В отношении этого, отсутствует какой-либо спор в китайской доктрине. Добросовестное приобретение исключает безвозмездные сделки, то есть, дарение, наследование и иные подобные сделки. Хотя оборот, в широком смысле, включает в себя возмездные и безвозмездные сделки, но в узком смысле, оборот включает в себя действие, по которому сторона получит оплату или встречное предоставление за свое исполнение. Безвозмездный переход права собственности, очевидно, не является оборотом.[[64]](#footnote-64) Притом добросовестное приобретение направлено на достижение компромисса между защитой права собственности и защитой стабильности оборота. В то же время, применяя иное толкования закона (оборот в широком смысле) и к безвозмездным отчуждениям, можно породить проблему распоряжения государственными активами безвозмездно, что на практике приведет к потере государственных активов. Применение предлагаемой нами интерпретации механизма добросовестного приобретения означает, что добросовестное приобретение не может быть применено к безвозмездному распоряжению государственными активами. К примеру, в некоторых городах КНР реструктуризация государственных предприятий путем продажи имущества, собственником которого является государство, реализована за ноль юаней (безвозмездно). В этой ситуации, если применяется данная интерпретация возмездности как условия добросовестного приобретения, то продажа государственного имущества будет являться недобросовестным действием, даже если получено одобрение соответствующего органа власти. Если в будущем возникнет спор о переданном по нулевой цене имуществе, приобретатель не сможет приобрести право собственности на данное имущество. Прежний собственник сможет виндицировать соответствующее имущество и эффективно снизить потери государственных активов.

Следует отметить, что конкретное требование к возмездной сделке в составе добросовестного приобретения обусловливается предписанной необходимостью передачи права на недвижимость по рационально обоснованной цене.

Отметим, что возмездная сделка подразумевает, что на стороне приобретателя и отчуждателя выступают юридически разные лица. Приведем пример, одна дочерняя компания Б продала здание другой дочерней компании В. Ими руководит общая материнская кампания А. В данном случае В не может приобрести право собственности на данное здание как добросовестный приобретатель, потому что в экономическом смысле сторонами договора выступает одно и то же юридическое лицо, именно А. Компания А не способна заключать договор сама с собой.

В отношении рационально обоснованной цены существуют дискуссии в научно-юридической литературе КНР. Некоторые ученые считают, что поскольку видимостью права на недвижимость выступает наличие записи в реестре, ее публичность выше видимости права движимого имущества. Стороны обоснованно считают, что лицо, право которого зарегистрировано, управомочено на распоряжение. Переход права на недвижимость по заниженной цене не оказывает влияние на публичность реестра государственности регистрации права на недвижимость. Не можем согласиться с данным мнением. Распоряжение имуществом, принадлежащим государству, о чем было сказано выше в качестве примера, опровергает данную точку зрения. Кроме этого, ст. 19 «Разъяснения №1 о некоторых вопросах применения закона КНР о вещных правах» предусматривает категорию определения рационально обоснованной цены. Согласно данной статье рационально обоснованная цена определяется исходя из предмета, количества, способа платежа и других обстоятельств с учетом рыночной цены по месту заключения сделки и обычаев и т.д.[[65]](#footnote-65) Нельзя не согласиться с мнением Ван Лимин. Он полагает, что рационально обоснованная цена применима только к купле-продаже коммерческой недвижимости ввиду определенности цены коммерческой недвижимости. Она не распространяется на социальное жилье и иную недвижимость с характером социального обеспечения. Надо отметить, что рационально обоснованная цена не приравнивается к рыночной цене. Срок исполнения обязательства по оплате играет важную роль в судьбе сделки. Если при согласовании рационально обоснованной цены стороны договорились о длительном сроке исполнения обязательства по оплате, то такая сделка по существу приравнивается к безвозмездной.[[66]](#footnote-66)Таким образом, при этом добросовестный возмездный приобретатель не может приобрести право собственности на недвижимость.

Перед нами сразу возникает проблема с тем, должна ли быть полностью оплачена или нет на момент возникновения спора рационально обоснованная цена при добросовестном приобретении права собственности на недвижимость в КНР. По этому поводу существует 2 точки зрения. 1) необходимо согласовать рационально обоснованную цену без фактической оплаты; 2) стороны уже договорились о цене, но приобретатель не заплатил за предмет договора, поэтому истребование данной недвижимости не оказывает негативного влияния на приобретателя. По нашему мнению, одноразовый платеж за недвижимость не осуществим для большинства приобретателей с учетом высокой стоимости недвижимости в КНР, и не соответствует обычаям делового оборота. На практике в большинстве случаев приобретатель производит платеж в рассрочку. И на практике часто появляются обстоятельства, при которых несколько раз продали одну и ту же недвижимость разным приобретателем. Если приобретатель оплачивает стоимость недвижимости сразу, то ему придется нести риск невозможности взыскания своих убытков с отчуждателя. Если покупатель приобрел недвижимость, но не произвел полный платеж, виндикация собственника не причинит ущерба приобретателю.[[67]](#footnote-67) Поэтому высказываемся за частичный платеж от общей стоимости как критерий возмездности.

**§ 2.4. Государственная регистрация перехода права на недвижимости**

П.1 Ст. 106 Закона КНР «О вещных правах» предусматривает, что придание публичности праву является частью юридического состава добросовестного приобретения[[68]](#footnote-68), то есть право собственности на переданные движимое имущество или недвижимость должно быть зарегистрировано, если необходима регистрация согласно закону, или достаточно передачи владения приобретателю, если регистрация не требуется. Это означает, что не применимо добросовестное приобретение, когда переход права на недвижимость не зарегистрирован. В законодательстве КНР действует правоустанавливающая государственная регистрация. Приобретатель приобретает полное право на недвижимость с момента государственной регистрации.[[69]](#footnote-69) В кассационном определении № 889 Верховного народного суда от 2016 г. Цзинь Хайлун настаивает на приобретении права собственности на квартиру, основываясь ст. 106 Закона КНР «О вещном праве». Верховным народным судом отказано в удовлетворении требования Цзинь Хайлун со ссылкой на п. 3 ч. 1 ст. 106 Закона КНР «О вещных правах» и указано, что приобретатель приобретает право на недвижимость только в случае, когда право на данную недвижимость зарегистрировано за приобретателем. Хотя между Цзинь Хайлун и господином Сунь заключена купля-продажа, Цзинь Хайлун все время владеет и пользуется данной квартирой, но переход права собственности на данную квартиру не зарегистрирован. Таким образом, Цзинь Хайлун не приобретает права собственности на данную квартиру.[[70]](#footnote-70)

Необходимо отметить, что в китайском гражданском праве и в судебной практике фактическая передача владения не является необходимым условием для приобретения права на недвижимость. Передача владения, установленная в ст. 106 Закона КНР «О вещных правах», распространяется только на движимое имущество. Для движимого имущества владение является самым лучшим указателем для того, чтобы решить, кто является настоящим собственником, так как обычно движимые вещи находятся во владении собственника. Но в отношении недвижимости приобретатель приобретает право с момента государственной регистрации без необходимости передачи владения. Это поддерживается ст. 16 ««Разъяснение №1 о некоторых вопросах применения закона КНР о вещных правах», по содержанию которой реестр государственной регистрации прав на недвижимость является основанием принадлежности и содержания вещного права.[[71]](#footnote-71) Исходя из вышесказанного определения Верховного народного суда, также приходим к заключению о том, что фактическая передача владения недвижимостью не оказывает влияния на судьбу права собственности приобретателя на недвижимость, приобретенного по добросовестному приобретению.

Таким образом, добросовестное приобретение имеет ряд недостатков, в том числе, невыясненным остается вопрос каким образом определяется судьба недвижимости, принадлежащей на праве общей совместной собственности супругам, один из которых произвел отчуждение недвижимости без согласия другого супруга, ситуация с ложной регистрацией, неточностью категории оценки добросовестности, требованием полного произведения платежа за недвижимости или нет и т.д. В связи с этим, суды часто выносят противоречивые решения. И согласно требованиям государства к гражданскому кодексу КНР изменение и совершенствование положений, не адаптированных к реальности, должны быть научными, структура нормы строгой, разумной и содержание согласовано.[[72]](#footnote-72) Кодификация способов защиты добросовестного приобретателя вместе с принципом публичной достоверности неизбежна. Принцип публичной достоверности необходим для судебной практики. Тем более, в действующем китайском гражданском законодательстве уже существуют положения о принципе публичной достоверности, однако данные положения не систематизированы, разбросаны в разных статьях и законах.

# ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПРИНЦИПА ПУБЛИЧНОЙ ДОСТОВЕРНОСТИ В КНР

Германия, как источник принципа публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимость, применяет формулу предотвращения и исправления недостоверности регистрационной записи. Предотвращение происходит благодаря существенной проверке оснований государственной регистрации и необходимости государственной регистрации как таковой. Цель данной формулы заключается в уменьшении и уклонении от ошибок при внесении регистрационной записи. Исправление осуществляется с помощью возражения против достоверности записи, собственно исправления регистрационной записи и выплаты государственной компенсации за негативные последствия внесения недостоверной записи. Анализируя законодательство КНР, автор данного исследования полагает, хотя китайское гражданское законодательство не предусматривает принцип публичной достоверности реестра прямо в законе, однако исходя из толкования закона, можно прийти к выводу о существовании положений о публичной достоверности, и они устанавливаются в разных законах и разных статьях. Поводом для такого умозаключения служат следующие законоположения:

## § 1. Предотвращения ошибки регистрационной записи

В государствах континентальной правовой семьи, государственная регистрация разделяет на правопорождающую и противопоставимую. При противопоставимой государственной регистрации проводится только формальная государственная регистрация, то есть проверяется только заявление о государственной регистрации права на недвижимость, но не проверяется действительность сделки, являющейся основанием внесения записи. В случае правопорождающей государственной регистрации проводится существенная проверка, орган государственной регистрации проверяет не только соответствие заявления о государственной регистрации порядку регистрации, но и законность оснований регистрации. Иными словами, без проверки, проведенной органом государственной регистрации, не происходит переход вещного права. Государственная регистрация обладает публичной достоверностью, то есть приобретатель, полагающийся на достоверность реестра, приобретает право на недвижимость также в случае, когда внесена недостоверная запись в реестр государственной регистрации. В качестве источника принципа публичной достоверности Германия понимает существенную проверку, и существенная проверка является важной основой для существования и функционирования принципа публичной достоверности. Сначала следует отметить, что в КНР действует не только правопорождающая, но и противопоставленная регистрация недвижимости. Хотя Закон КНР «О вещных правах» не пытается определять, что такое существенная проверка и формальная проверка. Но на основе обязанностей органа государственной регистрации, предусмотренных «Временными положениями о государственной регистрации недвижимости» можно прийти к выводу о том, что в КНР применяется существенная проверка. Согласно ст. 18 данного закона орган регистрации при принятии заявок на регистрацию недвижимости обязан произвести следующую проверку:

1. соответствие границ, пространства и площади недвижимости действительному положению недвижимости;
2. соответствие свидетельствующих документов содержанию заявления, поданного на регистрацию;
3. соответствие заявок закону и административным правовым нормам. [[73]](#footnote-73)

Вместе с тем, в соответствии ст. 12 Закона КНР «О вещных правах» орган регистрации при необходимости обязан провести обследование на месте.[[74]](#footnote-74) П.2 ст. 19 «Временных положений о государственной регистрации недвижимости» предусматривает, что для заявок на регистрацию, которые могут породить споры о праве собственности на недвижимость или могут затрагивать интересы других лиц, регистратор недвижимости может самостоятельно провести рассмотрение притязаний заявителей и заинтересованных лиц или обратиться в соответствующие подразделения органов власти.[[75]](#footnote-75) Очевидно, что в КНР регистратор проверяет соответствие документов, поданных заявителем, не только порядку, но и законности права заявителя. Без данной проверки не будет внесена регистрация органом регистрации. Это полностью соответствует требованиям к существенной проверке.

В КНР действует обязательная государственной регистрация прав на недвижимость. Согласно ст. 9 Закона КНР «О вещных правах» возникновение, изменение и прекращение вещных прав на недвижимость вступает в законную силу после регистрации в установленном законодательством порядке; при отсутствии регистрации права являются недействительными, за исключением случаев, когда законодательством установлено иное.

То есть право собственности на недвижимость возникает с момента государственной регистрации. Кроме того, в соответствии с законом без регистрации право нельзя противопоставить третьему лицу.

## § 2. Исправление ошибки регистрационной записи

Закон КНР «О вещных правах» устанавливает ряд способов, повышающих публичную достоверность государственной регистрации прав на недвижимость. Например, согласно п. 1 ст. 19 данного закона правообладатель или заинтересованное лицо, считающие сведения, внесенные в реестр прав на недвижимость недостоверными, могут заявить об исправлении регистрационной записи.[[76]](#footnote-76) До завершения внесения исправления записи правообладатель или заинтересованное лицо имеют право предъявить заявление о возражении против достоверности реестра прав на недвижимость в орган государственной регистрации в соответствии с п. 2 данной статьи. С помощью данного правила, правообладатель или заинтересованное лицо могут прервать публичную достоверность реестра прав на недвижимость, тем самым создавать препятствия для приобретения недвижимости добросовестным приобретателем. Исправления записи в реестре прав на недвижимость и возражения против достоверности регистрационной записи созданы для того, чтобы избежать риска утраты прав на недвижимость для действительного собственника при добросовестном приобретении добросовестного приобретателя. Кроме того, принцип публичной достоверности реестра прав на недвижимость характеризуется осторожностью. Она выражается в том, что всем участникам регистрации прав на недвижимость (в том числе действительному правообладателю и органу государственной регистрации) во избежание неблагоприятных для себя последствий придется строго и аккуратно относиться к своим правам и обязанностям, избегать возможности внесения недостоверной записи в реестр. [[77]](#footnote-77)

Вместе с тем, в КНР тоже применяется предварительная регистрация, как ГГУ. Она установлена в ст. 20 Закона КНР «О вещных правах». [[78]](#footnote-78)

В КНР применяется и ответственность за внесение недостоверной записи в реестр в отношении органа государственной регистрации. Согласно п. 2 ст. 21 Закона КНР «О вещных правах» если действия органа государственной регистрации привели к ошибке и лицу был причинен вред, орган государственной регистрации должен возмещать ущерб, причиненный другим лицам.[[79]](#footnote-79) Причем здесь ответственность органа государственной регистрации является абсолютной ответственностью, т. е. не учитывается критерий вины. [[80]](#footnote-80)

Наиболее важно соотношение принципа публичной достоверности с понятием защиты добросовестности приобретателя. В настоящий момент ни категория «не знает и не должен знать», ни обязательность совершения активных действий при проверке данных в реестре, не разрешают насущные проблемы. Если определять добросовестность приобретателя через категории высокой осмотрительности и заботливости, то крайне мало приобретателей признавалось бы добросовестными. Кроме добросовестности приобретателя необходимо соблюдать еще 4 условия - в КНР, 6 условий - в РФ (включая передачу фактического владения недвижимостью). Приобретение права собственности на недвижимость предполагает сложный юридический состав. В процессе проверки приобретателю придется потратить много энергии, времени и денежных средств и т.д. То есть добросовестное приобретение значительно увеличивает издержки оборота. Исходя из всего вышесказанного, автор данного исследования высказывается за принцип публичной достоверности. Аргументы следующие:

Во- первых, принцип публичной достоверности очень удобен для судебной практики. При принципе публичной достоверности действует абсолютная видимость права. Приобретатель, полагающийся на достоверность реестра, видит, что недостоверность реестра отсутствует, и в реестр не было внесено возражение против достоверности реестра. В этом случае он приобретает право собственности на недвижимость. Ему не нужно применять другие меры для проверки достоверности данных в реестре. Как отмечает А. Д. Рудоквас, при наличии принципа публичной достоверности, в случае приобретения от лица, чье право зарегистрировано в реестре, незнание со стороны приобретателя о действительном правовом положении отчуждателя не вредит действительности его приобретения даже в том случае, если такое незнание вызвано его небрежностью. Принцип публичной достоверности отказывает в защите приобретателя лишь в случае действительной недобросовестности с его стороны, то есть когда приобретатель действительно знал (а не просто мог или должен был знать).[[81]](#footnote-81)Иными словами, кроме положительного знания приобретателя о недостоверности реестра или внесения в реестр возражения против достоверности, ничто не влияет на приобретение приобретателем права собственности на недвижимость. При этом, на добросовестность приобретателя не влияют такие обстоятельства, как ошибка регистрационной записи, неуправомоченность отчуждателя, рационально обоснованная цена, сложная категория оценки добросовестности приобретателя.

Во-вторых, сфера применения принципа публичной достоверности широка по сравнению с добросовестным приобретением недвижимости. Добросовестное приобретение недвижимости применяется только к возмездной сделке. Узкая область применения неизбежно приведет к недостаточной защите прав и увеличению рисков оборота, соответственно создаст препятствие для оборота недвижимости, что противоречит принципу экономической эффективности (principle of economic effect).[[82]](#footnote-82) В отличие от добросовестного приобретения недвижимости принцип публичной достоверности защищает приобретателя в том числе по безвозмездной сделке.

В-третьих, как уже было сказано выше, при добросовестном приобретении недвижимости приобретателю придется тратить значительную энергию, внимание, денежные средства на проверку достоверности данных в реестре. Это не соответствует принципу экономии. Принцип публичной достоверности снижает издержки оборота, помогает перераспределить ресурсы оптимально и эффективно.

В-четвертых, правовая система КНР относится к смешанной. На острове Тайвань в качестве неотъемлемой провинции КНР теперь также действует принцип публичной достоверности. В провинции Тайвань, первоначально в ст. 801, 886, 948 Гражданского кодекса устанавливалось добросовестное приобретение движимого имущества, отсутствовал принцип публичной достоверности и презумпция прав, закрепленных в реестре прав на недвижимость. В 2009 году в этот кодекс была внесена поправка, согласно которой устанавливаются презумпция прав, закрепленных в реестре прав на недвижимость и принцип публичной достоверности. В ст. 759 Гражданского кодекса Тайваня сказано, что лицо, на чье имя зарегистрировано право в реестре, предполагается собственником данного имущества. [[83]](#footnote-83)И в п. 2 данной статьи говорится, что к добросовестному третьему лицу, полагающемуся на сведения реестра прав на недвижимость, переходит право на недвижимость на основании сделки, так что ошибка регистрационной записи не затрагивает законную силу перехода права собственности на недвижимость.[[84]](#footnote-84)Очевидно, тенденция изменения системы защиты добросовестного приобретателя с переходом от защиты добросовестного приобретения к принципу публичной достоверности неизменна и соответствует верному направлению по развитию разработки гражданского законодательства.

В-пятых, принцип публичной достоверности может логично разрешить проблемы с добросовестным приобретением недвижимости, принадлежащей на праве общей совместной собственности или долевой собственности супругам, когда право на нее зарегистрировано единолично за одним из супругов. Если бы действовал принцип публичной достоверности, приобретатель приобретал бы право собственности на недвижимость, проданную супругом, за которым зарегистрировано право. Получается, что второй супруг должен страдать от последствий незаконного отчуждения недвижимости без его согласия. Вместе с тем, в Законе КНР «О вещных правах» установлено правило о возможности возражения против достоверности и исправления записи в реестре прав на недвижимость. Если обманутый супруг не воспользовался данным правилом, защищая свое право и устраняя ошибки регистрационной записи, то мы можем считать, что этот супруг добровольно страдает от последствий действий другого супруга. В любом случае риски мошеннических действий естественнее возложить на другого супруга, а не на ни в чем не повинного добросовестного приобретателя.

В-шестых, принцип публичной достоверности может разрешить проблемы с отчуждением по подделанным документам и ложной регистрации. В данном случае приобретатель, полагающийся на достоверность реестра, приобретает право собственности по принципу публичной достоверности. Прежний собственник претерпевает последствия, причиненные своей неосторожностью и неосмотрительностью. В то же время данный принцип стабилизирует рынок недвижимости, помогает регулировать цену на недвижимость.

Следует отметить, хотя автор работы считает, что принцип публичной достоверности имеет видимые преимущества по сравнению с добросовестностью приобретения, но сфера применения принципа публичной достоверности должна быть ограничена в связи с особой экономической системой и ситуацией в КНР. Он не должен применяться к недвижимости, находящейся в китайском сельском поселении, права на которую не подлежат регистрации. Государственная регистрация в КНР как элемент сложного юридического состава возникновения, изменения и прекращения прав на недвижимость, не только свойственна праву, но и является основанием возражения против прав третьего лица. Принцип публичной достоверности должен быть применен только к недвижимости, возникновение, изменение и прекращение прав на которую происходит только с момента государственной регистрации. Относительно остальных недвижимостей внимание лиц обычно обращено на владение, их переход прав на недвижимость базируется на факте владения.

Кроме того, действует строгий курс, направленный на ограничение распоряжения недвижимостью в китайской сельской местности. В китайской сельской местности в связи с данным курсом, распоряжение некоторыми видами недвижимостей:

1. запрещено, например, залог права пользования жилого сектора, приусадебных участков, права собственности на землю (п.1 и 2 ст. 184 Закона КНР «О вещных правах»); [[85]](#footnote-85)
2. строго ограничено: переход прав пользования жилого сектора в рамках сельской коллективной хозяйственной организации в соответствии с ст. 62 Закона КНР «Об управлении земельным участком»[[86]](#footnote-86) и ст. 40 Закона КНР «О сельскохозяйственном подряде»[[87]](#footnote-87).

Кроме того, считается, что в общинах или «обществах знакомых»[[88]](#footnote-88)нет необходимости применения государственной регистрации прав на недвижимость как видимости права собственности, так как жители деревни доверяют друг другу. Ни принцип публичной достоверности, ни добросовестное приобретение для защиты прав и интересов участников гражданско-правовых отношений и обеспечения стабильности имущественного оборота, как правило, не применяются в «общинах». Поэтому лица, живущие в китайской деревне, не используют данные реестра прав на недвижимость. Здесь надо отметить, что принцип публичной достоверности и пределы его применения – это совсем разные вопросы. Установление пределов применения принципа публичной достоверности не противоречит принципу публичной достоверности.

Также из-под действия принципа публичной достоверности целесообразно изъять государственную собственность.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании вышеизложенного, необходимо констатировать, что в действующем гражданском законодательстве РФ и КНР действует добросовестное приобретение права собственности на недвижимость. Юридический состав добросовестного приобретения недвижимости и движимого имущества регламентируется одной статьей, не рассматривается отдельно. Но в конструкцию добросовестного приобретения недвижимости в РФ входит 6 элементов:

1. двухсторонняя сделка;

2. приобретение не от собственника;

3. выбытие объекта недвижимости из владения по воле собственника или лица, которому передал владение собственник;

4. добросовестность приобретателя;

5. возмездность отчуждательной сделки ;

6. государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость или хотя бы фактическая передача владения недвижимостью.

Очевидно, в отношении юридического состава приобретения права собственности на недвижимость в доктрине гражданского права РФ возникают споры. В отличие от российского права, в юридический состав добросовестного приобретения права собственности на недвижимость в КНР включены следующие элементы:

1. неуправомоченность отчуждения;

2. наличие недостоверной регистрационной записи в реестре;

3. добросовестность приобретателя;

4. приобретение по рационально обоснованной цене;

5. регистрация перехода права собственности на недвижимость.

Кроме этого, толкование каждого элемента конструкции имеет сходства и различия с толкованием, присущим российскому праву.

Совпадение и различие положений законодательства и доктрины РФ и КНР в данном юридическом составе выступают следующие:

1. Двухсторонняя сделка. В конструкции добросовестного приобретения недвижимости по российскому и китайскому праву требуется двухсторонняя распорядительная сделка, а также регистрация перехода права собственности на недвижимость, приобретенную на основании данной сделке. Вместе с тем, в КНР отсутствует спор относительно действительности сделки между отчуждателем и приобретателем. В «Разъяснении Верховного народного суда КНР о некоторых вопросах при разрешении споров о купле-продаже» сказано, что сделка, совершенная неуправомоченным отчуждателем, признается действительной.[[89]](#footnote-89)В отличие от китайского законодательства данная сделка фактически недействительна в РФ. И только в исключительных случаях данная сделка будет признана действительной по российскому праву. При этом приходится ссылаться на судебную практику, поскольку это не находит прямого отражения в законодательстве РФ.
2. В отношении условия о приобретении недвижимости «не от собственника» в китайском праве дано другое определение. Неуправомоченный отчуждатель во всех случаях не является собственником недвижимости.
3. Добросовестное приобретение права собственности на недвижимость в КНР применимо только при недостоверности регистрационной записи, то есть в случаях, когда записи о правовом положении недвижимости неправильно внесены в реестр. Что делать в случаях, когда отчуждение недвижимости, и последующая регистрация происходят по поддельным документам? Применим ли к таким ситуациям юридический состав добросовестного приобретения? В РФ спор по данному поводу отсутствует. В статье 302 ГК РФ содержится условие о выбытии объекта недвижимости по воле собственника или лица, которому собственник передал владение. В случае если недвижимость выбыла по поддельным документам, и регистрация перехода права собственности была совершена под влиянием насилия или угрозы насилия, юридический состав добросовестного приобретения не применяется (поскольку выбытие недвижимости произошло против воли собственника).[[90]](#footnote-90) В конструкции добросовестного приобретения недвижимости по китайскому праву критерий воли отсутствует. Однако к движимому имуществу, выбытие которого из владения произошло против воли собственника или лица, которому передал владение собственник, не применяется добросовестное приобретение.
4. Добросовестность приобретателя. Это самое важное и сложное условие из состава добросовестного приобретения недвижимости. В РФ законодательством и правовыми позициями судебной практики даны разные категории оценки добросовестности приобретателя: «не знал и не мог знать» и «не знал и не должен знать», которые противоречат друг другу. В науке спор относительно данной категории еще не закончен. Как и в РФ, в КНР на практике применяется категория «не знал и не знал по грубой неосторожности». Некоторые ученые полагают, что приобретателю следует проверять достоверность данных в реестре и обратить внимание на объективные обстоятельства при приобретении имущества, то есть во время совершения сделки. Таким образом, следует отметить, что и российским, и китайским правом наложено весьма тяжелое бремя на приобретателя.

Сходство российского и китайского права здесь проявляется в следующем: (1) гражданское законодательство РФ и КНР рассматривают ряд случаев, когда приобретатель признается недобросовестным; (2) бремя доказывания недобросовестности несет собственник, на приобретателя не возлагается бремя доказывания своей добросовестности; (3) до завершения государственной регистрации перехода права собственности требуется добросовестность приобретателя. После регистрации перехода права собственности на недвижимость, недобросовестность приобретателя не вредит праву собственности на добросовестно приобретенную недвижимость.

1. Возмездность приобретения: это необходимое условие для добросовестного приобретения недвижимости в РФ и КНР. Но в законодательстве РФ не находит отражения положение о рационально обоснованной цене. «Закон КНР о вещных правах» ясно предусматривает условие и критерии определения рационально обоснованной цены.

В РФ внесение всей стоимости недвижимого имущества является основанием для оценки добросовестности приобретателя. Рационально обоснованная цена при добросовестном приобретении права собственности на недвижимость в КНР не требует немедленного внесения на счет отчуждателя.

1. В РФ и КНР при добросовестном приобретении недвижимости переход права собственности на недвижимость осуществляется с момента государственной регистрации. В российском праве существует спор относительно включения судебного решения об отказе в удовлетворении виндикационного иска собственником в сложный юридический состав приобретения права собственности на недвижимость от неуправомоченного отчуждателя, а в КНР подобная дискуссия отсутствует.
2. В КНР добросовестное приобретение права собственности на недвижимость не увязывается с фактической передачей владения. В РФ имеется дискуссия на сей счет. По мнению Верховного суда РФ, фактическая передача владения вещью также требуется и при «книжном владении», то есть внесении записи в ЕГРН на имя приобретателя.

Как уже было сказано выше, в отличие от законодательства РФ, в законодательстве КНР положения принципа публичной достоверности разбросаны в разных законах и статьях, не систематизированы. Это и проверка по существу заявок на регистрацию недвижимости и соответствующих документов, и предварительная регистрация, и обязательная регистрация права на недвижимость, и возражение против достоверности, и исправление регистрационной записи, и государственная компенсация за внесение недостоверной регистрационный записи. На основании ряда выявленных недостатков и ограничений добросовестного приобретения недвижимости, автор данной работы убежден, что в интересах обеспечения прочности и безопасности гражданского оборота, защиты действительного собственника и приобретателя необходимо внести публичную достоверность государственной регистрации прав на недвижимое имущество в действующее законодательство РФ и КНР. Автором данной работы предлагается внести следующие изменения:

1. В отношении вещного права должна действовать обязательная государственная регистрация. Возникновение, изменение, передача и прекращение вещных прав на недвижимость вступает в законную силу с момента государственной регистрации в установленном законодательством порядке; при отсутствии регистрации права на недвижимость являются недействительными, за исключением случаев, когда законодательством установлено иное.
2. В отношении регистрации вещного права действует существенная (или иными словами сущностная) проверка. Орган государственной регистрации обязан проверить соответствие заявок о государственной регистрации порядку регистрации и соответствие нормативным правовым актам. Проверка заявок о государственной регистрации является основанием перехода вещного права. Без проверки, проведенной органом государственной регистрации не происходит переход вещного права между сторонами.
3. Сведения, внесенные в реестр прав на недвижимость, признаются достоверными в отношении лица, полагающегося на достоверность сведений в реестре прав на недвижимость. Приобретатель приобретает право на недвижимость вследствие сделки, за исключением случаев, когда в реестр внесено возражение против достоверности записи.
4. Лицо, сомневающееся в достоверности записи в реестре прав на недвижимость, вправе подать заявление об исправлении записи в реестре прав на недвижимость. Орган государственной регистрации должен внести исправление записи при наличии письменного согласия лица, на чье имя право зарегистрировано в реестре прав на недвижимость или документов, подтверждающих наличие неточностей в регистрационной записи.
5. При заключении сделки в отношении недвижимости в целях обеспечения реализации соглашения, участники данной сделки вправе подать заявление о предварительной регистрации. При предварительной регистрации любое распоряжение данной недвижимостью без согласия лица, внесенного в реестр прав на недвижимость по предварительной регистрации, не имеет законной силы.
6. При утрате своего права на недвижимость по независящим от действительного правообладателя причинам, действительный собственник вправе требовать от органа государственной регистрации возмещения ущерба, причиненного такими действиями (действие и бездействие) вне зависимости от вины органа государственной регистрации.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

**Нормативно-правовые акты и иные официальные документы Российской Федерации**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017)// СПС «КонсультантПлюс»
2. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 07 октября 2009 г.) [Электронный ресурс]// Вестник ВАС РФ - 2009. -№ 11// СПС «КонсультантПлюс».

**Акты высших органов судебной власти Российской Федерации, имеющие нормативное содержание**

1. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 N 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения»// СПС «КонсультантПлюс»
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС «КонсультантПлюс»
3. Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 N 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева» // СПС «КонсультантПлюс»
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс»

**Нормативно-правовые акты и иные официальные документы иностранных государств**

 Временные положения о государственной регистрации недвижимости (в редакции от 24. 11. 2014 г.)

 Гражданский кодекс провинции Тайвань // URL: <http://www.360doc.com/content/11/0620/22/434582_128325476.shtml>.

1. Закона КНР о управлении замельным участком (в редакции от 25.06. 1986 г.).

 Закона КНР «О сельскохозяйственном подряде» (в редакции от от 29.08. 2002 г.

1. Закон КНР о вещных правах (в редакции от 16. 03. 2017 г.)
2. Книга третья Германского гражданского уложения (в редакции от 18.08. 1896 г. с последующими изменениями). URL: [https://ru.wikisource.org/wiki/Германское\_гражданское\_уложение](https://ru.wikisource.org/wiki/%D0%93%D0%B5%D1%80%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D1%83%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5).

Конституция Китайской народной республики (в редакции от 11. 03. 2018 г.)

 Общая часть Гражданского кодекса КНР (в редакции от 15.03.2017 г.)

Разъяснение № 3 Верховного народного суда КНР о некоторых вопросах при применении Закона КНР о браке (в редакции от 04. 07. 2011 г.)

 Разъяснение №1 о некоторых вопросах применения закона КНР о вещных правах (в редакции от 22. 02. 2016 г.）

1. Разъяснение Верховного народного суда КНР о некоторых вопросах при разрешении споров о купле-продаже (в редакции от 31. 03. 2012 г.)

**Материалы судебной практики Российской Федерации**

1. Определение ВС РФ от 26.03.2015 N 305-ЭС14-5473// СПС «Консультант Плюс»
2. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.07.2017 NФ06-21166/2017 по делу N А55-11064/2016// СПС «Консультант Плюс»

**Материалы судебной практики КНР**

 Кассационное определении № 889 Верховного народного суда КНР от 2016 г. URL: <http://wenshu.court.gov.cn/content/content?DocID=66cf756d-3703-4489-8938-de510af634f4&KeyWord>.

**Книги**

1. Александрова М. А., Рудоквас, А. Д., Рыбалов А. О. Право собственности и способы его защиты в гражданском праве: учебное пособие. под общ. ред. А. Д. Рудоквас.: Изд. СПбГУ– СПб, 2017.
2. Бауер Штир На, Германское вещное право // Пер. Чжан Шуангэнь, - Т.1, Изд. Пекин: Закон, 2004.
3. Вэй Чжэньин,, Гражданское право. // Учебное пособие (в 6 редакции) //Изд. Пекинского университета и Изд. Высшего образования, 2016. （魏振赢：民法（第六版），北京大学出版社，高等教育出版社，2016年）

Ван Цзэцзянь, Вещное право. – Пекин: Пекинский университет, 2009. （王泽鉴，物权法，北京大学出版社，2009年）

1. Лян Хуйсин, Чэнь Хуабин, Вещное право // Издательство «Закон», 1997 г. （梁慧星、陈华斌：《物权法》，法律出版社，1997年。)
2. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статус, 1998.
3. Рахимилович В. А. О праве собственности на вещь, отчужденную неуправомоченным лицом добросовестного приобретателю// проблемы современного гражданского права.-М.: Городец, 2000.
4. Рудоквас А.Д. Спорные вопросы учения о приобретательной давности: монография / А. Д. Рудоквас. – М.: Закон, 2011. – 120 с., [ 1 ] с.
5. Сунь Сианьчжун, Пересмотр основных категорий и важных институтов в вещном праве// Изд. «Китайское правоведение», 1999. № 6. （孙宪忠：《物权法基本范畴及重要制度的反思》，载《中国法学》，1999年，第6期。)
6. Файзутдинов И. Ш. Гражданское право: Учебник. Том 1/ под ред. доктора юридических наук, профессор О. Н. Садикова.: Юридическая форма «Контракт»: «ИНФРА-М», 2006. СПС Гарант.
7. Ху Каншэн, Разъяснение Закона КНР «О вещных правах» - Пекин: Закон, 2007. (胡康生，中华人民共和国物权法释义，法律出版社， 2007年。）
8. Цуй Цзяньюань, Вещное право // Китайский народный университет, 2009 . （(崔建远：《物权法》，中国人民大学出版社2009年版， 2009年)
9. Litvinoff S., obligations, La. Civ. L. Treatise vol. 7, 1975, S. 81.

**Статьи**

1. Богатырев Ф. О. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость и признание добросовестного приобретателя собственником // Законодательство. 2004. № 4.
2. Ван Хунлян, Относительность публичной достоверности государственной регистрации. // Изд. Сравнительное правоведение, 2009. № 5. （王洪亮：“论登记公信力的相对化”，《比较法研究》2009年第5期。)

Вань Лимин, Конструкция добросовестного приобретения недвижимости //Политика и право. 2008. № 5. (王利明，不动产善意取得的构成要件，政治与法律， 2008年第10期。)

1. Е Нан, Основы добросовестного приобретения недвижимости. //Журнал Юго-Западного университета по делам национальностей (в редакции гуманитарных и социальных наук). 2005. № 11. (叶楠，不动产善意取得制度基础的研究，西南民族大学学报.人文社科版，2005年，第11卷。)
2. Мэн Циньгоу, Шэнь Хуэйвэнь, В Законе КНР «О вещных правах» не применена публичная достоверность государственной регистрации. // Восточное правоведение. 2009. № 5. （孟勤国、申惠文：“我国《物权法》没有承认登记公信力”，东方法学，2009年，第5期。)
3. Мэн Циньгоу, Цзян Гуанхуэй, О стандарте и категории оценки добросовестности при добросовестном приобретении. // Журнал Университета финансов и экономики провинции Хэнань. 2013. № 3. (孟勤国，蒋光辉：论不动产善意取得的善意标准及善意认定，河南财经政法大学学报，2013年第3期。)
4. Петров Е. Ю. К вопросу о публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним// Цивилистические записи. Межвузовский сборник научных трудов. М.: статут. 2001.
5. Пан Шенмин, Сомнение в «теории о добросовестном приобретении недвижимости» . //Юридический форум. 2005. № 4. （潘申明，“不动产善意取得理论”质疑，法学论坛，2005年，第4期，第32页。）
6. Старцева Ю. В., Добросовестное приобретение недвижимости. Как грамотно защитить свои права// Арбитражная практика. 2014. № 1.
7. Чэн Сяо, Изучение конструкции добросовестного приобретения недвижимости – комментарий к ст. 106 «Закона КНР о вещных правах». // Юридическое исследование. 2010. №5. (程啸，论不动产善意取得之构成要件——《中华人民共和国物权法》第106条释义，法学研究，2010年第5期。)
8. Швабауэр А. В. О принципах государственной регистрации прав на недвижимость// Юридический мир. 2010. №12.
9. Юй Хайонг, Основные принципы защиты третьего лица при переходе вещного права. //Юридическая наука. 2001. № 4. (于海涌：《物权变动中第三人保护的基本原则》，载《法律科学》2001年第4期。)
10. Vgl. Haegele-Schner-Stber,Grundbuchrecht, 10. Aufl.,1993, S.157-158.

**Диссертация**

1. Гордон В. М. К вопросу: приобретение движимости от не собственника (отзыв о диссертации). Харьков, 1909 .

**Интернет-ресурсы**

1. Разъяснение о проекте «Общая часть Гражданского кодекса Китайской Народной Республики». Всекитайское собрание народных представителей. 2016-07-05. Режим доступа: <http://www.gov.cn/xinwen/2017-03/09/content_5175399.htm#1>. （доступно 10. 04. 2018）
2. Тенденция цен на жилые помещения в Шанхае. Режим доступа: <https://shanghai.anjuke.com/market/> (доступно 10. 05. 2018) （上海市房屋价格走势）
3. Рзаев Н. И., Мальцева О. А. Принцип публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в странах России и Германии // Молодой ученый. 2016. №28. С. 669-671. Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/132/36948/>. (доступно 10.05.2018).
1. Гордон В. М. К вопросу: приобретение движимости от несобственника (отзыв о диссертации). Харьков, 1909. С. 25. [↑](#footnote-ref-1)
2. Разъяснение о проекте «Общая часть Гражданского кодекса Китайской Народной Республики». Всекитайское собрание народных представителей. 2016-07-05. Режим доступа: <http://www.gov.cn/xinwen/2017-03/09/content_5175399.htm#1>. доступно 10. 04. 2018. ([关于《中华人民共和国民法总则（草案）》的说明](https://baike.baidu.com/redirect/df4aE47AwUKTgfKp1nVT_TRyYa65WDb_Yh62tyGJzmJlzoqSDK1MyPmZ8LA4vmTa5d2wARTChsW-yxxvZqzMqQacrJO-awC62qGslglBb88UABpRuJgDEyuPu1GxNYc)．全国人民代表大会．2016-7-5) [↑](#footnote-ref-2)
3. Конституция Китайской народной республики (в редакции от 11. 03. 2018 г.). [↑](#footnote-ref-3)
4. Закон КНР об управлении земельным участком (в редакции от 25.06. 1986 г.).

Согласно ст. 8 данного закона «земельный участок, находящийся в городах, принадлежит на праве собственности государству; земельный участок, находящийся в деревне и пригороде принадлежит на праве собственности коллективу, за исключением случаев, когда законом предусмотрено, что право собственности принадлежит государству». Под коллективом понимается коллектив сельских фермеров, сельская коллективная хозяйственная организация и деревенский комитет. Важно отметить, что в общую часть ГК КНР от 15. 03. 2017 г. (вступила в законную силу 01. 10. 2017 г.) было добавлено «особое юридическое лицо», которое регулируется отдельным подразделом. Статус «особых юридических лиц» приобрели лишь сельская коллективная хозяйственная организация и деревенский комитет. Итак, теперь сельская коллективная хозяйственная организация и деревенский комитет обладают гражданской правоспособностью и гражданской дееспособностью, самостоятельно согласно закону приобретают гражданские права и несут гражданские обязанности, могут быть истцом и ответчиком в суде. А в бывшей редакции «Общих положений гражданского права» они не являлись юридическим лицом. [↑](#footnote-ref-4)
5. Швабауэр А. В. О принципах государственной регистрации прав на недвижимость/ А. В. Швабауэр. // Юридический мир. 2010. №12. С. 54 - 58 [↑](#footnote-ref-5)
6. Файзутдинов И. Ш. Гражданское право: Учебник. Том 1/ под ред. доктора юридических наук, профессор О. Н. Садикова.: Юридическая форма“ Контракт”: “ ИНФРА-М”, 2006. СПС Гарант; Рзаев Н. И., Мальцева О. А. Принцип публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в странах России и Германии // Молодой ученый. 2016. №28. С. 669-671  [↑](#footnote-ref-6)
7. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статус, 1998. С. 200. [↑](#footnote-ref-7)
8. Книга третья Германского гражданского уложения (в редакции от 18.08. 1896 г. с последующими изменениями)

URL: https://ru.wikisource.org/wiki/Германское\_гражданское\_уложение [↑](#footnote-ref-8)
9. п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"// СПС «КонсультантПлюс» [↑](#footnote-ref-9)
10. Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 N 6-П "По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева" [↑](#footnote-ref-10)
11. Александрова М. А., Рудоквас А. Д., Рыбалов А. О. Право собственности и способы его защиты в гражданском праве: учебное пособие. под общ. ред. А. Д. Рудоквас.: Изд. СПбГУ– СПб, 2017. С.123 [↑](#footnote-ref-11)
12. Определение ВС РФ от 26.03.2015 N 305-ЭС14-5473// СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-12)
13. П. 39 Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"//СПС «КонсультантПлюс» [↑](#footnote-ref-13)
14. Там же. [↑](#footnote-ref-14)
15. Богатырев Ф. О. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость и признание добросовестного приобретателя собственником // Законодательство. 2004. № 4. С. 37-43. [↑](#footnote-ref-15)
16. Петров Е.Ю. К вопросу о публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Цивилистические записи. Межвузовский сборник научных трудов. М.: Статут. 2001. С. 220-233 [↑](#footnote-ref-16)
17. Старцева Ю. В., Добросовестное приобретение недвижимости. Как грамотно защитить свои права// Арбитражная практика. 2014. № 1. С. 52-59 [↑](#footnote-ref-17)
18. П. 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"// СПС «КонсультантПлюс» [↑](#footnote-ref-18)
19. Александрова М. А., Рудоквас А. Д., Рыбалов А. О. Право собственности и способы его защиты в гражданском праве: учебное пособие. под общ. ред. А. Д. Рудоквас.: Изд. СПбГУ– СПб, 2017. С. 128. [↑](#footnote-ref-19)
20. П. 133 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"// СПС «КонсультантПлюс» [↑](#footnote-ref-20)
21. Рахимилович В. А. О праве собственности на вещь, отчужденную неуправомоченным лицом добросовестного приобретателю// проблемы современного гражданского права.-М.: Городец, 2000.-С. 132 [↑](#footnote-ref-21)
22. П. 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 N 126 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения"// СПС «КонсультантПлюс» [↑](#footnote-ref-22)
23. Там же. [↑](#footnote-ref-23)
24. П. 37Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // СПС «КонсультантПлюс» [↑](#footnote-ref-24)
25. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.07.2017 N Ф06-21166/2017 по делу N А55-11064/2016// СПС «Консультант Плюс» [↑](#footnote-ref-25)
26. Александрова М. А., Рудоквас А. Д., Рыбалов А. О. Право собственности и способы его защиты в гражданском праве: учебное пособие. под общ. ред. А. Д. Рудоквас.: Изд. СПбГУ– СПб, 2017. С. 127. [↑](#footnote-ref-26)
27. Рудоквас А.Д. Спорные вопросы учения о приобретательной давности: монография / А. Д. Рудоквас. – М.: Закон, 2011. – 68 с., [ 1 ] с. [↑](#footnote-ref-27)
28. П.13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // СПС «КонсультантПлюс» [↑](#footnote-ref-28)
29. Закон КНР «О вещных правах» (в редакции от 16. 03. 2017 г.) [↑](#footnote-ref-29)
30. Цуй Цзяньюань: "Вещное право". – Пекин,: Китайский народный университет, 2009. С. 75-76. (崔建远：《物权法》，中国人民大学出版社2009年版，2009年，第75 -76页。) [↑](#footnote-ref-30)
31. Ван Хунлян: "Абсолютность публичной достоверности государственной регистрации". – Пекин,: Сравнительное правоведение, 2009. № 5. (王洪亮：“论登记公信力的相对化”，《比较法研究》2009年，第5期。) [↑](#footnote-ref-31)
32. Мэн Циньгоу, Шэнь Хуэйвэнь: "В Законе КНР «О вещных правах» не применена публичная достоверность государственной регистрации". – Пекин,: Восточное правоведение. 2009. № 5. (孟勤国、申惠文：“我国《物权法》没有承认登记公信力”，东方法学，2009年，第5期。) [↑](#footnote-ref-32)
33. По мнению Вана Лимина, когда зарегистрированное в реестре право отчуждателя не соответствует действительности, в таком случае происходит неуправомоченное отчуждение. Зарегистрированное лицо распоряжается недвижимостью, зная об ошибочности регистрационной записи в реестре. При отчуждении оно осознает неуправомоченность произведенного им отчуждения. Признание этого отчуждения неправомочным не причинит никакого ущерба лицам, чье право зарегистрировано на основании такого отчуждения. [↑](#footnote-ref-33)
34. Вань Лимин: "Конструкция добросовестного приобретения недвижимости", Политика и право. 2008. № 5. (王利明，不动产善意取得的构成要件，政治与法律， 2008年第10期。) [↑](#footnote-ref-34)
35. Е Нан: Основы добросовестного приобретения недвижимости", Журнал Юго-Западного университета по делам национальностей（в редакции гуманитарных и социальных наук）. 2005. № 11. (叶楠，不动产善意取得制度基础的研究，西南民族大学学报.人文社科版，2005年，第11卷。) [↑](#footnote-ref-35)
36. Лян Хуйсин, Чэнь Хуабин: "Вещное право", Издательство «Закон». 1997. С. 108.) (梁慧星、陈华斌：《物权法》，法律出版社，1997年，第108页。)) [↑](#footnote-ref-36)
37. Юй Хайонг:" Основные принципы защиты третьего лица при переходе вещного права", Юридическая наука, 2001 г. № 4. (于海涌：《物权变动中第三人保护的基本原则》，载《法律科学》2001年第4期。) [↑](#footnote-ref-37)
38. Ложная регистрация более распространена в КНР. На практике покупатель недвижимости часто регистрирует недвижимость на имя своих родственников или друзей из-за ряда причин. Потом зарегистрированное лицо продает недвижимость третьему лицу. В примере покупки жилого помещения, причины регистрации права собственности на жилое помещение на имя родственников или друзей заключаются в следующем: 1) китайский рынок недвижимости характеризуется высокой ценой и высокой вариативностью цены, в связи с этим появляется спекуляция недвижимостью. Под спекуляцией недвижимостью понимается явление, когда люди с достаточным материальным положением покупают большое количество жилых помещений в городах, которые имеют потенциал для роста цен на жилое помещение, а потом продают их третьим лицам по завышенной цене. 2) Покупая жилое помещение в КНР, люди обычно берут кредит в банке. Взяв кредит, необходимо внести первоначальный взнос, остальное выплачивать постепенно. В соответствии с законом КНР за первое жилое помещение, купленное гражданами, они должны заплатить 30% от общей стоимости жилого помещения в качестве первого взноса, за второе - 60% от общей стоимости, при покупке третьего запрещено брать кредит в банке, то есть покупатель должен оплатить полностью стоимость жилого помещения. Однако, жилое помещение в КНР , в Шанхае в среднем стоит 50 000 юаней / м², или 500 000 руб. /м². Средняя цена на жилое помещение площадью 100 м² составляет 50 000 000 руб., первый взнос при покупке первого жилого помещения составляет 15 000 000 руб. а при покупке второго – 30 000 000 руб. 3) Для ограничения роста цен на жилое помещение некоторые города применяют политику ограничения при покупке жилого помещения. Например, Пекин, Шанхай, Тяньцзинь, Сямэнь, Санья и др. Поэтому, покупка большего количества жилых помещений может быть зарегистрирована только под именем других лиц. [↑](#footnote-ref-38)
39. Сунь Сианьчжун: "Пересмотр основных категорий и важных институтов в вещном праве", см. «Китайское правоведение». 1991. № 6. (孙宪忠：《物权法基本范畴及重要制度的反思》，载《中国法学》，1999年，第6期。) [↑](#footnote-ref-39)
40. Вэй Чжэньин, учебник: "Гражданское право (в 6 редакции)", Изд. Пекинского университета и Изд. Высшего образования, С. 246 (魏振赢：民法（第六版），北京大学出版社，高等教育出版社，2016年，246 页。) [↑](#footnote-ref-40)
41. В сельском поселении КНР каждый двор имеет усадьбу для строительства жилого помещения. Под усадьбой понимается земельный участок, которым владеет и пользуется крестьянин для строительства жилого помещения, право собственности на который принадлежит коллективу. Китай внедряет систему регистрации состояния граждан, при которой все члены семьи зарегистрированы в сертификате под названием «книга прописки». Все члены семьи, зарегистрированные в одной и той же книге, называются в сельском поселении «одним двором» не зависимо количества членов семьи. [↑](#footnote-ref-41)
42. Там же [↑](#footnote-ref-42)
43. Вэй Чжэньин: "Гражданское право (в 6 редакции) ", Изд. Пекинского университета и Изд. Высшего образования, С. 172 (魏振赢：民法（第六版），北京大学出版社，高等教育出版社，2016年，172页。) [↑](#footnote-ref-43)
44. Там же. [↑](#footnote-ref-44)
45. Ст. 28 Закона КНР «О вещных правах»: При возникновении, изменении, передаче или прекращении вещных прав в результате правовых документов народного суда или третейского арбитража или решения народного правительства о реквизиции имущества, соответствующие вещные права вступают в законную силу с момента вступления в силу правовых документов или решений о реквизиции народного правительства.

Ст. 29 Закона КНР «О вещных правах»: Вещные права, приобретенные в результате наследования или дарения, вступают в законную силу с момента начала наследования или дарения.

Ст. 30 Закона КНР «О вещных правах»: Возникновение и прекращение вещных прав в результате строительства и демонтажа зданий должно вступать в силу с момента завершения [↑](#footnote-ref-45)
46. Разъяснение №1 о некоторых вопросах применения закона КНР о вещных правах（в редакции от 22. 02. 2016 г.） [↑](#footnote-ref-46)
47. Разъяснение № 3 Верховного народного суда КНР о некоторых вопросах при применении Закона КНР о браке (в редакции от 04. 07. 2011 г.) [↑](#footnote-ref-47)
48. Там же. [↑](#footnote-ref-48)
49. Там же. [↑](#footnote-ref-49)
50. Мэн Циньгоу, Цзян Гуанхуэй: "О стандарте и категории оценки добросовестности при добросовестном приобретении", журнал Университета финансов и экономики провинции Хэнань. 2013. № 3 (孟勤国，蒋光辉：论不动产善意取得的善意标准及善意认定，河南财经政法大学学报，2013年，第3期。) [↑](#footnote-ref-50)
51. Там же. [↑](#footnote-ref-51)
52. Ложная регистрация-это сделка, совершенная между действительным собственником и зарегистрированным лицом, как правило, для обхода закона и политики ограничения покупки недвижимости. [↑](#footnote-ref-52)
53. Под отчуждением с поддельными документами понимается отчуждение движимого имущества, недвижимости или обязательственного права, которое совершается с помощью подделки доверенности и иных документов, в которых зафиксированы полномочия действовать от имени собственника и т.д. В данном случае возникает бурная дискуссия в КНР, и на этот счет существуют следующие мнения относительно квалификации данной ситуации: заключение сделки неуправомоченным лицом, связанное либо не связанное с добросовестным приобретением, либо заключение сделки представителем без полномочий. Точка зрения Вана Лимина обусловливается нераспространением добросовестного приобретения на этот случай. Ввиду того, что в соответствии с нынешним законодательством КНР добросовестное приобретение недвижимости применяется только в рамках неуправомоченности отчуждения и неправильности регистрационной записи. Но мы считаем, это не разумно, потому что с развитием технологии фальшивые документы трудно обнаружить регистратору, тем более приобретателю. Это является одним из ограничений добросовестного приобретения. [↑](#footnote-ref-53)
54. Ст. 146 Закона КНР «О вещных правах»: при передаче, обмене, вкладе или дарении права застройки вместе с ним передаются, обмениваются, вкладываются и дарятся соответственно расположенные на этой земле здания, сооружения и их постоянные принадлежности. [↑](#footnote-ref-54)
55. Ст. 147 Закона КНР «О вещных правах»: при передаче, обмене, вкладе или дарении зданий, сооружений и их постоянных принадлежностей вместе с ними передается, обменивается, вкладывается или дарится соответственно право застройки земли, на которой они расположены. [↑](#footnote-ref-55)
56. 07. 05. 2014 г. Канцелярия Министерства земли и ресурсов издало «Уведомление о добавлении вывески Бюро регистрации недвижимости в Департаменте кадастрового управления. В Департамент кадастрового управления при Министерстве земли и ресурсов добавили вывеску бюро регистрации недвижимости для осуществления надзора за национальной регистрацией земельных участков, регистрацией домов, регистрацией лесных земельных участков, регистрацией степи и регистрацией полос отчуждения. Данные функции выполняет бюро регистрации недвижимости. И в соответствии со ст. 10 Закона КНР «О вещных правах» Регистрация недвижимости производится органом регистрации по месту нахождения данного имущества. В КНР действует единая система регистрации недвижимости. Пределы, орган регистрации и правило регистрации установлены законом и административными правовыми актами. На основании данной статьи «Временное положение о государственной регистрации недвижимости», вступившее в законную силу с 01.03.2015 г. становится основным правилом государственной регистрации недвижимости. [↑](#footnote-ref-56)
57. В соответствии с ст. 20 Закона КНР «О вещных правах» при заключении договора о купле-продаже жилищного помещения 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 утратит свою силу в случае прекращения прав кредитора или неподачи заявления о регистрации прав в отношении недвижимого имущества в течение 3 месяцев с момента возникновения возможности осуществить регистрацию. [↑](#footnote-ref-57)
58. Там же. [↑](#footnote-ref-58)
59. Чэн Сяо, "Изучение конструкции добросовестного приобретения недвижимости – комментарий к ст. 106 Закона КНР «О вещных правах», Юридическое исследование. 2010. №5, С. 80 (程啸，论不动产善意取得之构成要件——《中华人民共和国物权法》第106条释义，法学研究，2010年第5期，第80 页。 [↑](#footnote-ref-59)
60. Там же. [↑](#footnote-ref-60)
61. Там же. [↑](#footnote-ref-61)
62. Там же. [↑](#footnote-ref-62)
63. Vgl. Haegele-Schner-Stber,Grundbuchrecht, 10. Aufl.,1993, S.157-158. [↑](#footnote-ref-63)
64. Там же. [↑](#footnote-ref-64)
65. Там же. [↑](#footnote-ref-65)
66. Тамже. [↑](#footnote-ref-66)
67. See S. Litvinoff, obligations, La. Civ. L. Treatise vol. 7, 1975, S. 81. [↑](#footnote-ref-67)
68. Там же. [↑](#footnote-ref-68)
69. Там же. [↑](#footnote-ref-69)
70. Кассационное определении № 889 Верховного народного суда от 2016г.

 URL: http://wenshu.court.gov.cn/content/content?DocID=66cf756d-3703-4489-8938-de510af634f4&KeyWord=不动产善意取得|善意取得 [↑](#footnote-ref-70)
71. Там же. [↑](#footnote-ref-71)
72. Общая часть Гражданского кодекса КНР (в редакции 15.03.2017 г.) [↑](#footnote-ref-72)
73. Временные положения о государственной регистрации недвижимости (в редакции от 24. 11. 2014 г.) [↑](#footnote-ref-73)
74. Там же. [↑](#footnote-ref-74)
75. Там же. [↑](#footnote-ref-75)
76. Там же. [↑](#footnote-ref-76)
77. См. Бауер Штир На,: "Герианское вещное право (томⅠ) ". переводчик Чжан Шуангэнь, - Пекин,: Закон, 2004 г. С. 490. [↑](#footnote-ref-77)
78. Там же. [↑](#footnote-ref-78)
79. Там же. [↑](#footnote-ref-79)
80. Ху Каншэн, : "Разъяснение Закона КНР «О вещных правах» ", - Пекин,: Закон, 2007 г. С. 64-65 （胡康生，中华人民共和国物权法释义，法律出版社，2007年64-65页。） [↑](#footnote-ref-80)
81. Рудоквас А.Д. Спорные вопросы учения о приобретательной давности: монография / А. Д. Рудоквас. – М.: Закон, 2011. – 120 с., [ 1 ] с. [↑](#footnote-ref-81)
82. Пан Шенмин, Сомнение в "теории добросовестного приобретения недвижимости", Юридический форум. 2005. № 4, С. 32. （潘申明，“不动产善意取得理论”质疑，法学论坛，2005年，第4期，第32页。） [↑](#footnote-ref-82)
83. Гражданский кодекс провинции Тайваня URL: <http://www.360doc.com/content/11/0620/22/434582_128325476.shtml>. [↑](#footnote-ref-83)
84. До поправки Гражданского кодекса Тайваня в Тайване в теории и на практике считается 43 ГК Тайваня принципом публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимость. См.:Ван Цзэцзянь: "Вещное право". – Пекин,: Пекинский университет, 2009. С. 86 (参见：王泽鉴，物权法，北京大学出版社，2009年，86页。) [↑](#footnote-ref-84)
85. Там же. [↑](#footnote-ref-85)
86. Закон КНР «Об управлении землей (в редакции от 26.05. 2005 г., //

URL: http://www.china.com.cn/chinese/law/647616.htm. [↑](#footnote-ref-86)
87. Закон КНР «О сельскохозяйственном подряде» (в редакции от от 29 .08.2002 г.)//

URL: http://www.mlr.gov.cn/zwgk/flfg/tdglflfg/200406/t20040625\_572243.htm [↑](#footnote-ref-87)
88. В Китайском праве сельскую местность называют «общиной» или «общество знакомых», потому что в китайской сельской местности жители знакомы друг с другом. [↑](#footnote-ref-88)
89. Разъяснение Верховного народного суда КНР о некоторых вопросах при разрешении споров о купле-продаже (в редакции от 31. 03. 2012 г.) [↑](#footnote-ref-89)
90. Там же. [↑](#footnote-ref-90)