

# Защита добросовестного приобретателя недвижимости в КНР

Чэнь Шую

**Для цитирования:** Чэнь Шую. Защита добросовестного приобретателя недвижимости в КНР // Правоведение. 2022. Т. 66, № 2. С. 219–242. <https://doi.org/10.21638/spbu25.2022.205>

В КНР под добросовестным приобретением недвижимого имущества от неуправомоченного отчуждателя, как правило, понимается его приобретение от лица, право которого ошибочно зарегистрировано в реестре прав на недвижимость, ввиду разумного доверия добросовестного приобретателя к регистрационной записи, уплаты им рационально обоснованной покупной цены и обнародования своего приобретения установленным законом способом. Эта система основана на сочетании традиционного механизма добросовестного приобретения движимого имущества, с одной стороны, и публичной достоверности реестра прав на недвижимость — с другой. Поскольку есть существенное отличие между публичностью прав на недвижимость, которая обеспечивается посредством регистрации прав на недвижимое имущество, и публичностью прав на движимое имущество, которая обеспечивается его нахождением в фактическом владении правообладателя, для обеспечения безопасности сделок, защиты вещных прав и совершенствования системы регистрации прав на недвижимость в Китае имеет большое значение правильная интерпретация каждого элемента фактического состава добросовестного приобретения недвижимости. Автор полагает правильным при недостоверной регистрации права на недвижимое имущество сосредоточить внимание на факте ознакомления приобретателя с реестром недвижимости, а не со свидетельством о принадлежности права. По мнению автора, никаких других действий приобретателя для проверки правового статуса недвижимости не требуется. Он полагает, что определение возмездности сделки должно быть основано на стандарте суждения о рационально обоснованной цене. Добросовестное приобретение недвижимости, права на которую подлежат государственной регистрации, должно считаться завершенным лишь в момент регистрации перехода права собственности. В то же время для тех видов недвижимости, права на которые в виде исключения не нуждаются в регистрации, элементом фактического состава добросовестного приобретения становится передача владения. Сделан общий вывод о том, что совершенствование китайского права в будущем должно быть направлено на имплементацию принципа публичной достоверности реестра прав на недвижимость.

*Ключевые слова:* китайское право, недвижимость, добросовестный приобретатель, неуправомоченное отчуждение, добросовестность, возмездность, государственная регистрация, владение.

## Введение

Принятые в 1986 г. Общие положения гражданского права КНР и вступившая в законную силу с 1 октября 2017 г. Общая часть Гражданского кодекса КНР (далее — ГК КНР) не содержат новелл, направленных на защиту добросовестного приобретателя недвижимости. Ранее она была закреплена в ст. 106 Закона КНР «О вещных правах» (далее — Закон о вещных правах, Закон)<sup>1</sup>, которую в настоящее время без каких-либо дополнений воспроизводит ст. 311 ГК КНР. Согласно этой

---

Чэнь Шую — аспирант, Санкт-Петербургский государственный университет, Российская Федерация, 199034, Санкт-Петербург, Университетская наб., 7–9; chen.shuyu@mail.ru

<sup>1</sup> Закон КНР «О вещных правах». [Электронный ресурс] // Официальный сайт Центрального народного правительства КНР. URL: [http://www.gov.cn/flfg/2007-03/19/content\\_554452.htm](http://www.gov.cn/flfg/2007-03/19/content_554452.htm) (дата

© Санкт-Петербургский государственный университет, 2022

статье, в том случае, когда лицо, не имеющее права отчуждать, передало другому лицу движимое имущество или недвижимость, собственник данного имущества имеет право истребовать свое имущество. Если иное не следует из законодательства, приобретатель становится собственником данного движимого имущества или недвижимости при наличии следующих условий:

1) приобретатель действует добросовестно при приобретении права собственности на движимое имущество или недвижимость;

2) передача имущества произведена по рационально обоснованной цене;

3) движимое имущество должно быть передано приобретателю, а право на недвижимость должно быть зарегистрировано при необходимости такой регистрации в силу требований законодательства.

В том случае, когда приобретатель приобрел право собственности на движимое имущество или недвижимость в соответствии с вышеуказанными условиями, прежний собственник имущества имеет право потребовать возмещения убытков от неуправомоченного отчуждателя.

Если сторона добросовестно приобретает другое вещное право, то положения предыдущих двух пунктов применяются с соответствующими изменениями<sup>2</sup>.

Как и раньше, до принятия Гражданского кодекса, юридический состав добросовестного приобретения права на движимое имущество и недвижимость регламентируется одной статьей закона. Однако поскольку недвижимость выступает основным условием постоянного местожительства человека, имеет особое значение для гражданского оборота, особые условия перехода права и высокую стоимость, в научных кругах возникло немало споров о дальнейшем сохранении такого подхода законодателя. В юридической литературе идет оживленная дискуссия по этому вопросу, возникшая еще тогда, пока был принят Закон о вещных правах. При введении этого Закона некоторые правоведы не соглашались с унификацией законодателем понятия видов права для недвижимости и движимого имущества, требуя совершенствования системы регистрации недвижимости и сужения, таким образом, сферы применения концепции добросовестного приобретения.

В частности, указывалось на то, что добросовестное приобретение выработано только для имущества движимого, его применение ко всем видам имущества в китайском гражданском праве показывает, что китайское законодательство не признает принцип публичной достоверности реестра прав на недвижимость<sup>3</sup>. На самом же деле лишь владение движимым имуществом создает видимость права владельца на него, а эффект видимости права на недвижимость производит государственная регистрация. Владение недвижимостью без государственной регистрации не показывает право приобретателя<sup>4</sup>. Объектом добросовестного приобретения права собственности по ст. 106 Закона о вещных правах являлось только движимое имущество. Система государственной регистрации недвижимости в КНР на тот момент была построена так, что возражение о незнании

---

обращения: 10.03.2022). — Данный Закон утратил силу после вступления ГК КНР в законную силу в 2021 г.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс КНР (в ред. от 28 мая 2020 г.). [Электронный ресурс] // Официальный сайт Всекитайского собрания народных представителей. URL: <http://www.npc.gov.cn/npc/c30834/202006/75ba6483b8344591abd07917e1d25cc8.shtml> (дата обращения: 10.03.2022).

<sup>3</sup> 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. 第5期. 第92–100页 [Мэн Циньгоу, Шэнь Хуэйвэнь. В Законе КНР «О вещных правах» не применена публичная достоверность государственной регистрации // Восточное правоведение. 2009. № 5. С. 92–100].

<sup>4</sup> 梁慧星、陈华斌. 物权法 // 法律出版社. 北京. 1997. 第108页 [Лян Хуйсин, Чэнь Хуабин. Вещное право. Пекин: Изд-во «Закон», 1997. С. 108].

данных реестра не могло быть обоснованным<sup>5</sup>. В настоящее время регистрация прав на недвижимость уже достаточно устоялась, будучи воспринята участниками оборота. Государственный реестр прав на недвижимость обладает публичностью, поэтому в доктрине вещного права принято считать, что никто не вправе заявить возражение, ссылаясь на незнание или невозможность узнать содержащиеся в реестре сведения<sup>6</sup>.

В то же время ряд ученых, например Ван Лимин, Мэн Цинго, Е Нан, напротив, считают, что добросовестное приобретение равно применимо к любому имуществу, как движимому, так и недвижимому. Профессор Ван Лимин полагает, что в КНР должно применяться добросовестное приобретение права собственности на недвижимость<sup>7</sup>, а юридический состав приобретения права на недвижимое и движимое имущество добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя должен отличаться в зависимости от основания перехода права собственности<sup>8</sup>. Е Нан и Мэн Цинго, выступая за добросовестное приобретение недвижимости, подробно описали его составные элементы. По мнению Е Нан, если приобретатель действует добросовестно и в его действиях отсутствует неосторожность, он может приобрести право собственности на недвижимость<sup>9</sup>. Однако содержательное наполнение понятия неосторожности в КНР вызывает множество споров.

Подход к применимости добросовестного приобретения недвижимости должен быть дифференцированным и сбалансированным. Однако некоторые взгляды указанных выше ученых быстро нашли признание и в судебной практике.

Анализируя судебную практику, связанную с защитой добросовестного приобретателя недвижимости, нетрудно заметить, что на практике народный суд КНР применяет ст. 106 Закона о вещных правах (теперь ст. 311 ГК КНР) для решения спора о приобретении права собственности на недвижимое имущество добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя.

## 1. Конструкция добросовестного приобретения права собственности на недвижимость

Общеизвестно, что суть добросовестного приобретения заключается в защите интересов добросовестного приобретателя за счет интересов действительного собственника для обеспечения стабильности оборота<sup>10</sup>. Это предполагает

<sup>5</sup> 于海涌. 物权变动中第三人保护的基本规则. 法律科学: 西北政法大学学报. 2001. 第4期. 第3–10页 [Юй Хайонг. Основные принципы защиты третьего лица при переходе вещного права. Юридическая наука: Вестник Северо-Западного университета политических наук и права. 2001. № 4. С. 3–11].

<sup>6</sup> 孙宪忠. 物权法基本范畴及重要制度的反思. 中国法学. 1999. 第6期. 第53–63页 [Сунь Сианьчжун. Пересмотр основных категорий и важных институтов в вещном праве // Китайское правоведение. 1991. № 6. С. 53–63].

<sup>7</sup> 王利明. 不动产善意取得的构成要件研究. 政治与法律. 2008. 第10期. 第2–10页 [Вань Лимин. Конструкция добросовестного приобретения недвижимости // Политика и право. 2008. № 10. С. 2–10].

<sup>8</sup> По мнению Вань Лимина, когда зарегистрированное в реестре право отчуждателя не соответствует действительности, происходит неуправомоченное отчуждение, поскольку при распоряжении недвижимостью зарегистрированное лицо осознает ошибочность регистрационной записи в реестре и свою неуправомоченность на отчуждение. При этом, по его мнению, признание этого отчуждения неуправомочным не причинит никакого ущерба зарегистрированному лицу (отчуждателью недвижимости) (см.: Вань Лимин. Конструкция добросовестного приобретения недвижимости).

<sup>9</sup> 叶楠, 王楠. 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. 第11卷. 第43–46页 [Е Нан, Ван Нан. Основы добросовестного приобретения недвижимости // Вестник Юго-Западного национального университета (в редакции гуманитарных и социальных наук). 2005. № 11. С. 43–46].

<sup>10</sup> Черепяхин Б. Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Черепяхин Б. Б. Труды по гражданскому праву. М., 2001.

баланс интересов собственника и добросовестного приобретателя, поэтому следует быть максимально осторожным при применении данного правила, избегая его универсального применения и злоупотребления правами.

Как сказано выше, в соответствии со ст. 311 ГК КНР в фактический состав добросовестного приобретения права на недвижимость входят три элемента: 1) приобретатель действует при приобретении права собственности на недвижимость добросовестно, т.е. имеется признак «добрая совесть», добросовестность; 2) передача имущества произведена по рационально обоснованной цене; 3) переход права на движимое или недвижимое имущество зарегистрирован, если законом требуется такая регистрация, или имущество передано во владение приобретателю, если регистрация не требуется. Как увидим далее, на практике к вышеназванным условиям добавляются еще две предпосылки: ошибочность регистрационной записи и неуправомоченность отчуждателя. Содержательное наполнение каждого из упомянутых элементов является предметом оживленной дискуссии.

## 2. Неуправомоченность отчуждателя и ошибка в реестре

Статья 311 ГК КНР гласит, что если лицо, не имеющее права отчуждать движимое или недвижимое имущество, передает его правопреемнику, собственник имеет право истребовать имущество обратно. Это показывает, что ГК КНР рассматривает неуправомоченное отчуждение как необходимую предпосылку добросовестного приобретения<sup>11</sup>. Таким образом, не подлежит сомнению, что неуправомоченность отчуждателя представляет собой самое важное и основное условие состава добросовестного приобретения в китайском гражданском праве. Под этим понимается действие, совершенное неуправомоченным отчуждателем, предполагающее перенесение права на чужое имущество от своего имени<sup>12</sup>. Соответственно, добросовестное приобретение права собственности на недвижимость применимо только при наличии ошибочной государственной регистрации права собственности неуправомоченного отчуждателя на чужую недвижимость, отчуждаемую им как свою<sup>13</sup>. Имеется в виду, что объектом неуправомоченного отчуждения является недвижимое имущество, на которое зарегистрировано в реестре мнимое право отчуждателя. Поскольку в доминирующей китайской доктрине принято считать, что добросовестное приобретение является проявлением принципа публичной достоверности, при применении оно должно опираться на видимость права на стороне отчуждателя, продуцируемую либо ошибочной регистрацией в реестре права неуправомоченного отчуждателя применительно к недвижимости, либо владением им движимым имуществом. Ведь только тогда, когда приобретатель имеет объективные основания извинительно полагаться

<sup>11</sup> 黄薇. 中华人民共和国民法典释义及适用指南(上) // 中国民主法治出版社. 北京. 2020. 第468页; 席志国. 中国物权法论 // 中国政法大学出版社. 北京. 2016. 第185页; 耿林. 我国不动产善意取得制度构建. 华东政法大学学报. 2017. № 5. 第17–30页 [Хуан Вэй. Путеводитель по толкованию и применению Гражданского кодекса Китайской Народной Республики (Т. 1). Пекин: Изд-во демократии и верховенства права в Китае, 2020. С. 468; Си Чжиго. Теория вещного права Китая. Пекин: Изд-во Китайского университета политических наук и права, 2016. С. 185; Гэн Линь. Построение системы добросовестного приобретения недвижимости в нашей стране // Вестник Восточно-Китайского университета политических наук и права. 2017. № 57. С. 17–30].

<sup>12</sup> 魏振赢. 民法(第六版) // 北京大学出版社, 高等教育出版社. 北京. 2016. 第172页 [Вэй Чжэньин. Гражданское право (в 6-й редакции). Пекин: Изд-во Пекинского университета и Изд-во высшего образования, 2016. С. 172].

<sup>13</sup> Подробнее см.: Ibid.

на внешние признаки наличия у распоряжающегося лица права собственности, может иметь место добросовестное приобретение<sup>14</sup>. В то же время если в согласии с традиционным для европейской цивилистической традиции воззрением на публичную достоверность реестра рассматривать регистрационные ошибки как управомочивающие лицо, право которого зарегистрировано, на его отчуждение, подавляющее большинство добросовестных приобретений недвижимости могут быть исключены из применения, поскольку они покрываются действующим упомянутого принципа<sup>15</sup>. При этом теряется сам смысл установления и существования добросовестного приобретения применительно к недвижимости.

Необходимо отметить, что для достижения вышеописанного эффекта должна иметь место ошибка регистрации права именно в реестре прав на недвижимость. Причина, по которой это необходимо подчеркнуть, связана со способом подтверждения права на недвижимость и действующей системой регистрации прав на недвижимость, применяемыми в настоящее время в КНР. После регистрации права на недвижимость соответствующий орган выдает регистранту свидетельство о принадлежности права, в том числе свидетельство о праве собственности, свидетельство о праве пользования и т.д. Согласно принципу публичности вещного права, именно внесение регистрационной записи завершает процедуру обнародования права на недвижимость, поскольку публичность и принадлежность права на недвижимость должны основываться на записи в реестре. Свидетельство о праве является лишь внешним проявлением содержания реестра регистрации прав на недвижимость<sup>16</sup>. Таким образом, если в свидетельстве о праве на недвижимость есть ошибка, его публичности и презюмируемой достоверности недостаточно для добросовестного приобретения недвижимости.

В КНР недостоверная государственная регистрация права собственности на недвижимость возникает в следующих случаях:

- 1) недвижимость, принадлежащая на праве общей собственности, зарегистрирована за одним или несколькими из собственников;
- 2) заключение недействительной сделки. Например, **А** продал квартиру **Б** под принуждением, и переход права собственности был зарегистрирован. Через три месяца суд вынес решение о признании недействительным договора купли-продажи между **А** и **Б**. Тем временем **Б** продал это жилое помещение **В**, не знающему об оспоримости первоначальной сделки, по рационально обоснованной цене и осуществил регистрацию перехода права собственности. В этом случае **В** добросовестно приобретает данное жилье;
- 3) приобретение права собственности на недвижимость согласно ст. 28–30 Закона о вещных правах (теперь ст. 229–231 ГК КНР) без регистрации перехода права собственности<sup>17</sup>;

<sup>14</sup> 郭明瑞. 关于物权法公示公信原则诸问题的思考. 清华法学. 2017. 第2期. 第28–37页 [Го Минжуй. Некоторые мысли о принципах публичности и достоверности вещного права // Правоведение Цинхуа. 2017. № 2. С. 28–37].

<sup>15</sup> 详见: 沈晓东. 不动产善意取得制度对房屋权属登记错误的影响. 房地产行政管理. 2008. 第2期. 第36–38页 [см.: Шен Сяодун. Влияние добросовестного приобретения недвижимости на регистрационную ошибку в реестре // Административное управление недвижимостью. 2008. № 3. С. 36–38].

<sup>16</sup> 石宏. 中华人民共和国民法典立法精解 (上) // 中国检察出版社. 北京. 2020. 第286页 [Ши Хун. Подробное объяснение Гражданского кодекса КНР (Т. 1) // Пекин: Изд-во Прокуратуры Китая, 2020. С. 286].

<sup>17</sup> Как и в РФ, изменение вещного права в КНР может иметь место по сделке и не по сделке. В этой связи можно упомянуть такие примеры, как экспроприация, конфискация, принудительное исполнение (ст. 229 ГК КНР); приобретение вещных прав наследованием по закону (ст. 230 ГК КНР); изменение вещных прав по факту, т.е. законным строительством, сносом домов и т.п. (ст. 231 ГК КНР). Представляется, что действующий механизм добросовестного приобретения применим толь-

4) иные случаи, влекущие неправильность государственной регистрации. Например, в период аренды квартиры, принадлежавшей на праве собственности **А**, третье лицо **Б** зарегистрировало переход права собственности на квартиру на себя по подложным документам или по сговору с сотрудниками регистрирующего органа, а затем продало квартиру не знавшему об этом приобретателю **В** от своего имени. Квартира также может быть приобретена в собственность **В** добросовестно.

Кроме того, существуют споры о понимании сути неуправомоченного отчуждения. Мы полагаем, что здесь следует толковать неуправомоченность отчуждения расширительно. Понятие неуправомоченности обнимает собой не только ситуации отсутствия у отчуждателя права собственности, но и случаи продажи имущества собственником в отсутствие у него правомочия на заключение данной сделки на момент ее совершения.

Неверная регистрация не дает лицу, чье право зарегистрировано, действительных правомочий на распоряжение им, поскольку отчуждатель распоряжается недвижимостью от своего имени, осознавая мнимость зарегистрированного за ним права<sup>18</sup>. В этом случае вполне уместно считать отчуждение неуправомоченным, что больше способствует защите прав действительных правообладателей. При наличии у истинного правообладателя доказательств того, что отчуждатель не имел права отчуждать или что запись, внесенная в реестр, не отражает действительное правовое положение объекта недвижимости, он может осуществлять принадлежащее ему право требования об исправлении записи, потребовав от зарегистрированного в реестре лица согласие на исправление. В случае отказа реальный правообладатель вправе обращаться в народный суд или третейский суд для разрешения данного гражданско-правового спора. После этого, имея решение народного суда или третейского суда, правообладатель обращается в регистрационный орган, чтобы исправить запись в реестре<sup>19</sup>. То есть в этой ситуации речь идет об исключении регистрации мнимого права номинального правообладателя, возражение которого со ссылкой на публичную достоверность реестра не повлияет на рассмотрение народным судом или третейским судом данного иска по существу, что позволяет реальному правообладателю эффективно защищать свои законные права и интересы.

Рассмотрим два спорных в цивилистической доктрине КНР вопроса, связанных с конкретными ситуациями неуправомоченности отчуждателя.

Первая дискуссия возникает в контексте того, что в китайском законодательстве отсутствует требование получения нотариально удостоверенного согласия

---

ко к имуществу, изменение права на которое основано на сделке. Иными словами, направленная на переход права собственности сделка приобретателя с неуправомоченным отчуждателем по умолчанию входит в фактический состав добросовестного приобретения. Характерно, что по российскому праву в упомянутый состав также включается двусторонняя отчуждательная сделка, соответствующая условиям действительности сделок во всех отношениях, кроме отсутствия у отчуждателя права на отчуждение вещи (абз. 3 п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

<sup>18</sup> Подробнее см.: *Вань Лимин*. Конструкция добросовестного приобретения недвижимости.

<sup>19</sup> В принципе, только действующие юридические документы народного суда или третейского суда являются доказательством недостоверности регистрации в реестре. И регистрационный орган может исправить регистрацию только на основе этих документов. Подробнее об этой см.: 程啸. 不动产登记簿错误之类型与更正登记. 法律科学: 西北政法大学学报. 2011. 第4期. 第164–174页 [Чэн Сяо. Виды ошибок в реестре недвижимости и регистрации о исправлении записи // Юридические науки: Вестник Северо-Западного университета политических наук и права. 2011. № 4. С. 164–174].

супруга на совершение другим супругом сделки по распоряжению тем супружеским имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, аналогичное содержащемуся в ст. 35 Семейного кодекса РФ. Например, недвижимость, принадлежащая на праве общей совместной собственности супругам, зарегистрирована за одним из супругов единолично. Тот из супругов, за которым зарегистрировано право, произвел отчуждение общей недвижимости без согласия другого. Приобретает ли в этой ситуации приобретатель право собственности на недвижимость?

В доктрине отсутствует единое мнение на сей счет.

Одни ученые считают, что в вещном праве КНР установлена обязательная регистрация прав на недвижимость, потому следует считать то лицо, чье право зарегистрировано, действительным правообладателем. Согласно этой точке зрения, отчуждение недвижимости одним из супругов не является неуправомоченным отчуждением, а будет правомерным. Законодательством в интерпретации, данной ему судебной практикой, опровергается данная позиция и установлено иное. В силу ст. 28 Разъяснения № 1 Верховного народного суда КНР о применении семейно-брачного раздела ГК КНР, 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<sup>20</sup>. Иными словами, в упомянутом Разъяснении Верховного народного суда КНР (далее — Верховный суд, ВНС КНР) отказ в удовлетворении иска второго супруга рассматривается именно как отказ в виндикации третьего лица — реального собственника, последовавший ввиду защиты добросовестного приобретателя. Исходя из этого, можно сделать вывод, что соответствующее отчуждение квалифицируется Верховным судом как совершенное неуправомоченным лицом, поскольку защита добросовестного приобретателя основана на неуправомоченности отчуждателя. Логика Верховного суда такова: хотя недвижимость зарегистрирована на имя одного супруга, то лицо, чье право зарегистрировано, лишь считается, но не является единоличным собственником, соответственно сделка по распоряжению семейным имуществом, совершенная супругом, чье право зарегистрировано, является сделкой, ожидающей вступления в силу (для ее вступления в силу необходимо согласие/одобрение другого супруга). Если второй супруг выступает против, то сделка признается ничтожной с момента ее совершения. Однако эта сделка как таковая признается действительной по завершении накопления фактического состава добросовестного приобретения недвижимости возмездным приобретателем<sup>21</sup>. Иными словами, добро-

<sup>20</sup> Разъяснения № 1 Верховного народного суда КНР о применении семейно-брачного раздела ГК КНР (в ред. от 29.12.2020). [Электронный ресурс] // Официальный сайт Верховного народного суда КНР: <https://www.court.gov.cn/fabu-xiangqing-282071.html> (дата обращения: 10.03.2022). — Разъяснение Верховного народного суда КНР по своей правовой природе напоминает Постановление Пленума ВС РФ или Пленума ВАС РФ и имеет юридическую силу, приравненную к ним.

<sup>21</sup> Такой подход в известной мере перекликается с правовой позицией, выраженной в п. 4.2 Постановления КС РФ от 13.07.2021 № 35-П «По делу о проверке конституционности п. 1 ст. 302 ГК РФ в связи с жалобой гр. Е. В. Мокеева»: «...иск бывшего супруга, предъявленный на основании п. 1 ст. 302 ГК РФ к добросовестному участнику гражданского оборота, который возмездно приобрел жилое помещение у третьего лица, полагаясь на данные ЕГРН, и в установленном законом порядке зарегистрировал возникшее у него право собственности, не подлежит удовлетворению в случае, если бывший супруг, по требованию которого сделка по распоряжению жилым помещением признана недействительной как совершенная другим бывшим супругом без его согласия, не предпринял — в соответствии с требованиями разумности и осмотрительности — своевременных мер по

совестное приобретение исцеляет порок данной сделки. Таким образом, к этой ситуации должен применяться общий механизм добросовестного приобретения права на недвижимость.

Другим дискуссионным вопросом является правовое положение приобретателя при притворной регистрации права собственности на недвижимость на имя «номинального» собственника<sup>22</sup>.

Пример: **А** купил квартиру, зарегистрировав при этом право собственности, во избежание приличного налога или ограничения купли-продажи недвижимости в определенных ситуациях, на имя своего родственника **Б**, который, таким образом, номинально выступает приобретателем. Затем **Б** продал данную квартиру **В**. Приобретатель перед совершением сделки проверил реестр прав на недвижимость, добросовестно удостоверившись в том, что **Б** является собственником данной квартиры, и зарегистрировал переход права собственности на недвижимость. После этого, узнав о продаже, совершенной **Б**, **А** виндицирует квартиру у **В**. Итак, приобретает ли **В** право собственности на данную квартиру посредством добросовестного приобретения?

Некоторые правоведы полагают, что хотя **Б** зарегистрировал эту недвижимость на собственное имя лишь для виду, в соответствии с законом лицо, зарегистрированное в реестре, является действительным собственником данной недвижимости<sup>23</sup>. Собственник имеет право распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью. Таким образом, отчуждение правомочно.

---

*контролю над общим имуществом супругов и надлежащему оформлению своего права собственности на это имущество». Однако с точки зрения юридической догматики проблематично предъявление виндикационного иска супругом (бывшим супругом) в ситуации, когда добросовестный приобретатель совершил свое приобретение не в результате последующей перепродажи, а непосредственно у того супруга, на чье имя было зарегистрировано единоличное право собственности на объект, в действительности находившийся в совместной собственности супругов, поскольку, логически рассуждая, в данной ситуации был бы уместнее иск о применении последствий недействительности сделки либо о признании права другого супруга на долю в отчужденном без его согласия имуществе, что в свою очередь порождает вопрос о возможности распространения защиты добросовестного приобретателя на эти случаи.*

<sup>22</sup> Притворная регистрация весьма распространена в КНР. На практике покупатель недвижимости часто регистрирует недвижимость на имя своих родственников или друзей по ряду причин. Потом зарегистрированное лицо продает недвижимость третьему лицу. В случае покупки жилого помещения причины регистрации права собственности на имя родственников или друзей заключаются в следующем: 1) китайский рынок недвижимости характеризуется высокой ценой и ее значительной вариативностью, в связи с чем появляется спекуляция недвижимостью, когда люди с достаточным материальным положением покупают большое количество жилых помещений в городах, имеющих потенциал для роста цен на жилую недвижимость, а потом продают их третьим лицам по более высокой цене; 2) покупатели жилья в КНР обычно берут кредит в банке. Для этого лицу необходимо внести первоначальный взнос, а остальное выплачивать в кредит. Во многих городах, к примеру в городе Сучжоу, за первое жилое помещение, купленное гражданами, они должны заплатить 30 % от общей стоимости жилого помещения в качестве первого взноса, за второе — 50 % от общей суммы при погашении всей задолженности по кредиту, выданному на покупку первого жилого помещения в банке, а уже остальная часть покупной цены кредитруется банком. При покупке третьего жилья запрещено брать кредит в банке, т. е. покупатель должен заплатить сразу. Однако цена жилого помещения в Китае достаточно высока; 3) для ограничения роста цен на жилое помещение в некоторых городах действует политика ограничения купли-продажи жилой недвижимости, например в Пекине, Шанхае, Тяньцзине, Сямэне, Санье и др. При данных обстоятельствах покупка большого количества квартир возможна лишь в том случае, когда купленная недвижимость регистрируется на имя подставных лиц — номинальных собственников.

<sup>23</sup> 高永周. 论物权公示公信的法律结构. 河北法学. 2021. 第3期. 第91—102页; 毛海波. 《民法典》框架下司法对外观主义理论的精准把握与限缩适用. 法律适用. 2021. 第9期. 第128—137页; 朱广新. 不动产适用善意取得制度的限度. 法学研究. 2009. 第4期. 第40—61页 [Гао Юнчжоу. О правовой структуре публичной достоверности вещного права // Правоведение Хэбэй. 2021. № 3. С. 91—102; Мао Хайбо. Судебное



Однако, с точки зрения профессора Вань Лимина, добросовестное приобретение права собственности на недвижимость применимо только к ошибочной государственной регистрации права на недвижимость. Презумпция права, установленная в Законе о вещных правах, применяется лишь для подтверждения права на недвижимость и не распространяется на сделку между зарегистрированным лицом и добросовестным приобретателем, которая выступает элементом иного механизма приобретения права собственности<sup>24</sup>. На основе данных в реестре только презюмируется, что зарегистрированное в реестре лицо является собственником. Вместе с тем результат презумпции нельзя применять при добросовестном приобретении права собственности на недвижимость. В данном случае применение концепции добросовестности приобретателя должно иметь место на основе действительной принадлежности права собственности третьему лицу<sup>25</sup>. Таким образом, по мнению Вань Лимина, в описываемой ситуации номинальный «реестровый» собственник на самом деле таковым не является, а произведенное им отчуждение является неуправомоченным. В этих рассуждениях остается труднодоступным для понимания возможный ответ их автора на вопрос: если реестру прав на недвижимость присуща публичная достоверность, то почему данный принцип не распространяется на защиту добросовестных приобретателей?

Кроме того, ст. 20 Разъяснения № 1 Верховного народного суда КНР о применении раздела «Вещное право» ГК КНР<sup>26</sup> (далее — Разъяснение № 1 ВНС КНР о применении раздела «Вещное право» ГК КНР) перечисляет случаи, исключающие применение добросовестного приобретения, в том числе ситуацию, если договор, являющийся основанием для перехода права, признан недействительным в связи с нарушением соответствующей статьи ГК КНР, а именно подобный договор эффективно оспорен по установленным законом причинам, в том числе по таким основаниям, как существенное заблуждение (ст. 147 ГК КНР), обман (ст. 148–149 ГК КНР), насилие и угроза (ст. 150 ГК КНР) или сделка на крайне невыгодных условиях (ст. 151 ГК КНР), либо ничтожен по причине недееспособности отчуждателя (ст. 144 ГК КНР), противоречия законам, административно-правовой норме или общественному порядку и добрым нравам (ст. 143 ГК КНР), соответствия фактического состава сделки признакам притворной сделки или мнимой сделки (ст. 146 ГК КНР). То есть для действительного приобретения права собственности при применении механизма добросовестного приобретения недвижимости заключенный между двумя сторонами договор, являющийся основанием для регистрации перехода права, может иметь только один дефект — неуправомоченность отчуждателя. В этом случае добросовестное приобретение способно восполнить этот дефект. Если же сделка признана недействительной по другим основаниям, то она не может быть исцелена путем добросовестного приобретения и для ее конвалидации должны применяться иные механизмы. В данном случае есть проблема конкуренции вещных и обязательственных способов защиты гражданских

---

точное понимание и ограниченное применение теории видимости в рамках Гражданского кодекса // Применение закона. 2021. № 9. С. 128–137; Чжу Гуансинь. Ограничение на применение системы добросовестного приобретения недвижимости // Исследование правоведения. 2009. № 3. С. 40–61].

<sup>24</sup> Подробнее см.: Вань Лимин. Конструкция добросовестного приобретения недвижимости.

<sup>25</sup> Там же.

<sup>26</sup> Разъяснения № 1 Верховного народного суда КНР об применении раздела «вещное право» Гражданского кодекса КНР (в ред. от 25 декабря 2020 г.). [Электронный ресурс] // СПС «Факс». URL: <http://faxin.cn/lib/Zyfl/ZyflContent.aspx?gid=A296600&userinput=物权编> (дата обращения: 10.03.2022).

прав, которую мы здесь не будем подробно обсуждать в связи с ограничением объема статьи.

### 3. Добросовестность приобретателя

Статья 14 Разъяснений № 1 ВНС КНР о применении раздела «Вещное право» ГК КНР дает определение добросовестности приобретателя, упомянутой в ст. 311 ГК КНР. Согласно данной статье, приобретатель движимого или недвижимого имущества считается добросовестным, если в отсутствие грубой неосторожности с его стороны при осуществлении приобретения он не знал, что отчуждатель не имеет права на отчуждение. В доктрине есть как сторонники, так и противники такого подхода.

Некоторые ученые подчеркивают, что при оценке добросовестности приобретателя недвижимости необходимо применять категорию «не знает и не должен знать» (под словами «не должен знать» понимается незнание не по грубой неосторожности). Приобретателю не обязательно на самом деле знакомиться с реестром недвижимости, владение и передача могут использоваться в качестве основы для определения его добросовестности. Если лицо, инициировавшее регистрацию перехода права собственности, и фактический владелец отчуждаемого объекта совпадали в одном лице или же инициатор регистрации перехода права собственности имел возможность осуществить передачу недвижимости приобретателю (вселить его), последний при обнаружившейся впоследствии неуправомоченности отчуждателя будет признан добросовестным и в отсутствие обращения за данными реестра с его стороны<sup>27</sup>. Иными словами, исходя из этой точки зрения, владение или передача на самом деле стали составными элементами добросовестного приобретения недвижимости в качестве критерия оценки добросовестности. Восприятие владения (в смысле физического господства) или передачи посредством вселения как распознаваемых третьими лицами признаков права собственности на недвижимость нарушает положение ст. 216 ГК КНР о том, что основанием для определения права собственности и содержания прав на недвижимость является реестр недвижимости и, таким образом, противоречит принципу публичной достоверности реестра. Следует указать, что способы обнародования прав в отношении недвижимого и движимого имущества различны. Право собственности на недвижимое имущество определяется записью о праве, зафиксированной в реестре недвижимости. Как имущество, недвижимость тесно связана с землей, и фактическое господство над ней не может быть передано помимо данных реестра, определяющих признание такого господства со стороны третьих лиц. Более того, с этой точки зрения недвижимость ни при каких обстоятельствах не может считаться неправомерно захваченной в смысле выбившей из владения собственника против его воли. В рамках такого подхода любые фактические попытки несанкционированного вселения могут рассматриваться лишь как препятствия в осуществлении права собственности, не связанные с лишением владения<sup>28</sup>.

<sup>27</sup> 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. 第3期. 第85–94页 [Мэн Циньгоу, Цзянь Гуанхуэй. О стандарте и категории оценки добросовестности при добросовестном приобретении // Вестник Хэнаньского университета экономики и права. 2013. № 3. С. 85–94].

<sup>28</sup> Именно эта логика рассуждений привела в свое время австрийских и немецких юристов к восприятию концепции «реестрового» или «книжного» владения недвижимостью, в рамках которой владение недвижимостью понимается не как физическое господство, а как состояние внесения в реестр прав (см.: Рудоквас А. Д. Спорные вопросы учения о приобретательной давности:

Другие ученые полагают, что приобретатель для признания его добросовестным должен предпринять активные меры для ознакомления с данными реестра. Если лицо полагается на достоверность записи реестра, то его добросовестность презюмируется, за исключением случаев, когда недостоверность записи в реестре ему доподлинно известна. В отличие от движимого имущества, переход права собственности на недвижимость осуществляется с момента государственной регистрации. Публичность государственной регистрации намного выше публичности владения, поэтому при совершении сделки с недвижимостью не требуется учитывать фактическое положение вещей. Таким образом, при неисполнении действия по ознакомлению с данными, содержащимися в реестре, презюмируется недобросовестность приобретателя<sup>29</sup>.

Как видим, два приведенных мнения имеют концептуально отличные исходные точки рассуждений. Первой из них является добросовестное приобретение недвижимости в традиционном понимании, исходящее из той посылки, что законодательство предусматривает единый механизм добросовестного приобретения движимого и недвижимого имущества с идентичным фактическим составом. Иной подход базируется на дифференциации понимания добросовестности приобретателя движимого имущества, с одной стороны, и недвижимости — с другой. Приобретатель добросовестно приобретает права на недвижимость посредством действия принципа публичной достоверности реестра в том смысле, который вкладывается в это понятие гражданским правом Германии<sup>30</sup>.

Доктринальные дискуссии на эту тему никогда не прекращались. Как отмечает профессор Ван Цзэцзянь, толкование внутреннего законодательства на основе опыта иностранного законодательства не должно ограничиваться рамками текста закона и его следует определять с учетом общего духа закона и социальных условий<sup>31</sup>. Для обсуждения этого вопроса нам необходимо обратиться к более подробному обзору китайского законодательства.

ГК КНР не содержит конкретных положений, определяющих критерии для определения добросовестности приобретателя. Однако ст. 14 Разъяснений № 1 ВНС КНР о применении раздела «Вещное право» ГК КНР предусматривает, что такой приобретатель «не знает, что отчуждатель не имеет права отчуждать, и не проявляет грубой неосторожности». Добросовестность приобретателя презюмируется, а реальный правообладатель доказывает его недобросовестность. Большинство

---

монография. М.: Закон, 2011. С. 111–126). Эта концепция в последние годы оказала определенное влияние и на российское право (см.: *Rudokvas A. D., Steven A. J. M. Acquisitive Prescription of Moveable Property under Russian Law // Edinburgh Law Review. 2022. Vol. 26, iss. 2. P. 201. n. 27*).

<sup>29</sup> См. подробнее: *Вань Лимин*. Конструкция добросовестного приобретения недвижимости.

<sup>30</sup> § 892 ГГУ. Публичное доверие к поземельной книге. — (1) Содержание поземельной книги признается достоверным в отношении лица, которое вследствие совершения сделки приобрело право на земельный участок или право, обременяющее это право, за исключением случаев, когда в поземельную книгу внесено возражение в отношении достоверности записи либо о недостоверности записи известно приобретателю. Если правомочное лицо ограничено в пользу определенного лица в распоряжении правом, зарегистрированным в поземельной книге, это ограничение действительно в отношении приобретателя только при условии, что оно является очевидным из записи в книге либо известно приобретателю. (2) В том случае, когда для приобретения права требуется регистрация, определяющим в отношении осведомленности приобретателя считается время подачи заявления о регистрации либо время заключения соглашения, если соглашение, необходимое в соответствии с § 873, будет заключено позднее. Подробнее о догматической конструкции публичной достоверности реестра в Германии см.: *Limmer P. Property Transactions and Certainty of Title Transfer // European Review of Contract Law. 2013. Vol. 9, № 4. P. 387–408*.

<sup>31</sup> 王泽鉴. 民法学说与判例研究 (第2册) // 中国政法大学出版社. 北京. 1997. 第17–19页 [Ван Цзэцзянь. Доктрина гражданского права и исследование судебной практики. Т. 2 // Пекин: Изд-во Китайского университета политических наук и права, 1997. С. 17–19].

судебных решений определяет «грубую неосторожность» как положение дел, при котором «правопреемник должен знать, что лицо, распоряжающееся недвижимостью, не имеет права ее отчуждать, но не знает об этом»<sup>32</sup>. Представляется, что этот критерий определения добросовестности несовершенно.

Во-первых, в законодательстве нет специального положения о критериях оценки «грубой неосторожности». В отличие от объективного стандарта определения добросовестности, сформированного на основе принципа публичной достоверности, слова «не знает и не должен знать» определяют стандарт субъективного суждения. Из-за неопределенности данного стандарта на практике народный суд может злоупотреблять судебной властью при рассмотрении дел такого рода и толковать поведение правопреемника, рассматриваемое сквозь призму критериев «должен знать» и «не знает не по грубой неосторожности» слишком широко, усложнять критерии оценки и конкретизировать условия определения добросовестности. Данные опасения видятся небеспочвенными. Это явление встречалось раньше и встречается ныне в судебной практике.

Например, некоторые суды исходят из того, что приобретателю достаточно выполнить обязанность по формальной проверке, но другие суды предъявляют иные требования. Одни суды полагают, что приобретателю необходимо только ознакомиться со свидетельством о принадлежности права на квартиру и выпиской из реестра недвижимости, предоставленными правообладателем<sup>33</sup>, а другие — что для того, чтобы считаться добросовестным, приобретатель должен сам ознакомиться с реестром перед совершением сделки, чтобы понять действительный

<sup>32</sup> Напр.: (2022) 01民终11104号 [Апелляционное решение № 11104 Среднего народного суда города Гуанчжоу провинции Гуандун от 20.07.2022]. [Электронный ресурс]. URL: <https://wenshu.court.gov.cn/website/wenshu/181107ANFZ0BXSK4/index.html?docId=5232fa27d8f547699cdeae50146ddb8> (дата обращения: 10.03.2022); (2021) 甘12民终292号 [Апелляционное решение № 292 Среднего народного суда города Луннань провинции Ганьсу от 22.02.2021]. [Электронный ресурс]. URL: <https://wenshu.court.gov.cn/website/wenshu/181107ANFZ0BXSK4/index.html?docId=6f1d1fcd710a4d77abfeadd701035a51> (дата обращения: 10.03.2022); (2020) 沪01民终8014号 [Апелляционное решение № 8014 Среднего народного суда № 1 города Шанхай от 29.09.2020]. [Электронный ресурс]. URL: <https://wenshu.court.gov.cn/website/wenshu/181107ANFZ0BXSK4/index.html?docId=e5e5c216939c45a89485ac67011ef95f> (дата обращения: 10.03.2022); (2020) 浙03民终3591号 [Апелляционное решение № 3591 Среднего народного суда города Вэньчжоу провинции Чжэцзян от 14.09.2020]. [Электронный ресурс]. URL: <https://wenshu.court.gov.cn/website/wenshu/181107ANFZ0BXSK4/index.html?docId=aa44f7fd943188a54ac54009ea2c6> (дата обращения: 10.03.2022); (2019) 京0105民再41号 [Кассационное решение № 41 районного суда Чаоян города Пекин от 18.08.2020]. [Электронный ресурс]. URL: <https://wenshu.court.gov.cn/website/wenshu/181107ANFZ0BXSK4/index.html?docId=1b305b7e14c247e4aa52ac83000a07aa> (дата обращения: 10.03.2022); (2018) 闽08民终1176号 [Апелляционное решение № 1176 Среднего народного суда города Луньянь провинции Фуцзянь от 17.08.2018]. [Электронный ресурс]. URL: <https://wenshu.court.gov.cn/website/wenshu/181107ANFZ0BXSK4/index.html?docId=bc a013428a3645e19aa0a9b900a533c1> (дата обращения: 10.03.2022); (2017) 津02民终4056号 [Апелляционное решение № 4056 Среднего народного суда города Тяньцзинь от 29.06.2017]. [Электронный ресурс]. URL: <https://wenshu.court.gov.cn/website/wenshu/181107ANFZ0BXSK4/index.html?docId=2dd362cb85c24831bf27a7a20127295a> (дата обращения: 10.03.2022); (2016) 苏执复180号 [Определение по исполнительному производству № 180 Высшего народного суда провинции Цзянсу от 02.06.2017]. [Электронный ресурс]. URL: <https://wenshu.court.gov.cn/website/wenshu/181107ANFZ0BXSK4/index.html?docId=81d9a0159b524d258cb7a79b012b3b50> (дата обращения: 10.03.2022); (2016) 新01民终4249号 [Апелляционное решение № 4249 Среднего народного суда города Урумчи Синьцзян-Уйгурского автономного района от 16.01.2017]. [Электронный ресурс]. URL: <https://wenshu.court.gov.cn/website/wenshu/181107ANFZ0BXSK4/index.html?docId=a1df1d6a88c843dfa4a9a706011b1f7e> (дата обращения: 10.03.2022).

<sup>33</sup> (2021) 辽行申100号 [Определение по делам административного спора № 100 Высшего народного суда провинции Ляонин по надзорной инстанции от 21.05.2021]. [Электронный ресурс]. URL: <https://wenshu.court.gov.cn/website/wenshu/181107ANFZ0BXSK4/index.html?docId=1590c4856179448bbe76ad36007d185c> (дата обращения: 10.03.2022).

статус прав, зарегистрированных в реестре, и иметь разумное основание доверять им<sup>34</sup>. В случае распоряжения недвижимым имуществом одним из супругов приобретатель должен провести разумную проверку того, является ли недвижимое имущество совместной собственностью супругов. В противном случае приобретатель считается недобросовестным<sup>35</sup>. Более того, некоторые суды воспринимают обязанность приобретателя недвижимого имущества войти в дом для осмотра на месте как один из критериев определения его добросовестности или недобросовестности<sup>36</sup>.

По нашему мнению, адресованное судами приобретателю требование проверять действительный статус недвижимости с использованием иных способов, кроме реестра недвижимости, нецелесообразно и необоснованно. Более того, суды требуют, чтобы приобретатель сверялся со свидетельством о принадлежности права на недвижимость, а не с реестром недвижимости. Такая практика судов полностью смешивает понятие и функции реестра недвижимости и свидетельства о принадлежности права на недвижимость. Как упоминалось выше, свидетельство о принадлежности права на недвижимость в КНР выдается регистрирующим органом только правообладателю в качестве доказательства существования его прав и является лишь внешним признаком существования права, зафиксированного в реестре недвижимости на момент выдачи упомянутого свидетельства. Кроме того, в ст. 217 ГК КНР четко указано, что содержание свидетельства о принадлежности права на недвижимость должно соответствовать реестру, данные которого в случае несоответствия реестру имеют преимущественную силу, если нет доказательств, подтверждающих, что в реестр недвижимости внесена ошибочная запись. Однако практика судов заключается в том, чтобы придавать большее значение свидетельству о принадлежности права на недвижимость по сравнению с данными государственной регистрации, что ослабляет публичную достоверность реестра и влияет на безопасность оборота недвижимости.

При добросовестном приобретении недвижимости от одного из супругов приобретатель не может знать семейное положение стороны и вид права собственности на конкретное имущество. После принятия Закона КНР о браке невозможно получить документ, подтверждающий отсутствие или наличие брака между третьими лицами, в том числе контрагентами. Мы не можем узнать семейное положение физического лица, если оно не проявит инициативу, чтобы сообщить нам об этом. Даже если станет известно, что имущество приобретено во время существования супружеских отношений на имя одного из супругов, независимо от того, зарегистрировано ли оно в КНР или в РФ, из этого не обязательно следует, что оно является совместной собственностью супругов. Даже при данных обстоятельствах оно может являться объектом права собственности различных видов. Недвижимость, приобретенная супругами в период брака, может быть признана по их соглашению индивидуальной, совместной, частично раздельной, частично

---

<sup>34</sup> 董迎雪. 不动产善意取得的善意要件认定标准. 人民司法·案例. 2014. 第16期. 第87-91页 [Дун Ин-сюэ. Категория определения добросовестности при добросовестном приобретении недвижимости // Народная юстиция. Судебная практика. 2014. № 16. С. 87-91].

<sup>35</sup> (2014) 哈民四商终字第285号 [Апелляционное решение № 285 среднего народного суда города Харбин провинции Хэйлуцзян от 16.08.2014]. [Электронный ресурс]. URL: <https://wenshu.court.gov.cn/website/wenshu/181107ANFZ0BXSK4/index.html?docId=43bf66f1493a4946a897955785ae28b8> (дата обращения: 10.03.2022).

<sup>36</sup> (2019) 闽02民终3513号 [Апелляционное решение № 3513 Среднего народного суда города Сямынь провинции Фуцзянь от 21.01.2021]. [Электронный ресурс]. URL: <https://wenshu.court.gov.cn/website/wenshu/181107ANFZ0BXSK4/index.html?docId=5c0206ec752e4ab6b256abe9009dc518> (дата обращения: 10.03.2022)].

совместной или иметь иной правовой режим. К этому имуществу общие положения о совместной собственности супругов применяются только в том случае, когда между супругами отсутствует специальное соглашение на сей счет.

Что касается мнения некоторых судов о том, что приобретатель должен осмотреть недвижимость на месте, необходимо отметить, что поскольку в КНР «принцип побуждения» (Veranlassungsprinzip) применяется только к добросовестному приобретению движимого имущества, то лишь наличие видимости прав на движимое имущество должно объясняться свободной волей реального правообладателя. Если правообладатель добровольно передает владение движимым имуществом другому лицу, то он несет неблагоприятные последствия отчуждения этого имущества другим лицом без его согласия<sup>37</sup>.

Напротив, при добросовестном приобретении недвижимости не требуется рассматривать вопрос о том, существует ли видимость права, переходит ли оно по воле реального правообладателя или нет, поскольку в КНР действует презумпция достоверности реестра недвижимости и при необходимости регистрирующий орган проведет осмотр на месте, расследование состояния права и т.д. Более того, ст. 216 ГК КНР также четко признала презумпцию достоверности реестра недвижимости. Таким образом, при переходе прав на недвижимость, подлежащем государственной регистрации, запись в реестре недвижимости может восприниматься как выражение существования права взамен признака владения как видимости права, применяемого для добросовестного приобретения движимого имущества, и в этой ситуации стороны сделки также могут полагаться на запись в реестре недвижимости.

С учетом специфики сделок с недвижимостью и при наличии единой системы государственной регистрации недвижимости, опираясь на вышеприведенные мнения ученых и позиции судебной практики, мы считаем, что при определении того, что приобретатель «не знает и не должен знать», необходимо принимать во внимание, предпринимал ли он активные действия для ознакомления с реестром недвижимости. Получения данных из реестра в процессе совершения сделки с недвижимостью достаточно для доказывания приобретателем своей добросовестности. Это соответствует презумпции достоверности реестра недвижимости, предусмотренной ст. 216 ГК КНР и предписанием ГК о презумпции добросовестности. Более того, ст. 218 ГК КНР предоставляет приобретателю право на доступ к данным реестра недвижимости, что устраняет препятствия к ознакомлению с регистрационными записями. Согласно положениям данной статьи, правообладатель и заинтересованное лицо могут подать заявление об ознакомлении с записью в реестре и ее копировании, а регистрирующий орган обязан предоставить такую возможность. До недавнего времени реестр государственной регистрации прав на земельный участок и реестр государственной регистрации прав на остальную недвижимость вели разные органы. Однако ст. 146<sup>38</sup> и 147<sup>39</sup> Закона о вещных правах предусматривают совместное распоряжение зданием и правом застройки земельного участка, так что регистрация в разных регистрационных органах могла привести к конфликту между правами на земельный участок и пра-

<sup>37</sup> 程啸. 不动产登记法研究 // 法律出版社. 北京. 2018. 第326–327页 [Чэн Сяо. Исследование законодательства о регистрации недвижимости // Пекин: Изд-во «Закон», 2018. С. 326–327].

<sup>38</sup> Статья 146 Закона 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.

<sup>39</sup> Статья 147 Закона 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.

вами на здание. По указанной причине в ходе реформы законодательства КНР в 2014 г. данное препятствие было устранено. С этого времени в КНР действует единая система регистрации, что было законодательно закреплено в ГК КНР при кодификации в 2020 г. (ст. 211 ГК КНР)<sup>40</sup>.

Восприятие вышеописанного критерия оценки добросовестности приобретателя недвижимости соответствует цели работы над единой системой государственной регистрации прав на недвижимость в КНР на текущем этапе, способствует укреплению публичной достоверности реестра недвижимости, побуждает стороны сделки полагаться на его данные и помогает создать такую систему регистрации прав на недвижимость, которая имеет четкие границы, эффективно работает, обеспечивает правовую защиту, удобна для предприятий и граждан.

Более того, когда был принят ГК КНР, законодатель разъяснил, что принадлежность вещных прав на недвижимость, закрепленных в законе, основана на реестре недвижимости, что означает признание презумпции достоверности упомянутого реестра. Приобретение третьим лицом прав на недвижимость в соответствии с реестром является защитой интересов контрагента посредством признания этих прав государством. Это позволяет установить справедливый экономический порядок, который может быть измерен объективными стандартами, что также соответствует назначению и требованию действия принципа публичности вещных прав<sup>41</sup>. Следовательно, в рамках добросовестного приобретения недвижимости предлагаемый критерий оценки добросовестности больше соответствует намерению законодателя.

Кроме того, в ст. 15 Разъяснения № 1 ВНС КНР о применении раздела «Вещное право» ГК КНР перечислены пять критериев недобросовестности приобретателя: 1) если в реестр внесено возражение против достоверности реестра; 2) если в течение действия предварительной отметки о регистрации совершено приобретение без согласия лица, в пользу которого внесена отметка о предварительной регистрации; 3) если в реестр внесены отметки об аресте или иных ограничениях права собственности, внесенные судебными органами или органами административной власти (например, для целей последующей конфискации, иных мер административной или уголовной ответственности имущественного характера); 4) если приобретатель знает о недостоверности данных в реестре; 5) если приобретатель знает, что другое лицо уже приобрело соответствующее вещное право на зарегистрированную недвижимость.

В том случае, если действительный собственник имеет доказательства того, что приобретатель должен был знать о неуправомоченности отчуждателя, следует признать наличие у приобретателя грубой неосторожности. Самый быстрый и легкий способ удостовериться в управомоченности контрагента — ознакомление с реестром недвижимости. Поскольку в вышеуказанном Разъяснении четко оговариваются упомянутые критерии и все они связаны с фиксацией определенных данных в реестре, это объективно побуждает стороны обращаться к реестру за получением необходимой информации.

Стоит отметить, что обязанность ознакомления с реестром не означает предъявления повышенных требований к приобретателю. Ему нужно только ознакомиться с реестром, но от него не требуется проверять или расследовать достоверность имеющихся в нем записей. Между тем при понимании добросо-

<sup>40</sup> Чэнь Ш. Правовые проблемы реализации принципа публичности реестра недвижимости в КНР // Право и политика. 2021. № 10. С. 22–33. <https://doi.org/10.7256/2454-0706.2021.10.36757> URL: [https://nbpublish.com/library\\_read\\_article.php?id=36757](https://nbpublish.com/library_read_article.php?id=36757) (дата обращения: 10.03.2022).

<sup>41</sup> 石宏. 中华人民共和国立法精解. 上 // 中国检察出版社. 北京. 2020. 第285页 [Ши Хун. Подробное объяснение Гражданского кодекса КНР. Т. 1 // Пекин: Изд-во Прокуратуры Китая, 2020. С. 285].

вестности приобретателя в традиционном смысле в обязанность проверки титула отчуждателя включается не только ознакомление с реестром, но и расследование достоверности содержащейся в реестре записи. Таким образом, при традиционном подходе приобретателю вменяется обязанность не формальной, а «материальной» проверки титула, и требующая от него степень осмотрительности явно выше, чем та, которая предполагается формальным ознакомлением с реестром.

Надо признать, что в процессе регистрации прав на недвижимость в любой стране мира органы государственной регистрации как носители публичной власти неизбежно сталкиваются с противоречивостью информации, не имеют возможности проверить подлинность представленных для регистрации материалов, провести всесторонние экспертизы по существу. В этой связи в Германии для обеспечения достоверности реестра и эффективности работы регистрационных органов как источника его публичной достоверности требуется, чтобы регистрирующий орган в соответствии с Положением о ведении кадастровых (поземельных) книг (GBO) проверял только наличие согласия на регистрацию в процессуальном смысле (*Konsensprinzip*) лица, права которого затрагиваются. Иными словами, в немецкой системе эта проблема решается посредством «процессуального консенсуса» вместо «материального консенсуса»<sup>42</sup>. Ведь лицо — носитель затрагиваемого права, изъявляет свое согласие на регистрацию только в том случае, когда им достигнуто материально-правовое соглашение с приобретателем о передаче вещного права на недвижимость.

С учетом вышеизложенного следует согласиться с тем, что проверка, необходимая для достижения «материального консенсуса» регистрационной записи и ее правового основания, несомненно, увеличит нагрузку на приобретателя. Напротив, сведение добросовестности приобретателя к факту ознакомления с данными реестра на самом деле не порождает для него существенных временных и финансовых затрат. Когда приобретатель и отчуждатель обращаются в регистрирующий орган для регистрации перехода права на недвижимость, приобретателю становится известно о тех сведениях, которые содержатся в реестре. Если после того, как приобретатель узнает о недостоверности данных в реестре, в том числе о дефектах прав на недвижимость, он настаивает на покупке, его можно признать недобросовестным.

Учитывая указанные причины, автор статьи убежден, что ознакомление с реестром является разумным и достаточным критерием для признания приобретателя добросовестным в силу публичной достоверности реестра недвижимости.

В отношении бремени доказывания добросовестности приобретателя ст. 216 ГК КНР предусматривает презумпцию достоверности реестра. Это означает, что бремя доказывания недобросовестности несет прежний собственник. Возложение бремени доказывания на приобретателя противоречило бы презумпции достоверности реестра прав на недвижимость и в целом духу действующего законодательства. Данная точка зрения поддержана в ст. 14 упоминавшегося выше Разъяснения № 1 ВНС КНР о применении раздела «Вещное право» ГК КНР, согласно которой в случае, когда действительный собственник настаивает на недобросовестности приобретателя, он несет бремя доказывания.

Помимо того, в соответствии со ст. 17 данного Разъяснения при приобретении недвижимого и движимого имущества приобретателем имеет значение момент завершения внесения записи о переходе права на недвижимость или передачи

---

<sup>42</sup> 鲍尔, 施蒂尔纳. 德国物权法 (上册) // 张双根译. 法律出版社. 北京. 2004. 第312页 [Бауэр Штирнер. Немецкое вещное право. Т. 1 / пер. с нем., под. ред. Чжан Шуанген. Пекин: Изд-во «Закон», 2004. С. 312].



владения движимым имуществом. Приобретатель должен быть добросовестным в момент регистрации перехода права собственности. Если неправомочность отчуждения стала известна приобретателю после того, как завершена регистрация, данное обстоятельство не имеет значения для приобретателя недвижимости.

#### **4. Приобретение недвижимости приобретателем по рационально обоснованной цене**

Добросовестное приобретение имущества появилось для обеспечения стабильности оборота и применяется только в обороте. Оборот в широком смысле включает в себя возмездные и безвозмездные сделки. В ст. 311 ГК КНР прописано приобретение недвижимости приобретателем по рациональной обоснованной цене. Очевидно, что по смыслу данной статьи можно считать оборотом только действие, по которому сторона получает оплату или встречное предоставление за свое исполнение, поскольку безвозмездный переход права собственности не является оборотом. Иными словами, добросовестное приобретение исключает безвозмездные сделки, среди которых дарение, наследование и другие подобные сделки. Добросовестное приобретение направлено на достижение компромисса между защитой права собственности и защитой стабильности оборота, на сокращение транзакционных издержек. Защита приобретателя, приобретшего право на недвижимость безвозмездно, за счет интересов истинного собственника, не может считаться плодом компромисса интересов, противоречит принципу справедливости и цели создания института добросовестного приобретения.

Кроме того, концепция оборота в широком смысле создает проблему последствий безвозмездного распоряжения государственными активами, что на практике зачастую ведет к их потере. Применение предлагаемой нами интерпретации термина «оборот» означает, что добросовестное приобретение не может быть применено к безвозмездному распоряжению государственными активами<sup>43</sup>.

Следует отметить, что требование возмездности сделки в фактическом составе добросовестного приобретения обусловливается предписанной законом необходимостью передачи права на недвижимость по рационально обоснованной цене.

Рационально обоснованная цена остается дискуссионной в доктрине КНР.

Некоторые ученые считают, что поскольку видимость права на недвижимость выступает наличие записи в реестре, ее публичность выше видимости права движимого имущества. Если контрагент обоснованно считает лицо, право которого зарегистрировано, управомоченным, переход права на недвижимость по заниженной цене не оказывает влияния на публичность реестра прав на недвижимость. Распоряжение имуществом, принадлежащим государству, о чем было сказано выше в качестве примера, опровергает данную точку зрения. Приобретатель также не может приобрести право на недвижимость у юридического лица, которое находится в процессе банкротства и продает недвижимость в целях уклонения от погашения задолженности перед должниками. Кроме того, ст. 18 Разъяснения ВНС КНР предусматривает критерий оценки рационально обоснованной цены, согласно которой рационально обоснованная цена определяется исходя из предмета, количества, способа платежа и других обстоятельств с учетом рыночной цены по месту заключения сделки, обычаев и т. д. Принято считать, что при опре-

---

<sup>43</sup> Чэнь Ш. Исключение из применения института добросовестного приобретения права на недвижимость в КНР // iSLaCo'2021, «Law: New&Now»: сборник тезисов XX Международной студенческой юридической научной конференции. СПб.: Лема, 2021. С. 157–159.

делении рационально обоснованной цены применяются по аналогии ст. 19 Разъяснения № 2 ВНС КНР по некоторым вопросам применения договорного права КНР, т.е. если трансфертная цена не достигает 70 % ориентировочной цены или рыночной цены по месту совершения сделки на момент совершения, ее вообще можно рассматривать как явно необоснованно заниженную цену; если трансфертная цена выше местной ориентировочной цены или рыночной цены на 30 %, ее можно рассматривать как явно бесосновательно завышенную<sup>44</sup>.

Здесь необходимо согласиться с мнением Вань Лимина, полагающего, что рационально обоснованная цена применима только к передаче коммерческой недвижимости, вследствие определенности ее рыночной цены<sup>45</sup>. Она не должна действовать не только для общедоступного социального жилья, но и для недвижимости, находящейся в китайской сельской местности, права на которую не подлежат государственной регистрации.

Что касается социального жилья, то прежде всего следует отметить, что его стоимость трудно определить. Хотя такое доступное жилье имеет определенные характеристики коммерческой недвижимости, о рациональности его цены необходимо судить в соответствии с ориентировочной ценой данного вида недвижимости, установленной правительством, ведь без ориентировочной цены рационально обоснованная цена не может быть определена. Между тем строительство и использование доступного социального жилья планируется и координируется правительством. Цели его создания заключаются в улучшении условий жизни городского населения с низкими доходами, повышении уровня жизни людей и содействии социальной гармонии и устойчивости. Таким образом, допущение отчуждения доступного жилья добросовестному приобретателю явно отклонялось бы от основной цели его создания. Кроме того, как правило, полное право собственности на недвижимость в Китае включает в себя право землепользования и право собственности на объект недвижимости в совокупности<sup>46</sup>, однако покупатель доступного жилья имеет лишь право собственности на объект недвижимости без права землепользования (в данной ситуации речь идет о праве застройки, представляющем собой своего рода аналог римского суперфиция), поэтому право собственности на данную недвижимость в данном смысле является ограниченным. Это объясняется тем, что в основании возникновения права землепользования для размещения социального жилья лежит отвод под его строительство земельного участка, находящегося в государственной собственности, что не предполагает извлечения частными лицами выгоды от его использования, а значит, и перехода к ним права землепользования, в то время как право землепользования в отношении земли, выделенной под коммерческую недвижимость, предполагает

---

<sup>44</sup> 最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(二) [Разъяснение № 2 Верховного народного суда по некоторым вопросам применения договорного права КНР. [Электронный ресурс]. СПС «Факс». URL: [https://wenshu.court.gov.cn/website/wenshu/181107ANFZ0BXSK4/index.html?docId=586de8f941854afdadd6abee00d4cdc4](https://www.faxin.cn/lib/Zyfl/ZyflContent.aspx?gid=A63826&userinput=最高人民法院适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(二) (дата обращения: 10.03.2022); (2019) 最高法民申6130号 [Определение Верховного народного суда КНР по надзорной инстанции № 6130 от 24.03.2020. [Электронный ресурс]. URL: <a href=) (дата обращения: 10.03.2022); 蒋勇, 陈枝辉. 中国商事诉讼裁判规则·合同卷 // 法律出版社. 北京. 2019. 第368–369页 [Цзян Юн, Чэнь Чжихуэй. Правила вынесения решений по коммерческим спорам в Китае: договоры. Пекин: Изд-во «Закон», 2019. С. 368–369].

<sup>45</sup> См. подробнее: *Вань Лимин*. Конструкция добросовестного приобретения недвижимости.

<sup>46</sup> В отличие от большинства государств, в китайском праве право собственности на земельный участок признается лишь за государством или коллективом, а физическое и юридическое лицо не могут стать собственниками земельного участка, имея возможность получить лишь право землепользования.

переход соответствующего права застройки собственнику объекта недвижимости. Из природы права землепользования вытекает, что доступное жилье не вовлекается в гражданский оборот ввиду неполноты права собственности покупателя социального жилья, поскольку иной подход вступил бы в противоречие с фундаментальным принципом единства правовой судьбы права землепользования и объекта недвижимости<sup>47</sup>.

А в отношении недвижимости, находящейся в китайской сельской местности, жизнь в которой построена на общинных началах, необходимости применения государственной регистрации прав на недвижимость как видимости права собственности нет, поскольку деревенские жители, доверяя друг другу и зная о своих соседях все, не используют данные реестра прав на недвижимость<sup>48</sup>.

Очевидно, что право пользования приусадебным участком, право пользования землей коллективного строительства и право собственности на жилище в сельской местности<sup>49</sup> являются материальной основой, необходимой крестьянам для выживания, поэтому оборот этих прав ограничен, что исключает применение к ним законоположений относительно добросовестного приобретения недвижимости, если приобретатель не является членом коллективного хозяйства (далее — колхоза), в котором находится жилище, поскольку, согласно требованию п. 2 ст. 8 Закона КНР «Об управлении земельным участком», данные права могут обращаться только среди жителей сельской местности. Иными словами, право пользования приусадебным участком является правом, которым обладают только члены колхоза, и связано с членством в нем. Передача другому лицу права на жилище неизбежно приводит к обороту следующего за ним права пользования приусадебным участком, что является незаконным. В связи с этим договор купли-продажи сельского жилья, связанный с передачей приусадебных участков, в принципе должен считаться ничтожным, за исключением случаев, когда обе стороны являются членами одного и того же колхоза и прошли в нем процедуры утверждения передачи приусадебного участка или покупатель прошел регистрацию по месту жительства на территории колхоза, проживая в приобретенном жилище на момент судебного разбирательства, или в некоторых других специальных ситуациях.

Срок исполнения обязательства по оплате также играет важную роль в судьбе сделки. Если при согласовании рационально обоснованной цены стороны договорились о длительном сроке исполнения обязательства по оплате, то такая сделка

---

<sup>47</sup> Согласно ст. 357 ГК КНР, если здание, строение или его вспомогательные объекты передаются, обмениваются, предлагаются в качестве вклада в уставный капитал или передаются в дар, одновременно с ними данное распоряжение распространяется на право застройки земельного участка, занимаемого этим зданием, сооружением и его вспомогательными объектами.

<sup>48</sup> См. подробнее: *Чэнь Ш.* Исключение из применения института добросовестного приобретения права на недвижимость в КНР.

<sup>49</sup> Пункт 2 ст. 2 «Уведомления об усилении управления оборотом земельных участков и строгим запрещении спекуляции земельными участками», изданного Генеральным управлением Государственного совета в 1999 г., гласит: «Сельские жилища не могут продаваться городским жителям, и городским жителям не разрешается строить жилища на коллективном земельном участке крестьян. Соответствующие органы не должны незаконно выдавать свидетельство о землепользовании и свидетельство о праве собственности на построенные и приобретенные жилища». В ноябре 2004 г. в «Замечаниях Министерства земельных и природных ресурсов об усилении управления сельскими приусадебными участками» было указано: «Городским жителям строго запрещается приобретать приусадебные участки в сельской местности, а также строго запрещается выдача городским жителям свидетельства о землепользовании на купленные или незаконно построенные жилища в сельской местности». Вышеупомянутые предписания государства являются императивной нормой, что соответствует положениям ГК КНР о передаче права пользования на приусадебный участок и недействительности договора, и в этом случае договор является ничтожным.

по существу приравнивается к безвозмездной<sup>50</sup>. Например, между сторонами заключен договор купли-продажи недвижимости, исполнение обязанности уплаты покупной цены по которому отсрочено на 100 лет. В таком случае добросовестный возмездный приобретатель не может приобрести право собственности на недвижимость, поскольку это противоречит принципу разумности и требованию о возмездности сделки.

В этой связи остается пробелом китайского законодательства проблема частичного платежа за недвижимость при добросовестном приобретении права собственности на нее от неуправомоченного отчуждателя. По нашему мнению, единовременный платеж за недвижимость неактуален для большинства приобретателей с учетом высокой стоимости недвижимости в КНР, а также не соответствует китайским обычаям делового оборота. Обязательство уплаты покупной цены является денежным обязательством, которому свойственна делимость, и на практике в большинстве случаев приобретатель выплачивает ее в рассрочку путем получения кредита в банке. Кроме того, на практике часто встречаются обстоятельства, при которых одна и та же недвижимость продается разным приобретателям. Если приобретатель оплачивает недвижимость сразу, ему придется нести риск невозможности взыскания уплаченного с отчуждателя ввиду неисполнения обязательства продавца по передаче титула (регистрация перехода права собственности на недвижимость), сопряженного с наступившей невозможностью исполнения такого обязательства ввиду приобретения права собственности на товар третьим лицом. А в случае, когда покупатель приобрел недвижимость, но пока что не произвел полный платеж, приобретение права собственности другим покупателем при многократной купле-продаже, делающее невозможным приобретение данного права плательщиком, или же эвизкция, не причинит ему существенного ущерба. Поэтому полагаем, что предпочтителен частичный платеж покупной цены как критерий определения возмездности с учетом особенностей оборота недвижимости.

## **5. Государственная регистрация перехода права на недвижимость**

Пункт 3 ст. 311 ГК КНР предусматривает, что придание публичности праву является частью юридического состава добросовестного приобретения. Иными словами, право собственности на переданное движимое имущество или недвижимость должно быть зарегистрировано, если его регистрация необходима согласно закону, или владение должно быть передано приобретателю, если регистрация не требуется.

Это означает, что в КНР действует правоустанавливающая государственная регистрация прав на недвижимость, подлежащую государственной регистрации, к которой не применимо добросовестное приобретение, когда переход права на недвижимость не зарегистрирован. Приобретатель приобретает полное право на недвижимость с момента государственной регистрации. Например, в кассационном определении № 889 Верховного народного суда КНР от 2016 г. указывается, что гражданин Цзинь Хайлун настаивал на приобретении права собственности на квартиру, основываясь на ст. 106 Закона о вещном праве. Верховным судом отказано в удовлетворении требования Цзинь Хайлуна со ссылкой на п. 3 ч. 1 ст. 106 Закона о вещных правах и указано, что приобретатель приобретает право

---

<sup>50</sup> См. подробнее: *Вань Лимин*. Конструкция добросовестного приобретения недвижимости.

на недвижимость только в том случае, когда право на данную недвижимость зарегистрировано за приобретателем. Хотя между Цзинь Хайлуном и господином Сунь заключен договор купли-продажи, Цзинь Хайлун владеет и пользуется данной квартирой, но переход права собственности на данную квартиру не зарегистрирован. Таким образом, Цзинь Хайлун не приобрел права собственности на данную квартиру<sup>51</sup>.

Необходимо отметить, что в китайском гражданском праве и в судебной практике фактическая передача владения не является необходимым условием для приобретения права на недвижимость, подлежащего государственной регистрации. Фактическая передача владения недвижимостью не оказывает влияния и на судьбу права собственности добросовестного приобретателя недвижимости. Общепринято, что передача владения, установленная в ст. 311 ГК КНР, распространяется только на движимое имущество и лишь некоторые виды имущества, фиктивно признаваемого недвижимым, такие как суда и воздушные суда. Для движимого имущества владение является самым лучшим показателем для определения его собственника, поскольку обычно движимые вещи находятся во владении собственника. Право на недвижимость, подлежащее государственной регистрации, приобретается с момента государственной регистрации без необходимости передачи владения (принцип внесения). Это также упоминается в ст. 216 ГК КНР, согласно которой реестр государственной регистрации прав на недвижимость является основанием определения принадлежности и содержания вещного права. Иными словами, недвижимость, права на которую подлежат государственной регистрации, не имеет возможности внереестрового выбытия из владения помимо воли собственника и, поскольку возможность определения первоначального собственника недвижимости полностью отражена в реестре, нет необходимости рассматривать ее отдельно<sup>52</sup>. Захват и самовольное вселение, в отличие от ошибочного внесения записи в реестр и мошенничества, приводящих к появлению недостоверной регистрационной записи, не влекут утраты владения, понимаемого как состояние внесения в реестр и самого права собственности на зарегистрированную недвижимость. Ведь презумпция правомерности фактического владения не действует для недвижимости, которая оборачивается по реестру. В отличие от движимого имущества, в этом случае любой иск против самовольного захватчика должен быть квалифицирован как негаторный иск, поскольку владение собственник не утратил<sup>53</sup>.

Необходимо отметить, что в ГК КНР правовая природа и последствия ранее обсуждавшихся нами притворных регистраций на имя номинальных собственников и отчуждения по подложным документам<sup>54</sup> не раскрываются. В связи с от-

---

<sup>51</sup> (2016) 最高法民申889号 [Определение Верховного народного суда КНР по надзорной инстанции № 889 от 30. 09. 2016. [Электронный ресурс]. URL: <https://wenshu.court.gov.cn/website/wenshu/181107ANFZ0BXSK4/index.html?docId=66cf756d370344898938de510af634f4> (дата обращения: 10.03.2022)].

<sup>52</sup> См.: Чжу Гуансинь. Ограничение на применение системы добросовестного приобретения недвижимости.

<sup>53</sup> Рудоквас А. Д. Спорные вопросы учения о приобретательной давности. С. 111.

<sup>54</sup> Под отчуждением по подложным документам понимается отчуждение движимого имущества, недвижимости или обязательственного права, которое совершается с помощью подлога доверенности и иных документов, в которых зафиксированы полномочия действовать от имени собственника и т. д. В данном случае имеет место бурная дискуссия в доктрине КНР, и на этот счет существуют следующие мнения относительно квалификации такой ситуации: заключение сделки неуправомоченным лицом, связанное либо не связанное с добросовестным приобретением, либо заключение сделки представителем без полномочий. Точка зрения Вань Лимина обуславливается нераспространением добросовестного приобретения на этот случай ввиду того, что в соответствии

сутствием единого критерия рассмотрения дел данной категории и высокой частотой их возникновения суды разного уровня и различных провинций часто выносят отличающиеся по своим доктринальным предпосылкам решения, даже противоречащие друг другу, что порождает в китайской доктрине и судебной практике дискуссии о последствиях добросовестного приобретения недвижимости, отчужденной ввиду притворной регистрации и по подложным документам. В РФ подлог, как правило, квалифицируется как выбытие объекта недвижимости из владения помимо воли собственника, что исключает защиту добросовестного приобретателя недвижимости<sup>55</sup>. Но в КНР ни действующее законодательство, ни судебная практика не рассматривают выбытие недвижимости из владения собственника помимо его воли как обстоятельство, исключающее приобретение права собственности добросовестным приобретателем.

## Заключение

Институт добросовестного приобретения недвижимости в КНР имеет ряд недостатков, в том числе невыясненными остаются вопросы, каким образом определяется судьба недвижимости, принадлежащей на праве общей совместной собственности супругам, один из которых произвел отчуждение недвижимости без согласия другого супруга как своей единоличной собственности; природа и последствия притворной регистрации права на имя номинального собственника и отчуждения по подложным документам. Также имеются: несогласованность критериев оценки добросовестности на практике с действующим законодательством; пробел по вопросу последствий частичного платежа за недвижимость при ее добросовестном приобретении и т. д. Принято считать, что функция системы добросовестного приобретения состоит в поддержании эффективности и безопасности сделок, а цель создания этой системы — в снижении рыночных транзакционных издержек<sup>56</sup>. Однако сложность нынешнего применения составных элементов фактического состава добросовестного приобретения и тот факт, что суды разных уровней принимают несогласованные стандарты применения указанных элементов на практике, явно противоречат первоначальному замыслу и цели появления данного института.

Кроме того, согласно требованиям государства к ГК КНР, изменение и совершенствование положений, не адаптированных к реальности, должны быть научными, структура нормы строгой, разумной и содержание согласованным. Очевидно, гармонизация правил защиты добросовестного приобретателя с необходимым для судебной практики принципом публичной достоверности неизбежна. Тем более в действующем китайском гражданском законодательстве уже существуют предписания, отражающие упомянутый принцип, однако они не систематизированы и разбросаны в различных законоположениях.

Статья поступила в редакцию 2 июня 2022 г.  
Рекомендована к печати 19 июля 2022 г.

---

с нынешним законодательством КНР добросовестное приобретение недвижимости применяется только в рамках неуправомоченности отчуждения и неправильности регистрационной записи. Мы считаем такой подход нерациональным, поскольку с развитием технологии регистратору, а тем более приобретателю становится все труднее изобличить фальшивые документы. Это является одним из неоправданных ограничений добросовестного приобретения.

<sup>55</sup> Там же. С. 123–125.

<sup>56</sup> 司法解释理解与适用全集. 物权卷2 // 责任编辑王婷, 执行主编田夏. 人民法院出版社. 北京. 2019. 第1214页 [Понимание и применение судебных разъяснений: том 2 вещного права / Отв. ред. Ван Тин; под общ. ред. Тянь Ся. Пекин: Изд-во Народного суда, 2019. С. 1214].

# The protection of the bona fide acquiror of real estate in China

Chen Shuxiu

**For citation:** Chen Shuxiu. 2022. The protection of the bona fide acquiror of real estate in China. *Pravovedenie* 66 (2): 219–242. <https://doi.org/10.21638/spbu25.2022.205> (In Russian)

The bona fide acquisition of immovable property from an unauthorized alienator is usually understood in China as its acquisition from a person whose right is mistakenly registered in the register of real estate rights, due to the reasonable confidence of a bona fide acquirer in the registration record, payment of a rationally justified purchase price and publication of his acquisition in a manner prescribed by law. This system is based on a combination of the traditional mechanism of bona fide acquisition of movable property on the one hand, and the public reliability of the register of real estate rights on the other hand. Since there is a significant difference between the publicity of rights to real estate, which is ensured through the registration of rights to real estate, and the publicity of rights to movable property, which is ensured by its being in the actual possession of the rightholder, it is extremely important the correct interpretation of each element of the set of facts of the bona fide purchase of real estate. The author insists that in case of unreliable registration of the right to immovable property it is correct to focus on the fact of familiarization of the acquirer with the real estate register, and not with the certificate of ownership. According to the author, the determination that the transaction is a paid one should be based on the standard of judgment about a rationally justified price. The bona fide acquisition of real estate, the rights to which are subject to state registration, should be considered completed only at the time of registration of the transfer of title. The general conclusion is made that the improvement of law in the future should be aimed at the implementation of the public reliability of the register of real estate rights.

**Keywords:** Chinese law, real estate, bona fide acquirer, unauthorized alienation, good faith, compensation, state registration, ownership.

## References

- Builder, Fritz, Striker, Rorf. 2004. *German Property Law*. Vol. 1. Ger. ed.: Zhang Shuanggen. Beijing, Law Press. (In Chinese)
- Cherepakhin, Boris B. 2001. The legal nature and justification of the acquisition of property rights from an unauthorized alienator. *Cherepakhin B. B. Works on Civil law*. Moscow, Statut Publ: 225–280. (In Russian)
- Cheng, Xiao. 2011. Types of Errors in Real Estate Register and Correction Registration. *Legal Science: Journal of Northwest University of Political Science and Law* 4: 164–174. (In Chinese)
- Cheng, Xiao. 2018. *Research on real estate Registration Law*. Beijing, Law Press. (In Chinese)
- Chen, Shuxiu. 2021. Legal issues in implementing the openness principle of real estate registration in China. *Law and politics* 10: 22–33. (In Russian)
- Chen, Shuxiu. 2021. Excluding the application of Chinese real estate acquisition system in good faith: iSLaCo'2021, "Law: New&Now". *Collection of papers of the XX International students' conference*. Lema Publ.: 157–159. (In Russian)
- Dong, Yingxu. 2014. Recognition standard of good faith requirements for real estate acquired in good faith. *People's Justice case* 16: 87–91. (In Chinese)
- Geng, Lin. 2017. Construction of bona fide acquisition system of real estate in China. *Journal of East China University of Political Science and Law* 5: 17–30. (In Chinese)
- Guo, Mingrui. 2017. Thoughts on the principles of publicity and public confidence in property law. *Tsinghua University Law Journal* 2: 28–37. (In Chinese)
- Huang, Wei. 2020. *Interpretation and application guide of the Civil Code of the People's Republic of China*. Vol. 1. Beijing, China Democracy and Legal System Press. (In Chinese)
- Jiang, Yong, Chen Zhihui. 2020. *The judicial rules of Chinese commercial litigation. Contract volume*. Beijing, Law Press. (In Chinese)
- Liang, Huixing, Chen Huabin. 1997. *Property Law*. Beijing, Law Press. (In Chinese)

- Limmer, Peter. 2013. Property Transactions and Certainty of Title Transfer. *European Review of Contract Law* 9 (4): 387–408.
- Meng, Qinguo, Jiang, Guanghui. 2013. On the bona fide standard and determination of bona fide acquisition of real estate. *Journal of Henan University of Economics and Law* 3: 85–94. (In Chinese)
- Meng, Qinguo, Shen, Huiwen. 2009. The indication validity of registry is not recognized in the Property Law of our country. *Oriental Law* 5: 92–100. (In Chinese)
- Mao, Haibo. 2021. Under the framework of civil code, judicial accurate grasping and restricted application of appearance theory. *Journal of law application* 9: 128–137. (In Chinese)
- Rudokvas, Anton D. 2011. *Controversial Issues in the Theory of Acquisitive Prescription*. Moscow, Zakon Publ. (In Russian)
- Rudokvas, Anton D., Steven, Andrew J. M. 2022. Acquisitive Prescription of Moveable Property under Russian Law. *Edinburgh Law Review* 26 (2): 194–218.
- Sun, Xianzhong. 1999. Rethinking the basic category and important system of property law. *China Legal Science* 6: 53–63. (In Chinese)
- Shen, Xiaodong. 2008. The influence of bona fide acquisition system on the registration error of housing ownership. *Real estate administration* 2: 36–38. (In Chinese)
- Shi, Hong. 2020. *Legislation of the Civil Code of the People's Republic of China*. Vol. 1. Beijing, China Procuratorial Press. (In Chinese)
- Wang, Liming. 2008. The constitutive elements of bona fide acquisition of real estate. *Political Science and Law* 10: 2–10. (In Chinese)
- Wang, Ting (exec. ed.), Tian, Xia (ed.). 2019. *Comprehension and Application of Judicial Interpretation. Real Rights*. Vol. 2. People's Court Press. (In Chinese)
- Wang, Zejian. 1997. *Civil law theory and Case Studies*. Vol. 2. Beijing, China University of Political Science and Law Press. (In Chinese)
- Wei, Zhenying. 2016. *Civil Law* (6<sup>th</sup> ed.). Beijing, Peking University Press and Higher Education Press. (In Chinese)
- Xi, Zhiguo. 2016. *Chinese Property Law*. Beijing, China University of Political Science and Law Press. (In Chinese)
- Ye, Nan, Wang, Nan. 2005. Research on the foundation of bona fide acquisition system of real estate. *Journal of Southwest University for Nationalities* 11: 43–46. (In Chinese)
- Yu, Haiyong. 2001. The basic regulation of third party protection in the change of real right. *Science of Law Bulletin of the Northwestern University of Political Science and Law* 4: 3–11. (In Chinese)
- Zhu, Guangxin. 2009. Limits of the bona fide acquisition regime for immovable property. *Chinese Journal of Law* 4: 40–61. (In Chinese)
- Zou, Gaoyong. 2021. On the legal structure of demonstration of real right. *Hebei law science* 3: 91–102. (In Chinese)

Received: June 2, 2022  
Accepted: July 19, 2022

---

Chen Shuxiu — Postgraduate Student, St Petersburg State University, 7–9, Universitetskaya nab., St Petersburg, 199034, Russian Federation; chen.shusyu@mail.ru