РЕГИСТРАЦИОННАЯ СИСТЕМА ВЕЩНЫХ ПРАВ ВО ФРАНЦИИ (ОПЫТ АНАЛИЗА)

ПУТЯ Константин Евгеньевич, юрист, адвокатское бюро «Степанов и Аксюк»
344018, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 139/94
E-mail: kostya.putrya@gmail.com

В статье рассматриваются вопросы французского законодательства и недавней французской судебной практики, касающиеся типа регистрационной системы вещных прав и характера перечня вещных прав. Автор кратко раскрывает основную суть двух доминирующих в Европе типов регистрационных систем вещных прав, представленных правом Франции (французская модель) и Германии (немецкая модель). Рассматривая идею о возможности создания во Франции новых вещных прав усилиями правоприменителя, по воле участников оборота и без закрепления таких созданных прав в законе, автор приводит и анализирует доводы сторонников открытого и закрытого перечня (*numerus clausus*) ограниченных вещных прав.

Автор приходит к выводу о последовательном отходе французского права от принципа *numerus clausus*. Анализируя одно из последних ярких судебных постановлений кассационного суда, ставшего своеобразным продолжением концепции реформы вещного права, заложенной и сформированной во Франции еще в 2007 г., автор показывает, что французское право тяготеет к переходу либо к открытому перечню ограниченных вещных прав, либо к переходному, смешанному характеру этого перечня, когда признаются и новые ограниченные вещные права, создаваемые субъектами права, и ограниченные вещные права, уже закрепленные в законе. На примере права Франции и Германии автор демонстрирует и обосновывает, как регистрационная система прав на недвижимое имущество, основанная на «принципе внесения», и регистрационная система прав на недвижимое имущество, основанная на транскрипционно-инскрипционном подходе, влияют на то, каким может и должен быть характер перечня вещных прав соответствующего правопорядка – открытый или закрытый.

Ключевые слова: ограниченные вещные права, принцип *numerus clausus*, вещное право специального пользования, реформа вещного права.

REGISTRATION SYSTEM OF PROPERTY RIGHTS IN FRANCE (EXPERIENCE ANALYSIS)

K. Ye. PUTRYA, lawyer, Law firm "Stepanov and Aksuk"
139/94, Tekuchev st., Rostov-on-Don, Russia, 344018
E-mail: kostya.putrya@gmail.com

The article deals with the questions of French law and the recent French judicial practice concerning the type of the registration system of property rights and the nature of the list of property rights. The author briefly reveals the basic essence of the two main types of registration systems of property rights in Europe — the French model and the German model. The author considers the idea of creating in France the new property rights by the efforts of law enforcers and the will of turnover participants and without stipulation of these new rights in the law. Then the author analyzes the arguments of the supporters of open and closed list (*numerus clausus*) of limited property rights.

The author comes to the conclusion that sequential withdrawal of the French law from the principle of *numerus clausus*. On the basis of the one of judicial decisions of the Cassation Court, which became a continuation of the concept of property right reform, laid down and formed in France in 2007, the author shows that the French law prefers the open list of limited property rights or the transitional mixed nature of the list of limited property rights, which can recognize the new limited property rights created by the entities, and limited property rights already enshrined in law. The author shows and proves, using the example of French and German law that the registration system of property rights based on the "principle of inclusion", and the registration system of property rights based on transcription-inscriptional approach can affect the nature of the list of property rights — it can be open or closed.

Keywords: limited property rights, *numerus clausus* principle, property right of special use, reform of property law in France.

DOI: 10.12737/article_59bbac1d4a9ee7.41234515

Памяти профессора Жерара Марку

Известно, что два наиболее распространенных в мире типа регистрационных систем вещных прав на недвижимое имущество, берущих свои корни в Европе, — это регистрационные системы, воплощенные в жизнь в Германии и во Франции (условно — немецкая модель и французская модель). Каж-

дая из них имеет свои особенности, но преследует общую цель: информирование участников оборота, третьих лиц, о существовании, возникновении, изменении и прекращении вещных прав на недвижимое имущество. Каждая из указанных систем была воспринята и развита рядом правопорядков.

Существо немецкой модели состоит в регистрации вещных прав на недвижимое имущество. В то же время немецкое право исходит из принципа *numerus clausus*, т. е. ограниченного или закрытого перечня вещных прав и невозможности создания иных вещных прав кроме тех, что закреплены в позитивном праве. Основное назначение *numerus clausus* — достичь определенной гомогенности в количестве (*Typenfixierung*) и качестве (*Typenzwang*) (правовой оболочке и ее содержании) вещных прав, определением и закреплением «правил игры» для участников оборота. В отношении такого закрепления исследователи говорят о принципе типизации вещных прав, в первую очередь в том, что касается их содержания¹. Таким образом, «правила игры» известны и открыты для всех участников оборота: информирование третьих лиц достигается путем регистрации права в реестре, информация из которого находится в свободном доступе, а содержание прав, их суть доводится до сведения участников оборота благодаря закреплению их содержания в законе.

В самом деле, регистрация вещных прав, о сути которых известно лишь участникам сделки, но не остальным участникам оборота, которые не знают ни содержания зарегистрированных прав, ни иных, возможно, необходимых сведений (например, минимальный и максимальный сроки), делает наличие регистрационной системы прав по крайней мере странной и не достигающей конечных целей. Поэтому *numerus clausus* в немецкой регистрационной модели играет существенную роль и тесно связан и обусловлен принципами регистрационной системы прав.

Отличие от немецкой модели французская предполагает регистрацию не прав на недвижимое имущество, но самих сделок, лежащих в основании возникновения таких прав². Право собственности на недвижимую вещь здесь возникает не с момента регистрации сделки, а с момента заключения договора между двумя лицами с той лишь оговоркой, что такое право собственности до регистрации основания его возникновения не является противопоставимым (*opposable*) по отношению к третьим лицам. В этом проявляется «священность» права собственности для французского правопорядка и правосознания, возникновение которого не может быть поставлено в зависимость от государственного акта, своеобразная реакция на события Революции 1789 г., отголоски которой мы видим и сегодня. Такая система называется транскрипционно-инскрипционной. Под

процедурой «транскрипции» (*transcription*) понимается текстуально дословное и полное воспроизведение, копирование сделки, на основании которой переходят вещные права на недвижимость, в публичном реестре³. В свою очередь, «инскрипция» (*inscription*) представляет собой лишь указание в публичном реестре на наличие вещного обременения без воспроизведения сделки, лежащей в его основании. В этом их ключевое различие. Исторически сначала применялась лишь транскрипционная процедура, но позднее, с середины XIX в., стала применяться наряду с ней и инскрипционная процедура, в первую очередь в отношении ипотеки.

В отличие от немецкой модели во Франции уже давно (и не беспочвенно) бытует мнение об отсутствии в законе *numerus clausus* вещных прав, подкрепляемое судебной практикой. На фоне этого во Франции достаточно активно обсуждается вопрос о включении нового ограниченного вещного права в позитивное право через реформу вещного права. Актуальность вопроса недавно повысил кассационный суд Франции, по сути отразив в своем постановлении новое ограниченное вещное право, повторяющее по большей части «очертания» права, предусмотренного в тексте проекта реформы вещного права, разработанного под эгидой *Henri Capitant* (далее — проект реформы вещных прав)⁴.

Это постановление является историческим продолжателем череды предшествующих судебных актов, в которых французские суды начиная с 1834 г. давали французской доктрине пищу для утверждений об открытом характере перечня вещных прав⁵. Тогда в знаменитом постановлении *arrêt “Caquelard”* суд указал, что статьи Гражданского кодекса Франции (далее — ФГК) носят общий и декларативный характер лишь относительно природы и признаков права собственности, но не носят запретительный характер (в отношении создания новых вещных прав. — *К. П.*), в то время как никакие иные статьи ФГК не запрещают изменять или «расчленять» право собственности. Из такой мотивировочной части современные авторы пришли к выводу о возможности создания новых вещных прав — иных, чем предусмотренные законом, на основании принципа свободы договора⁶. Так, извест-

³ См.: *Zachariae C.-S.* Par Ch. Aubry et Ch. Rau. Cours de droit civil français. Droit civil théorique français, De la transcription. T. 1. Bruxelles, 1842. P. 178.

⁴ URL: http://www.henricapitant.org/storage/app/media/pdfs/travaux/Avant-projet_de_reforme_du_droit_des_biens_19_11_08.pdf (дата обращения: 18.05.2017).

⁵ Req. 13 février 1834, S. 1834, I. P. 205; *Capitant H., Terré F., Lequette Y.* Les grands arrêts de la jurisprudence civile. T. 1. 12^e éd. P., 2007. No. 65.

⁶ См.: *Terré F., Simler P.* Droit civil — Les biens. 5^e éd. P., 1998. P. 42—43; *Atias C.* Droit Civil — Les Biens. 8^e éd. P., 2005. P. 47—50; *Malaurie Ph., Aynès L.* Droit civil. Les biens. 5^e éd.

¹ См.: *Бандо М. В., Брюхов Р. Б., Валеева Н. Г.* и др. Частное право. Преодолевая испытания. К 60-летию Б. М. Гонгало. М., 2016; *Емелькина И. А.* Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монография. М., 2011. С. 38—50.

² Подробнее см.: *Церковников М. А.* Регистрация сделок с недвижимостью во Франции: принцип противопоставимости // Вестник ВАС РФ. 2012. № 3. С. 61—83.

ный романист-классик François Laurent, придерживаясь идеи возможности создания вещных прав участниками оборота, в качестве аргумента ссылаясь⁷ на ст. 686 ФГК, согласно которой собственник вправе устанавливать любые сервитуты (*que bon leur semble*), и пришел к выводу, что если можно создавать «любые» сервитуты, то нет оснований отказываться от идеи создания и иных вещных прав. Кроме того, автор обращал внимание, что ст. 543 ФГК не содержит даже ипотеки, в то время как ФГК прямо называет ее вещным правом.

Основная идея и аргумент здесь сводятся к тому, что создание вещных прав двумя лицами в договоре допускается и связывает этих двух лиц, в то время как такие «двусторонние» вещные права игнорируются по отношению ко всем третьим лицам, если только сделка не была зарегистрирована, а ее содержание стало известным для всех третьих лиц в силу публичности реестра. В сущности, такой подход достигает основной цели *numerus clausus* — четкого понимания всеми участниками оборота, какими вещными правами обременено то или иное имущество, с той лишь разницей, что в случае с реализованным принципом *numerus clausus* такое понимание достигается путем «публикации» в законе прав с заранее ограниченным («типизированным») содержанием, а в случае с отсутствием *numerus clausus* — путем опубликования права/сделки, чье содержание становится доступным для всех и противопоставимым.

Другие же исследователи, не только классики, но и современные, настаивали, несмотря на неоднозначную, а главное, неоднократно высказанную позицию кассационного суда, на закрытом перечне вещных прав, обосновывая, в частности, свои тезисы тем, во-первых, что создание новых вещных прав отдельными лицами нарушало бы публичный порядок (*ordre public*), затрагивая интересы третьих лиц, а во-вторых, тем, что не только ФГК, но и иные законы (следовательно, такие права прямо должны быть закреплены не обязательно в ФГК, но в ином законе, как это было сделано для эфитевзиса, права застройки) содержат вещные права⁸. Кроме того, по их мнению, создание новых вещных прав может нарушить права кредиторов должника, который отвечает всем своим имуществом перед ними, в то время

как наличие непоименованных созданных сторонами прав ведет к созданию неравноправного положения между всеми кредиторами, например в случае создания права, дающего одному из кредиторов первым обратиться взыскание на вещь быстрее других кредиторов. Считается все же, что последняя точка зрения является преимущественной в доктрине, а сама Франция является примером некоего пограничного, усеченного и несовершенно принципа закрытого перечня вещных прав⁹.

Заметим, что реформа гражданского законодательства во Франции была задумана, а ее подготовка, по сути, началась еще в середине первого десятилетия XXI в., состояла из нескольких разрозненных этапов и, как и в России, по большей части на сегодняшний день завершена: внесены изменения по вопросам обязательственного права¹⁰, сразу после завершившихся выборов 2017 г. во Франции должна быть принята реформа по вопросам кодификации гражданско-правовой ответственности¹¹. Проект реформы в части вещного права, несмотря на вынесение на обсуждение еще в 2007 г., так и не сдвинулся с места, хотя судебная практика подталкивает законодателя к ее принятию. Видимо, статика гражданских правоотношений в силу сущности и фундаментальности и в России, и во Франции оставлена законодателем на «десерт» как некая сложная правовая материя, требующая особого осмысления и обсуждения.

Перед тем как рассмотреть на примере дела «Дома Поэзии» (*arrêt «Maison de Poésie»*), породившем (скорее подтвердившем) на уровне судебной практики *contra legem* непоименованное ограниченное вещное право, стоит дать краткую его характеристику, поскольку именно его прообраз был начертан в проекте реформы вещного права.

Четыре статьи проекта реформы вещных прав в части вещного права специального пользования (*droit réel de jouissance spéciale*) сконцентрированы в новом разделе IV ФГК. Причина, по которой разработчики реформы видели необходимость в закреплении указанного права, виделась в том, что имеющиеся ограниченные вещные права не удовлетворяли в достаточной степени потребности участников оборота. Так, узупрукт, с которым проводится ближайшая аналогия, устанавливается лишь в отношении всего комплекса «полезных свойств» объекта, но не отдельно взятых, и лишь на срок, не превышающий 30 лет.

Конечная цель такого права — облегчить возможность субъектов осуществлять пользование вещью,

Р., 2013. No. 359; Mathieu M.-L. Droit civil. Les biens. 3^e éd. P., 2013. No. 114.

⁷ См.: Laurent F. Principes de droit civil français. T. 6. P., 1871. P. 108—109.

⁸ См.: Demolombe Ch. Traité de la distinction des biens: de la propriété: de l'usufruit de l'usage et de l'habitation. T. I. 4^e éd. P., 1870. P. 436—437; Aubry Ch., Rau G., Bartin M. E. Cours de droit civil français d'après la méthode de Zachariae. T. 2. 5^e éd. P., 1935. P. 69—73; Zenati-Castaing F., Revet Th. Les biens. 3^e éd. P., 2008. No. 296; Carbonnier J. Les biens. Coll. Thémis, 19^e éd. P., 2000. No. 44.

⁹ См.: Akkermans B. The Principle of Numerus Clausus in European Property Law. Antwerpen, 2008. P. 167—168.

¹⁰ URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032004939&categorieLien=id> (дата обращения: 18.05.2017).

¹¹ URL: <https://www.senat.fr/rap/r08-558/r08-5582.html> (дата обращения: 18.05.2017).

а если субъект является собственником, то предоставить ему больше правовых возможностей в распоряжении своим абсолютным правом. В сущности, появление такого права предоставляет гибкость сторонам по сравнению с правами, устанавливаемыми исключительно законом, которая проявляется в двух аспектах. Первый — в возможности свободного определения срока, границы которого не очерчены законом. С одной стороны, снимаются верхние ограничители срока действия права, с другой — они существуют объективно в целях недопущения конкурирования с бессрочным правом собственности; в деле «Дома Поэзии» такое ограничение, например, было выражено не в виде конкретного срока, а путем указания на срок существования самого объекта права, что с необходимостью устанавливает известный, но неопределенный временной лимит¹². В деле «Дома Поэзии» суд указал, что право не может быть бесконечным и должно быть ограничено во времени. Второй аспект — в возможности свободного определения содержания самого права, определения содержания «вычленения» из права собственности тех полномочий, которые получает правообладатель. Полагаем, что в условиях «гибкости» системы права в отношении вопроса о закрытости перечня ограниченных вещных прав «создание» новых вещных прав является ожидаемой тенденцией, вызванной недостаточностью вещно-правового инструментария для участников частного оборота, которая в итоге приводит к необходимости реформы вещных прав. Во Франции первым проявлением этой тенденции стало порожденное жизненными потребностями и практикой и утвержденное кассационным судом суперфициарное право собственности (*droit de superficie*) в середине XIX в. Аналогичную ситуацию мы видим и сегодня в России с той лишь разницей, что законодательство и судебная практика исходят из четкого понимания невозможности создания частными лицами прав, не предусмотренных федеральным законодательством¹³.

Согласно ст. 608 проекта реформы вещного права собственник вправе в пределах, ограниченных нор-

мами о публичном порядке, установить одно или несколько вещных прав, наделяющих лицо полномочием специального пользования в отношении одного или нескольких объектов своего права собственности. Из определения видно, что по замыслу разработчиков реформы определение права приводится широко и расплывчато, чтобы дать максимальную свободу на практике.

Общее содержание права дается путем указания на ограничение возможности использования его иным способом, кроме как в соответствии с «обычным» использованием имущества, а также отсылкой к правам и обязанностям, установленным ФГК в отношении узупрукта. Порядок установления нового ограниченного вещного права также аналогичен порядку, предусмотренному в отношении узупрукта. К основаниям прекращения вещного права специального пользования проект реформы относит истечение срока его действия, который не может превышать 30 лет, совпадение в одном лице должника и кредитора, погасительную давность ввиду нереализации права в течение определенного срока, который, в частности, может быть определен сторонами, а также в результате гибели вещи, обремененной таким правом.

Таким образом, проект реформы вещного права в части вещного права специального пользования стал своеобразным вдохновителем в деле «Дома Поэзии», фабулу которого раскроем ниже.

В 1932 г. собственник здания «Дома Поэзии» заключил в нотариальном порядке договор купли-продажи, в который нотариус включил условие, согласно которому собственник сохраняет за собой безвозмездное право пользования одним из этажей здания для расположения на нем офиса фонда «Дома Поэзии», очевидно, в силу исторической связи фонда и здания, на протяжении всего срока существования фонда. Спустя 75 лет новый собственник здания после нескольких неудачных попыток предложить другие здания для офиса фонда обратился в суд с требованием о его «выселении» и взыскании неосновательного обогащения за занятие этажа в отсутствие правового основания. Свое требование заявитель обосновал тем, что если брать в аналогию к сложившейся ситуации право пользования (*droit d'usage et d'habitation*) или узупрукт, то юридическое лицо вопреки действующему законодательству не может иметь здание на таком праве при его сроке, превышающем 30 лет (оба указанных права не могут превышать 30 лет).

Несмотря на то что апелляционный суд Парижа поддержал доводы заявителя, попытавшись «подогнать» предусмотренное договором право в рамки существующих вещных прав, определенных законом, в 2012 г. кассационный суд отменил¹⁴ решение ниже-

¹² Представители нотариата предложили законодательно закрепить срок вещного права специального пользования на случай принятия реформы вещного права до 99 лет по аналогии с тем, как это сделано для права застройки и эмфитевзиса, а на случай отсутствия указаний на этот счет — право будет считаться предоставленным на 30 лет, т. е. на срок, на который предоставляется узупрукт. Подробнее см.: *Leveneur C.* Le congrès des notaires et les droits réels. URL: http://www.cheuvreux-notaires.fr/veille_juridique/actualites/nouveautes_juridiques/2016/droit_reel_cheuvreux.pdf (дата обращения: 18.05.2017).

¹³ См.: *Маковская А. А.* В распоряжении участников оборота должна быть необходимая палитра вещных прав // *Закон.* 2011. № 1. С. 7—15.

¹⁴ URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000026573047> (дата обращения: 18.05.2017).

стоящего суда и подтвердил действительность и законность такого права, новой формы «вычленения» из права собственности, которую окрестили вещным правом специального пользования (*droit réel de jouissance spéciale*). Позднее, в 2016 г. в рамках правоотношений тех же сторон кассационный суд также высказался¹⁵ за то, что вещное право специального пользования не ограничено 30-летним сроком, так как положения об узурфрукте и праве пользования к нему не применяются, в то время как иных законодательных ограничений такого права не установлено.

Важно отметить: в этом деле кассационная инстанция указала, что «суд апелляционной инстанции проигнорировал волю сторон на установление вещного права в пользу фонда, тем самым нарушив ст. 544 и ст. 1134 ФГК». То есть суд в качестве основания возможности создания новых вещных прав сторонами договора сослался на договор, заключенный между двумя лицами (принцип свободы договора). При этом истинная возможность создания вещных прав лежит несколько глубже и состоит в сущности права собственности лица. Это видно уже из того, что суд сослался в первую очередь на ст. 544 ФГК, определяющую право собственности как право пользования и распоряжения вещами самым абсолютным образом, ограниченным лишь положениями законов и подзаконных актов. Иными словами, новое вещное право специального пользования находит основание в праве абсолютного (наиболее широкого) правомочия распоряжения лицом своим правом собственности, включая право на «вычленение полномочий» из него и распоряжения такими «вычленениями». Любопытно заметить, что именно такое же объяснение, вытекающее из абсолютности права собственности, можно обнаружить применительно и к «временному» праву собственности, которое возникает у застройщика в рамках права застройки¹⁶.

При этом суд подчеркнул, что свобода собственника вещи по созданию непоименованных ограниченных вещных прав не безгранична и всегда должна находиться в рамках действующих норм о публичном порядке. Тем самым суд имел в виду запрет на создание непоименованных вещных прав, которые могут быть созданы в целях ухода из-под закрепленных в законе ограниченных вещных прав, содержание и регулирование которых императивно, например права застройки (*bail à construction*) или имеющего специ-

альное регулирование — коммерческого найма (*bail commercial*).

Таким образом, своим постановлением кассационный суд *ipso facto* поставил точку в споре о характере перечня вещных прав во Франции. Однако, опираясь на тот факт, что за основу суд взял модель вещного права, разработанную в проекте реформы вещных прав, и единственное видоизменение, которое он привнес — срок, можно прийти к выводу, что новое ограниченное вещное право есть не что иное, как существующий закрепленный узурфрукт с толкованием срока его действия *contra legem*.

Итак, проиллюстрировав и подтвердив, что во Франции отсутствует закрытый перечень вещных прав и допускается возможность их создания сторонами на основе свободы договора, вернемся к вопросу о влиянии такого порядка на регистрационную систему. Проблема видится в том, что при такой системе права возникают вне всякой связи с их регистрацией; они лишь не являются противопоставимыми перед третьими лицами. В такой ситуации для третьих лиц возникает проблема информированности даже не столько о наличии самих прав по сделке, на основании которой эти права были зарегистрированы, сколько в том, что они были созданы лишь двумя лицами в рамках договора. Следовательно, об их содержании знают только стороны, а реестр не содержит никакой информации, раскрывающей содержание, суть зарегистрированного права. Таким образом, во Франции в отличие от немецкой модели такая ситуация приводит к бессмысленности регистрации не закрепленных в законе прав в случае, если используется инскрипционный способ регистрации: лишь транскрипционный способ регистрации позволяет достичь цели регистрационной системы. На основании этого мы приходим к выводу, что транскрипционно-инскрипционная регистрационная система не требует обязательного наличия *numerus clausus* вещных прав в законодательстве, а достижение эффекта информированности третьих лиц о наличии права и его содержании осуществляется путем отражения самого права и его содержания в публичном открытом реестре.

Таким образом, еще раз можно убедиться, что особенности системы права во Франции и в Германии, во-первых, во многом обусловлены историческим развитием и менталитетом и, во-вторых, имеют одни и те же задачи и достигают одних и тех же целей, но разными путями.

И все же немецкая регистрационная модель имеет определенные преимущества по сравнению с французской. Немецкая модель является более жесткой и, возможно, надежной, а также более конфиденциальной, при этом она предоставляет свободу участникам оборота в выборе таких механизмов, которые видятся ими более подходящими в конкретной ситуации. Так, в свое время, например, во Франции и в ряде иных стран ро-

¹⁵ URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000033109101> (дата обращения: 18.05.2017).

¹⁶ Подробнее см.: Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Т. II. М., 1914. С. 283; *Laurent F.* Op. cit. P. 107—109; *Путря К. Е.* Правовая природа права лица, имеющего право застройки, на возведенное им здание или сооружение в России и во Франции // *Власть закона.* 2016. № 2. С. 244—245.

манской системы наряду с громоздкостью ведения бумажного реестра и наличием человеческого фактора в копировании акта, лежащего в основе возникшего права, причиной отхода от чисто транскрипционной системы к транскрипционно-инскрипционной стало нежелание господствующего слоя общества раскрывать конфиденциальную информацию в отношении обременений, их сроков, размеров и проч.¹⁷ Сегодня аргументы в пользу перехода от чистой «транскрипции» теряют под собой почву: проблема бумажного нагромождения и ошибок в виде человеческого фактора нивелируется электронными средствами копирования и фиксации данных, следовательно, остается лишь аргумент конфиденциальности.

Но можно ли преодолеть такие недостатки транскрипционно-инскрипционной системы? Отвечая на вопрос утвердительно, представляется, что это возможно путем создания некоего правового гибрида, пограничной системы. Такая система в отсутствие *numerus clausus* должна предусматривать отраже-

ние в реестре лишь тех сведений, которые необходимы всем третьим лицам, участвующим в обороте.

Полагаем, что к таким сведениям следует отнести, во-первых, само содержание права для понимания третьим лицом, что есть за обременение вещи, которую лицо намеревается приобрести, и что будет, если должник по такому обременению не исполнит свои обязательства. Во-вторых, срок существования обременения. В-третьих, основания прекращения обременения. Иными словами, информация, отраженная в реестре, должна отвечать на три основных вопроса: что есть? когда? что если?

При этом не только сохраняется гибкость в возможности создания вещных права сторонами, но и в большей степени может быть уточнена информация в отношении обременения. Например, понимая, что закрепленное законом вещное право может быть установлено в пределах от 18 до 99 лет, лицо не будет знать точный срок обременения (а его диапазон может быть весьма широк), в то время как в описанной выше модели срок обременения будет «транскрипирован» в реестр. При условии преодоления «проблемы конфиденциальности» такую модель, скорее, можно выставить даже в более выгодном свете, чем немецкую с ее «заурегулированностью».

¹⁷ Подробнее см.: Brochu F. Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau Code civil du Québec, et le rôle des principaux intervenants // Les Cahiers de droit 343 (1993). P. 986—987.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- Akkermans B. The Principle of Numerus Clausus in European Property Law. Antwerpen, 2008.
- Atias C. Droit Civil — Les Biens. 8^e éd. P., 2005.
- Aubry Ch., Rau G., Martin M. E. Cours de droit civil français d'après la méthode de Zachariae. T. 2. 5^e éd. P., 1935.
- Brochu F. Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau Code civil du Québec, et le rôle des principaux intervenants // Les Cahiers de droit 343 (1993).
- Capitant H., Terré F., Lequette Y. Les grands arrêts de la jurisprudence civile. T. 1. 12^e éd. P., 2007. No. 65.
- Carbonnier J. Les biens. Coll. Thémis, 19^e éd. P., 2000. No. 44.
- Demolombe Ch. Traité de la distinction des biens: de la propriété: de l'usufruit de l'usage et de l'habitation. T. I. 4^e ed. P., 1870.
- Laurent F. Principes de droit civil français. T. 6. P., 1871.
- Leveneur C. Le congrès des notaires et les droits réels. URL: http://www.cheuvreux-notaires.fr/veille_juridique/actualites/nouveautes_juridiques/2016/droit_reel_cheuvreux.pdf (дата обращения: 18.05.2017).
- Malaurie Ph., Aynès L. Droit civil. Les biens. 5^e éd. P., 2013. No. 359.
- Mathieu M-L. Droit civil. Les biens, 3^e éd. P., 2013. No. 114.
- Terré F., Simler P. Droit civil — Les biens. 5^e éd. P., 1998.
- Zachariae C.-S. Par Ch. Aubry et Ch. Rau. Cours de droit civil français. Droit civil théorique français, De la transcription. T. 1 Bruxelles, 1842.
- Zenati-Castaing F., Revet Th. Les biens. 3^e éd. P., 2008. No. 296.
- Бандо М. В., Брюхов Р. Б., Валеева Н. Г. и др. Частное право. Преодолевая испытания. К 60-летию Б. М. Гонгало. М., 2016.
- Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монография. М., 2011.
- Маковская А. А. В распоряжении участников оборота должна быть необходимая палитра вещных прав // Закон. 2011. № 1.
- Путря К. Е. Правовая природа права лица, имеющего право застройки, на возведенное им здание или сооружение в России и во Франции // Власть закона. 2016. № 2.
- Церковников М. А. Регистрация сделок с недвижимостью во Франции: принцип противопоставимости // Вестник ВАС РФ. 2012. № 3.
- Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Т. II. М., 1914.