

ЭВОЛЮЦИЯ СДЕЛКИ, ВЛЕКУЩЕЙ ПЕРЕХОД ВЕЩНОГО ПРАВА В АНГЛИИ

THE DEVELOPMENT OF A DEED TO TRANSFER A RIGHT IN REM IN COMMON LAW OF ENGLAND

A. Krivozubov

Annotation

Discussing the issue of deed which transfers the rights in rem the majority of Russian researchers deal with German law. A few amount of them deals with common law.

In this essay there is an attempt to show the places of possession and a deed as a basis of right in rem in common law. It is suggested that possession isn't a mere physical contact with the object, it is rather a sign to point out a person in which the legal rights are vested. In developed societies possession can be implied in a record in the register of property rights and the deed to transfer a property right itself can evolve into an application to change a record in the register.

Keywords: possession, deed, estate, seisin, register of property rights.

Кривоzubов Антон Вячеславович
Аспирант,
Институт государства и права
Российской академии наук

Аннотация

Обсуждая тему вещных сделок, российские исследователи в большинстве случаев обращаются к немецкому праву. Исследований вещной сделки в системе общего права практически нет.

В данной работе предпринята попытка показать место владения и вещной сделки как основания перехода вещного права в правовой системе Англии и делается вывод о том, что владение заключается не в физическом контакте владельца с вещью, а в указании любым доступным способом на лицо, уполномоченной на использование вещи. В развитых сообществах, владение может заключаться в наличии записи в реестре, а сама сделка по передаче вещного права может эволюционировать в обращение об изменении записи в таком реестре.

Ключевые слова:

Владение, вещный договор, эстейт, сезина, реестр прав на недвижимость.

1.

Передача на вещи всегда сопровождалась определенными действиями, в которых одно лицо демонстрировало выбытие из отношения обладания вещью, а другое демонстрировало вхождение в такие отношения. В случае передачи прав на земельный участок, от приобретателя обычно требовалось физически присутствовать на приобретаемом участке. В тех случаях, когда такое присутствие не представлялось возможным, участок как вещь в целом олицетворяли его части, как например горсть земли или прутик. Без проведения такой, внешне воспринимаемой, процедуры приобретатель не считался приобретшим право на вещь.

Между тем, по мере ускорения оборота, и увеличения числа сделок, такие процедуры передачи права стали все более и более обременительными, что вынудило искать им замену. Одновременно с этим они не обеспечивали нужной стабильности по причине того, что данный ритуал передачи вещь должен был сохраняться в памяти местного сообщества бесконечно долго, что не всегда возможно.

Одним из относительно свежих достижений права в области оборота недвижимости является регистрация

прав на недвижимость в публичных реестрах. Однако, данная система находится только в стадии становления. Ее ближайшей задачей является создание такой реальности, в которой бы недвижимые вещи, права на них и интересы имели бы свое бытие и атрибуцию предметам материального мира.

В начале XXI века английский правопорядок закончил переход на систему регистрации прав. Принятый в 2002 году Закон о регистрации земли установил в качестве единственного и альтернативного источника права реестр, путем записи в который происходит передача вещи (эстейта). В то же время английский правопорядок является образцом консервативного подхода к введению различных новшеств в юридический обиход. Ограничения, вводимые законодателем, являются крайней мерой, применяемой в случае, если необходимого регулятивного эффекта не удается достичь на уровне судебной практики.

Вопрос о необходимости создания всеобщего публичного реестра прав на недвижимость дискутировался в Великобритании в течение практически всего XIX века. Но сторонники введения всеобщего реестра смогли преодолеть лобби сторонников свободы договора только в начале XX века, когда в 1925 году были приняты Law of property act и Land registration act.

В настоящей статье я ставлю перед собой задачу показать на примере английского правового материала, что под передачей вещи (недвижимой в первую очередь) ключевым элементом является информирование сообщества о новом управомоченном лице. Собственно, передача этой информации и является передачей вещи или владения вещью. Без стабильного источника такой информации оборот существенно затрудняется.

2.

Система вещных права Англии, формально существующая до настоящего момента, является результатом феодальной реформы, проведенной Вильгельмом Завоевателем в XI веке. В рамках данной системы вся земля находится в собственности верховного феодала (монарха), который объединяет в себе и хозяйственные и политические правомочия. Любое другое владение землей может быть производным от его права собственности.

Права на землю, установленные при Вильгельме не являлись правами на вещь в смысле частного права. Это были феодальные права, представляющие собой право вассала на эксплуатацию определенной части земли и осуществление на ней некоторых политических правомочий в обмен на несение известных феодальных повинностей. То же и с объектом права. Таким объектом являлся эстейт – статус лица в феодальной лестнице. Именно этот статус предоставлял своему обладателю ряд экономических свобод на определенной территории. Эстейт не может быть отождествлен с материальным объектом – землей. Это нематериальная категория, которая содержит в себе определенный набор доступных действий вассала.

В основе права на феодал лежит понятие сезины (*seisin*), которую можно рассматривать как владение. Поллок и Майтланд предлагают следующую этимологию этого понятия. С одной стороны, они прослеживают связь между понятием *to be seised* что означает быть введенным во владение, вступать во владение и понятием *to seize*, что означает захватывать или завладеть. С другой стороны, *seisin* связана с понятиями *to sit* и *to set*. Лицо, которое *seised*, сидит на земле. Когда он был введен в сезину (*to be seised*), он был размещен (*set*) там и принужден там сидеть (*sit*). *Seisin* имеет тот же корень, что и немецкое *Besitz* и латинское *possession* [1,31]. Они же приводят мнение Кука относительно происхождения термина *possession*, согласно которому "possessio происходит от *a pos et sedeo*, потому что, тот кто во владении, может сидеть на земле в покое и тишине; так же сезина возникла от *a sedendo*, так как до тех пор пока человек не имеет сезину, он вдохновляется трудом, страданиями и терзаниями, но когда он приобрел сезину, он может сесть и доволствоваться"[1,31].

Как видно, сезина тесно связано с таким характер-

ным для общего права правомочием, как наслаждение (*enjoyment*). Лицо, которое наслаждается плодами земли, использует свою сезину, и таким образом делает ее видимой в глазах своих соседей. Из чего Брактон делает заключение, что сезина это не само наслаждение плодами земли, а скорее такое положение вещей, которое обеспечивает наслаждение в то время когда это необходимо[1,36].

Как отмечалось ранее, права на землю, в общем праве являлись следствием занятия лицом определенного положения в феодальной лестнице и имели административную составляющую. В случаях, когда административная составляющая в использовании земли отсутствовала, эти отношения не давали сезину. Например, не имели сезины держатели на основе вильенажа, арендаторы. Считалось, что они держат для лендлорда, который сохраняет сезину.

Кроме того, в рамках описываемой системы несколько лиц могли иметь сезину в отношении одной и той же территории, поскольку сезина не требовала фактического держания земли, а предоставляла возможность хозяйственного использования во всех возможных проявлениях. Несколько иерархически выстроенных лиц могли иметь сезину в отношении одного и того феодала. При этом один из них, находящийся на самой нижней ступени будет владеть феодалом как поместьем (*seised in demesne*), а остальные будут владеть феодалом как службой, осуществляемой вассалом (*seised in services*).

Применительно к данному исследованию, я полагаю, что под сезиной следует понимать контролируемую позицию управомоченного лица, которая наделяет его правами экономической эксплуатации феодала.

3.

Коротко рассмотрим чисто феодальные способы передачи эстейта. Затем коснемся способов передачи эстейта, наработанных оборотом в постфеодальный период, до начала реформы законодательства о собственности.

Важным обстоятельством в данном обзоре является то, что общее право проводит четкую границу между сделкой обязательственной, то есть правоотношением между двумя обязанными лицами и сделкой по передаче вещного права. В первом случае мы имеем дело с контрактом. Контракт не может переносить или устанавливать эстейт. Передача или установление эстейта всегда производились по самостоятельным процедурам, влекущим последствия именно в области вещного права. Применительно к общему праву такое различие можно объяснить тем, что вещные права, их возникновение и переход зародились в феодальных процедурах. Контракт же являлся следствием торговых взаимоотношений. В ре-

зультате эволюций и реформ форма сделки по передаче вещного права менялась, но принцип, согласно которому контракт влечет обязательственные последствия, а сделка о вещных правах – вещные, соблюдался всегда.

В феодальный период, когда эстейт имел значение статуса лица в феодальной структуре, передача и установление эстейта осуществлялись посредством торжественной процедуры feoffment или livery of seisin. Суть перечисленных процедур заключалась в торжественном введении приобретателя во владение. При этом приобретатель эстейта в рамках такой процедуры должен был физически вывести с территории имения всех лиц, подчиненных отчуждателю, в противном случае он сезину не приобретал и она сохранялась за отчуждателем, который ее удерживал через своих подвластных. В отношении эстейтов, которые не предоставляли владение своим обладателям, а заключались в ожидании приобретения владения, применялась процедура grant. Grant не требовал введения во владение, так как это было невозможно, а был письменной сделкой по передаче эстейта

Обе эти процедуры стояли отдельно от контрактов, что подтверждается следующим этапом их развития.

Процедуры feoffment и livery of seisin были трудны в исполнении, особенно, когда речь шла об обширных феодах. Оборот всячески старался найти им замену в обычной гражданской сделке. Обходное решение было найдено в заключении обычных контрактов о продаже.

Как отмечалось выше, для передачи эстейта требовался специальный акт передачи, в качестве последствия влекущий именно переход эстейта. Контракты создавали права на поведение обязанного лица и не могли повлечь изменения в правах на имущество. Однако со временем, Суд Канцлера стал предоставлять защиту контрактам с передачей эстейта. Хотя по общему праву, на основании контракта эстейт перейти не мог, но по справедливости (in equity) сторона, которой обязались передать эстейт, стала собственником. Такой способ получил название bargain and sale, то есть продажа по сделке.

Последовательность сделки bargain and sale была следующей. Обладатель эстейта заключал с приобретателем контракт, по которому обязывался передать держание участком приобретателю без передачи феодального владения – сезины и без совершения вещной сделки. Или же обладатель эстейта заключал контракт, по которому продавал все интересы в земле приобретателю. В обоих рассматриваемых случаях Суд Канцлера рассматривал приобретателя как собственника эстейта по праву справедливости (equitable owner)[2,302]. В скором времени bargain and sale стало очень распространенным способом передачи эстейта. Однако, как любой обход закона, помимо положительных последствий данный спо-

соб принес и отрицательные в виде неопределенности прав в отношении участков и оторванности права пользования от эстейта[3,98]. В отношении эстейтов могли существовать собственники, как по общему праву, так и по праву справедливости, поэтому сделки типа bargain and sale были запрещены в 1535 году с принятием Statute of Enrolments. Данный закон установил, что никакой эстейт freehold или наследуемый эстейт не может быть передан только посредством обязательственной сделки (bargain and sale). Для передачи эстейта требуется совершение специальной сделки в форме deed [3,106]. При этом совершенные сделки подлежали внесению в реестр Вестминстерского суда.

Однако указанный закон своей цели не достиг в полном объеме. Запрет передачи эстейта на основании контракта не распространялся на аренду (lease), которая по своей природе также является контрактом. Это обстоятельство вызвало к жизни сделку типа lease and realise, по которой приобретатель эстейта сначала ставился во владение по отношению к приобретаемому им имуществу. Это достигалось путем передачи земли в аренду. Поскольку аренда являлась сделкой контрактного типа, она не предавала сезину и поэтому не требовала ни feoffment, ни внесения в специальный регистр.

После передачи феода в аренду на стороне собственника оставался эстейт, состоящий в ожидании возврата владения по истечении срока или наступления иных условий аренды. Такой эстейт именуется reversion и возникает во всех случаях, когда собственник in fee учреждает эстейт меньший, чем принадлежащий ему эстейт in fee. Как было указано выше, передача эстейтов не состоящих в фактическом владении, осуществлялась всегда посредством письменной сделки deed of grant. Таким образом, после передачи в аренду собственнику оставалось только передать reversion посредством deed of grant. Передача reversion именуется realise и отсюда эта цепь сделок получила название lease and realise[3,106].

Таким образом, на уровне практики, необходимость публичной передачи владения была обойдена. Одновременно с отказом от необходимости публичной передачи владения, как доказательства правоотношения между лицом и вещью, правовая система стала искать аналоги, позволяющие доводить до всеобщего сведения информацию об изменившихся правоотношениях. Такая замена была найдена в виде регистрации сделок с землей.

После установления в 1535 году обязательной регистрации сделок в реестре Вестминстерского суда правовая мысль двигалась в сторону организации всеобщего реестра где сделки с эстейтами могли бы быть доступны для изучения. Первый реестр вещных сделок был открыт в Западном Райдинге графства Йоркшир. В качестве причины учреждения регистра указывалось, что "боль-

шинство торговцев из этих мест являются держателями фрихолд эстейт и имеют частую потребность в заеме денег для ведения своего дела по залог принадлежащих им эстейтов, но в отсутствие реестра трудно обеспечить удовлетворение займодавцев"[4,372]. В последующем реестры вещных сделок были открыты Восточном и Северном Райдингх Йоркшира и Мидсексе. Некоторые из этих реестров просуществовали до 20 века.

Однако практические наработки требовали закрепления на уровне закона с целью исключения двоякого толкования судами и исключения рисков недействительности сделок. Большая часть реформ по формированию института вещной сделки в общем праве была проведена в период с 1845 по 1925 годы.

4.

С началом 19 века начались работы по разработке единой концепции оборота недвижимости. Вначале планировалось развивать систему регистрации на основе учета вещных сделок (deed). Однако в последствии этот подход был отброшен, и законодатель пошел по пути регистрации титулов[4,375]. Разница между этим подходами заключается в том, что в первом случае источником права является письменная сделка deed, а реестр лишь фиксирует ее существование оставляя за пределами вопросы действительности самой сделки. Во втором случае сама запись в реестр является источником вещного права.

Вначале в целях оптимизации процесса передачи эстейтов и приведения правового поля в соответствие с реалиями был принят Act to amend the Law of real property 1845. Этот закон устранил различия в передаче владельческих и невладельческих эстейтов. В законе было сказано, что all land lay in grant, то есть эстейты предоставляющие владение могли теперь передавать также, как и невладельческие эстейты через сделку deed of grant. Устранения таких различий вызвало появление универсальной вещной сделки deed of conveyance. В результате указанной реформы передача владения по процедуре feoffment или livery of seisin на законодательном уровне была заменена формальным актом передачи текста сделки (delivery of a deed of conveyance). Уполномоченным лицом признавался тот, кто владеет текстом сделки. Однако, в целях информирования сообщества вступления во владение сограде также было необходимо. До вступления приобретателя в фактический контакт с вещью приобретатель не считался приобретшим владение участком. Однако в новых условиях приобретатель это мог сделать самостоятельно без участия отчуждателя как обладатель эстейта перешедшего к нему по deed[2,307].

Вторым законом, принятым в 1862 с целью создания системы регистрации, был An act to facilitate the Proof of

Title to, and the Conveyance of Real Estate (Land transfer act 1862). Указанный закон вводил единые правила регистрации уже существующих титулов и титулов, возникающих в результате передачи эстейтов уже зарегистрированных в соответствии с указанным законом. Регистрация титулов все еще не стала обязательной и параллельно существовали как зарегистрированные эстейты, так и незарегистрированные. При этом закон предлагал очень громоздкую и сложную процедуру внесения эстейта в реестр. Преимущества же наличия зарегистрированного эстейта были весьма сомнительными, так как обладатели и зарегистрированных эстейтов и не зарегистрированных были равны в праве совершения сделок. Однако в случае с зарегистрированным эстейтом кроме совершения и передачи deed покупателю, этот же документ должен был быть передан еще и регистратору и момент получения сделки регистратором являлся моментом регистрации эстейта в реестре[9]. Единственным преимуществом регистрации было то, что закон отдавал приоритет зарегистрированным эстейтам перед незарегистрированным в отношении одного и того же объекта, даже если незарегистрированная сделка была совершена ранее[9].

Однако, система регистрации не пользовалась успехом. Одной из причин этого являлось то, что предложенная система не была построена на принципе абсолютной достоверности записи в регистре. Потенциальный приобретатель все равно должен был исследовать всю цепь сделок и оценивать их на предмет наличия дефектов. В новой системе deed of conveyance оставалась за пределами регистра, имела самостоятельное юридическое значение и жила своей жизнью.

Дальнейшее развитие законодательства вылилось в кардинальную реформу, завершившуюся принятием в 1925 году группы законов среди которых, выделяются Law of property act 1925 (Закон о собственности) и Land registration act 1925 (Закон о регистрации земли).

В данном случае законодатель пошел по пути упрощения как самой системы вещных прав, так и порядка регистрации. Закон о собственности установил, что после его вступления в силу могут существовать, создаваться и передаваться только эстейт in fee simple absolute in possession (аналог собственности) и term of years absolute (аналог аренды). Указанные эстейты получили название legal estates или законные эстейты. Все остальные эстейты и интересы лица по поводу земли были объявлены интересами по праву справедливости (equitable interest)[10]. Закон о собственности еще раз зафиксировал отмену livery of seisin, feoffment и bargain and sale. Согласно статье 51 закона, передача любого интереса влечет передачу владения или права на владения. Для этого не требуется физическое присутствие на передаваемой земле. Передача эстейта или любого интереса в земле может совершаться только посредством deed of grant[10].

Согласно Закона о регистрации зарегистрированный приобретатель эстейта должен рассматриваться как лицо, приобретшее законный эстейт, предусмотренный Законом о собственности, с момента такой регистрации и без проведения каких бы то ни было передач владения [11]. При этом регистрации подлежат только законные эстейты – *in fee simple absolute in possession* и *term of years absolute*, то есть эстейты, которые предусматривают владение. За регистрацией могли обратиться как лица, совершающие сделку, так и владельцы эстейтов по сделкам, совершенным до вступления закона в силу.

Стараясь охватить как можно большее количество существующих правовых ситуаций, отражаемых в реестре, закон ввел градацию титулов в зависимости от степени их беспорности. В отношении фрихолд были введены абсолютный титул (*absolute title*), владельческий титул (*possessory title*) и квалифицированный титул (*qualified title*). Их различие заключалось в предполагаемом объеме притязаний третьих лиц. Так, лицо, зарегистрированное в качестве обладателя абсолютного титула, обладает эстейтом *in fee simple in possession* со всеми правами, привилегиями, принадлежностями, принадлежащими этому эстейту, (1) при условии, что в регистре могут появиться другие записи касательно указанного эстейта; (2) при условии, пока прямо не указано иное, могут иметься другие интересы в указанном эстейте; и (3) при условии сохранения интересов других лиц, если такое лицо обладает эстейтом в чужом интересе, но при этом свободно от других эстейтов и интересов, включая интересы и эстейты Короны [11]. Отличие владельческого титула от абсолютного заключается в том, что помимо приведенных ограничений, регистрация такого титула не прекращает самостоятельных притязаний третьих лиц на это имущество (*adverse rights*). В случае же регистрации квалифицированного титула правообладатель лишен вообще возможности возражать обладателям любых других титулов и прав. Данная регистрация носит характер фиксации фактического положения. Лизхолд эстейт имел аналогичные градации: абсолютный титул, хороший титул, владельческий титул и квалифицированный титул.

В случае, передачи эстейта, правовой эффект наступал только после внесения соответствующей записи в реестр о приобретателе как новом обладателем эстейта [11]. При этом закон устанавливал, что к новому приобретателю переходят все ограничения и оговорки, установленные типом титула.

Как видно, реформа 1925 года восприняла наработку оборота, сформулированные при изобретении метода *lease and realize*. Все многочисленные способы передачи эстейта и владения были сведены к одной сделке *deed of grant*, которая заменяла собой и передачу права на эстейт и передачу владения. Одновременно с этим была повышена прочность прав с одной стороны и снижены из-

держки третьих лиц на ознакомление с актуальными правами на эстейты. Лицо, зарегистрированное в реестре, с известными ограничениями считалось обладателем эстейта, с которым оно зарегистрировано. Указанное последствие получило наименование эффекта управомочивания, вызываемого регистрацией эстейта, согласно которого даже неправомочное лицо будучи по ошибке внесенное в реестр как обладатель эстейта, приобретает такой эстейт [5, 54].

Дальнейшее развитие института регистрации прав связано с принятием *Land registration act 2002*. Этот закон в полной мере воплотил систему регистрации прав на землю посредством регистрации титулов.

Данный закон решил главную задачу, подлежащую решению при переходе к системе регистрации титула – нет титула без операции в реестре и есть операция в реестре – есть титул. Так, распорядится уже зарегистрированным эстейтом можно только при соблюдении требования о регистрации, которая должна быть выполнена в течение двух месяцев [12]. В случае нарушения указанного срока сделка теряет силу, переданный эстейт возвращается к его отчуждателю и находится у отчуждателя в трасте в пользу приобретателя.

Вещный эффект регистрации сформулирован в статье 58 следующим образом: "если при внесении в реестр лица как приобретателя эстейта, законный эстейт не может быть закреплен за этим лицом иначе, должно считаться, что законный эстейт закреплен за этим лицом как результат регистрации" [12]. То есть сама запись в реестре приобрела абстрактный, оторванный от своего основания характер. Право совершать операции в реестре предоставлено только лицу, зарегистрированному в реестре (*registered proprietor*) или лицу, управомоченному на регистрацию в реестре (*person entitled to be registered proprietor*) и оно свободно от каких-либо ограничений, связанных с действительностью распоряжения.

Как видно, закон устанавливает замкнутый круг. Кто в реестре, тот правообладатель независимо от основания внесения в регистр, распорядиться эстейтом может только лицо, указанное в реестре, и любое распоряжение влечет эффект только в случае внесения в реестр. И как следствие, с принятием *Land registration act 2002 deed of conveyance* утратила свою распорядительную силу. В новых условиях вещная сделка представляет только право на внесение записи в регистр. Именно запись в реестре создает или прекращает интерес в земле.

Изменение в записи реестра, затрагивающее право зарегистрированного лица, может быть внесено без его согласия только в случае если такая запись была внесена в реестр в следствие мошенничества или отсутствия надлежащей осмотрительности или такое внесение в основ-

ном вызвано ошибкой[12]. До такого изменения мошенник является действительным и управомоченным обладателем эстейта, и, если он распорядится эстейтом, такое распоряжение будет действительно. Указанные нормы создают фундаментальный принцип передачи посредством регистрации: титул зависит от факта регистрации, а не от действительности распоряжения, на основании которого такая регистрация будет производиться [7,29].

В развитие принципа, согласно которому правомочия лица возникают в результате записи в регистре, а не в результате эффекта вещной сделки введена вторая новелла Закона о регистрации. Как было отмечено, *deed of conveyance* была лишена вещного эффекта и низведена до сделки представляющей право на внесение записи в регистр. Между тем, такое положение дел означает лишения частных лиц свободы усмотрения при распоряжении своими вещными правами. Распорядительный эффект сделки оказывается в усмотрении органа государства, уполномоченного на ведение реестра.

В указанных условиях законодатель предоставил право частным лицам совершать своей волей изменения реестре прав. Данный институт получил название *e-conveyancing*. Регулирующие его нормы образуют в законе самостоятельную главу, что позволяет говорить о *e-conveyancing* как о самостоятельном способе передачи. А в докладе, сопровождавшем законопроект в парламент, разработчики закона прямо отметили, что электронная передача должна стать единственным способом передачи прав путем регистрации [8,4].

В целях обеспечения электронной передачи титула закон вводит понятие документа в электронной форме. Составление указанного документа имеет силу сделки пор распоряжению эстейтом[12] Хотя, как отмечают разработчики законопроекта, этот документ не является *deed of conveyance*[8,278], тем не менее, поскольку этот документ должен быть подписан в электронном виде правоотчуждателем и правоприобретателем, его следует квалифицировать как новый тип вещной сделки, соответствующий новой технической реальности – реальности, в которой существуют права на недвижимое имущество. Если реестр является источником вещных прав и запись о праве имеет праводелительный характер, то распоряжение правами возможно совершать только посредством изменения в реестре. В таких условиях, естественным является предоставление сторонам возможности самим вносить изменения в реестр.

5.

Вещи, являющиеся объектом права, в действительности представляют собой лишь возможность хозяйственной эксплуатации части материального мира. Зачастую такая эксплуатация не требует физического контакта уп-

равомоченного лица и вещи. И уж точно, что во всех случаях, когда такой контакт требуется, не подразумевается, что он будет непрерывным. Требуя постоянный контакт лица и вещи, право сделало бы человека рабом вещи вместо того, чтобы дать ему свободу от вещей.

Вместе с тем, в силу своей абсолютности вещные права подразумевают осведомленность всех членов общества о личности управомоченного на хозяйственную эксплуатацию. Возникновение и переход прав на вещи всегда изменяют не только правовую сферу непосредственно сторон такой сделки, но и правовую сферу неопределенного круга лиц обязанных лиц. Собственно знание всего сообщества о лице, уполномоченном эксклюзивно пользоваться вещью и выделяет вещь в составе других предметов материального мира.

Поэтому возникновение и переход прав на вещи всегда сопровождался такой внешне воспринимаемой процедурой, в которой новый правообладатель мог заявить в форме доступной всему сообществу о том, что он теперь обладает правом эксклюзивного контроля и использования. Такая процедура, воспринимаемая сообществом как событие, изменяющее его правовую сферу, устанавливает обязанности всех его членов в пользу нового обладателя.

На ранних этапах развития указанная процедура заключалась в символической передаче вещи, в которой вещь атрибутировалась новому обладателю, как бы сливаясь с ним, попадая в сферу его господства. Такие процедуры всегда вносили затруднение в оборот, но были необходимой платой в интересах стабильности и непротворечивости прав на вещи. Любые попытки отказаться от совершения внешне воспринимаемого действия приводили к отрицательным последствиям в виде еще большего затруднения оборота. Можно спорить о способе, обеспечивающем внешнее восприятие, но полностью отказаться от такого восприятия невозможно.

Между тем, передача, вручение, обладание не являются способами передачи информации об управомоченном лице. В развитых коллективах, имеющих стабильные источники информирования, и отлаженные социальные коммуникации вполне закономерен переход к более экономичным и одновременно стабильным формам передачи информации. Одной из таких форм является создание публичных реестров прав, доступных для всеобщего ознакомления.

Конструирую новую техническую реальность необходимо отдавать себе отчет в том, что, событие, влекущее переход прав на вещь, должно быть одно. Наличие нескольких конкурирующих событий недопустимо. Так например, было бы недопустимо и разрушительно для оборота считать основанием для перехода права альтерна-

тивные события вступления в физический контакт с вещью или публикацию информации о правах этого лица. Такой дуализм привел бы к наличию двух параллельных прав: по реестру и по фактическому обладанию. Именно это произошло в Англии в начальный период введения регистрации прав: возникли эстейты по общему праву и зарегистрированные эстейты.

Стабильность оборота в условиях регистрации прав может быть обеспечена только в случае, если реестр является единственным источником прав. Поскольку права, учитываемые в реестре, могут переходить от одного лица к другому только на основании волеизъявления, то следующим шагом является предоставление таким лицам возможности самостоятельно совершать волеизъявление изменяя записи непосредственно в реестре, минуя дискретные полномочия третьих лиц и разрывы во времени,

связанные с техническими процедурами. В новой реальности последствия волеизъявления должны наступать так же незамедлительно, как при совершении факта.

Если указанное верно, то система регистрации прав, которая является единственным источником таких прав и в которой участники оборота сами могут вносить изменения в сведения о правах, конструирует новую реальность владения посредством записи в реестре, указывающей на управомоченное лицо. В такой реальности нет необходимости фактического контакта с вещью для передачи владения. Достаточно изменить запись о правообладателе и эта информация незамедлительно станет доступной всему обществу. И в этой реальности вещной сделкой становится волеизъявление правоотчуждателя и правоприобретателя по изменению реестра.

ЛИТЕРАТУРА

1. F.Pollock and F.Maitland. The History of English law before the time of Edward I. Originally published: 2nd ed.Cambridge: Cambridge university press, 1898. Vol. 2
2. E. Jenks Modern land law. Oxford. 1899
3. F. Pollock The land laws. Macmillan and Co. 1896.
4. J. Howell Deeds registration in England: a complete failure? The Cambridge law journal 366 1999
5. E. Cooke. New law of land registration. Oxford and Portland, Oregon 2003
6. P. O'Connor Registration of invalid dispositions: Who gets the property? Modern Studies in Property Law Vol. III. Ed. by E. COOKE. OXFORD AND PORTLAND, OREGON 2005
7. D.Fox Forgery and Alteration of the register under the Land Registration Act 2002. Modern Studies in Property Law Vol. III. Ed. by E. COOKE. OXFORD AND PORTLAND, OREGON 2005
8. LAND REGISTRATION FOR THE TWENTY-FIRST CENTURY. A Conveyancing Revolution. LAND REGISTRATION BILL AND COMMENTARY. LAW COM NO 271
9. Land transfer act 1862.
10. Law of property act 1925
11. Land registration act 1925
12. Land registration act 2002

© А.В. Кривоzubов, (a.krivozubov@outlook.com), Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»,

