

УДК 34

Сравнительный анализ правовой системы России и Китая в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Батуева Эржена Цыденжаповна

Кандидат юридических наук,
Восточно-Сибирский государственный
университет технологий и управления,
670013, Российская Федерация,
Улан-Удэ, ул. Ключевская, 40В;
e-mail: erzhenabatueva@mail.ru

Лю Цытун

Аспирант,
Санкт-Петербургский государственный университет,
199034, Российская Федерация,
Санкт-Петербург, Университетская наб., 7-9;
e-mail: diana_zitong@mail.ru

Аннотация

В статье проанализирована практика, а также основные тенденции в развитии системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на примере Российской Федерации и Китайской народной республики. Изучены вопросы правового регулирования оборота и возникновения вещных прав в отношении объектов недвижимого имущества. Через призму законодательного сравнения, исследовано понятие недвижимого имущества на примере двух мировых правовых порядков. Выявлены общие положения и особенности в установлении подходов к регулированию отношений в области признания вещных прав и проведении их государственной регистрации, совершения отдельных видов сделок. Правовой институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним рассматривается как основа определения имущественной политики и обеспечения благосостояния общества в целом. Проведенный сравнительный анализ законодательства, а также практики его применения, с учетом существующего общественно-политического строя двух стран, позволяет на современном этапе экономического развития определить институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним как важный элемент в управлении имущественным оборотом и обеспечении формирования бюджетных отношений.

Для цитирования в научных исследованиях

Батуева Э.Ц., Лю Цытун. Сравнительный анализ правовой системы России и Китая в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вопросы российского и международного права. 2025. Том 15. № 2А. С. 383-390.

Ключевые слова

Недвижимое имущество, право собственности, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Введение

2023 год являлся знаменательным событием для российской системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним – прошло 25 лет со дня ее создания. Отправным началом построения современного института государственной регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации, наряду с положениями статей 130, 131 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), являлось принятие 21.07.1997г. Федерального закона за №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (утратил силу), [www](#)], вступившего в силу с 31 января 1998 года (далее – Закон о регистрации прав). На рубеже 90-х годов и по настоящее время для развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в части ее правового регулирования и непосредственной защиты гражданских прав участников имущественного оборота, законодателем сделаны разительные изменения. Во-первых, на начальном этапе системе была придана особая значимость, обозначенная как то, что «она является единственным доказательством существования зарегистрированного права и при этом может быть оспорена только в судебном порядке». Реализованы четкие механизмы упорядочивания способов фиксации вещных прав на недвижимое имущество.

Основная часть

Отмечая в целом прошедший период времени, нужно сказать, что он сопровождался динамичным развитием законодательства в сфере оборота недвижимого имущества, трансформацией института и выстраиванием нового подхода. Закон о регистрации прав в 2017 году сменил Федеральный закон от 13.07.2015г. за №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», [www](#)], который вступил в силу с 1 января 2017 года. Документ, как сохранил основные постулаты предыдущего документа, так и привнес новеллы. В результате, российским законодателем сконструирована целостная система в части регистрации прав и проведения кадастрового учета объектов недвижимости, выстроена система уполномоченного регистрирующего органа, заложен фундамент для стабильного развития межведомственного взаимодействия, уведомительного порядка для внесения данных, электронизации сферы имущественного оборота, а также формирования и ведения верифицированного и с гармонизированного Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Одними из основных принципов российской системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются публичность и достоверность, провозглашенные в свое время в положениях части 1 статьи 8.1 ГК РФ, а также актуальность (действительность) данных государственного реестра. Концентрированное наполнение указанных принципов сопряжено с необходимостью обеспечения «легитимационной функции» [Бевзенко, 2019] регистрации прав. Записи о вещных правах, об ограничениях (обременениях)

прав, содержащиеся в ЕГРН, в отношении конкретного субъектного состава создают для неограниченного круга лиц необходимость соблюдения и не нарушения зарегистрированного титула.

Аналогичный подход сложился и в системе регистрации прав на недвижимое имущество в Китайской Народной Республике (КНР). Как отмечалось Ш. Чэнь, «правовой основой для создания системы государственной регистрации недвижимости и утверждения принципа публичной достоверности реестра недвижимости является принцип разделения перехода вещного права и его основания» [Чэнь, 2023]. Положениями статей 209, 214, 215, 311 Гражданского кодекса КНР¹ (ГК КНР) установление, изменение, передача и прекращение прав на недвижимость имеют силу, если они зарегистрированы в соответствии с законом; без соответствующей регистрации, права считаются не возникшими, за исключением предусмотренных случаев (например, собственность, относящаяся к государственным природным ресурсам, может не регистрироваться). Нормативно в КНР система урегулирована Временным положением о государственной регистрации недвижимости, утв. приказом Государственного совета КНР от 24.11.2014г. за №656 (далее – Временное положение), вступившим в силу с 1 марта 2015 года. В 2007 году был принят Закон о собственности КНР, который в рамках единой системы недвижимости устанавливал обязательный регистрационный учет прав и сделок. На сегодняшний день документ утратил силу, большая часть его положений сохранена в действующем ГК КНР.

Согласно статье 2 Временного положения под недвижимым имуществом понимаются земельные участки, морские территории, дома, деревья и другие объекты недвижимости. Статьей 5 документа предусмотрено, что права на недвижимость, подлежащие регистрации, включают: коллективную собственность на землю; собственность на жилые объекты, леса и лесные деревья; права подрядного использования земель (пахотные земли, лесные и сенокосные угодья и т.п.); права под использование земель под застройку, на использование жилищных участков и морских территорий; сервитутное, залоговое право и другие права на недвижимость, которые должны быть зарегистрированы по закону.

В целом в Китае закреплена государственная собственность на землю. Согласно статье 8 Закона от 26.08.2019г. «Об управлении земельными ресурсами Китайской Народной Республики» [Закон КНР «Об управлении земельными ресурсами», www], в коллективной собственности крестьян находятся сельхозземли, остальные – в публичном владении. Градация осуществляется на сельские и городские: сельские земли принадлежат коллективным фермерским хозяйствам, а все городские – государству [Хейфец, 2017]. Тем самым, земля в Китае не предмет частного владения. Как отмечалось Алексеенко А.П.: «Гражданину может принадлежать дом, расположенный на земле, но не сама земля. Поэтому в ГК КНР широко используется узурфрукт, как право пользования, владения и извлечения прибыли в отношении чужого недвижимого или движимого имущества» [Алексеенко, 2021].

В КНР законодательный акцент сделан на регистрации вещного права не публичного владения. За вопросы оформления недвижимости и унификации ее объема, правил и процедур отвечает единый орган [Ван Лимин, 2019]. 07.05.2014г. главное управление Министерства

¹ Гражданский кодекс Китайской Народной Республики [Электронный ресурс]. – URL: 中华人民共和国民法典_滚动新闻_中国政府网 (www.gov.cn). Действующий ГК КНР это первый в истории Китая кодифицированный документ, принят 28.05.2020г. Всекитайским собранием народных представителей, вступил в силу с 01.01.2021г.

земель и ресурсов КНР издало «Уведомление о присоединении Бюро регистрации недвижимости к Департаменту по управлению кадастров» и создало единое Бюро регистрации недвижимости. В 2018 году Министерство земель и ресурсов КНР было переименовано в Министерство природных ресурсов КНР. На текущий момент Бюро регистрации недвижимости функционирует в составе Министерства природных ресурсов КНР и имеет представительства в провинциях, автономных районах и городах центрального подчинения.

В Российской Федерации также действует единый федеральный орган исполнительной власти, в ведении которого находятся вопросы в сфере кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество – это Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [Постановление Правительства РФ №457, [www](#)]. Ведомство имеет в структуре территориальные органы, которые представлены во всех регионах Российской Федерации. В настоящее время Росреестр находится в прямом подчинении Правительства РФ [Постановление Правительства РФ №457, [www](#)].

Отличие от Гражданского кодекса РФ, который называют «экономической конституцией», Гражданский кодекс КНР определяют как «акт о правах человека или основной закон общества» [Се Хунфэй, 2017]. Например, Гражданский кодекс КНР предусматривает так называемую регистрацию «исправлений» недвижимости (действия регистрирующего органа по исправлению ошибочных записей, содержащихся в реестре недвижимости, на основании заявлений от правообладателя или иных заинтересованных лиц), регистрацию возражений (действия регистрирующего органа по внесению в реестр недвижимости записи о возражении против зарегистрированного права) и предварительную регистрацию (статьи 220, 221 ГК КНР). В случае достижения заинтересованными сторонами соглашения о продаже или приобретении жилой или иной недвижимости, то для гарантии реализации права собственности имеется возможность обратиться за предварительной регистрацией в соответствующий регистрационный отдел. По результату устанавливается ограничение по распоряжению недвижимостью без соответствующего согласия. Срок действия 90 дней, в течение которого должно быть подано заявление на регистрацию права. После истечения указанного срока, предварительная регистрация утрачивает силу (статья 221 ГК КНР). Согласно статье 232 ГК КНР требуют оформления права на недвижимое имущество, которые не осуществлены в соответствии с правовыми актами (речь о документах народного суда, арбитражных учреждений, решений об экспроприации, наследовании).

На текущий момент в Российской Федерации отношения, связанные с оформлением прав на недвижимое имущество и сделок с ним, тесно соприкасаются с тенденциями цифровизации. Указанное включает как процесс подачи заявлений о проведении учетно-регистрационных действий, так и непосредственное рассмотрение и обработку заявок уполномоченным органом с полным отказом от формирования бумажного архивного фонда. Последнее сопряжено с проектом «стоп-бумага», поступательно реализуемым Росреестром, в том числе в рамках государственной программы «Национальная система пространственных данных». Процесс цифровизации не остался в стороне и в Китае: регистрацию недвижимости можно осуществить двумя способами: онлайн и офлайн (но в отдельных случаях имеются свои особенности). Например, в Пекине, если недвижимость коммерческая, то потребуется выбрать один из трех методов обработки: онлайн-обработку, онлайн-обработку с офлайн-проверкой и офлайн-обработку. Для некоммерческой недвижимости на выбор имеется только два метода: онлайн-обработка с офлайн-проверкой и офлайн-обработка [Онлайн-платформа регистрации недвижимости Пекина, [www](#)]. Процесс регистрации недвижимости в Китае в целом однороден.

В случае офлайн-обработки документов необходимо подать документы через комплексное окно зала регистрации недвижимости в административном районе, оплатить сбор и получить свидетельство о праве собственности. Относительно онлайн-обработки, например, на сайте Пекинской комиссии по муниципальному планированию и природным ресурсам функционирует онлайн-платформа для регистрации недвижимости в Пекине. Процесс подачи онлайн-заявок для проведения регистрации недвижимости разделен на четыре этапа:

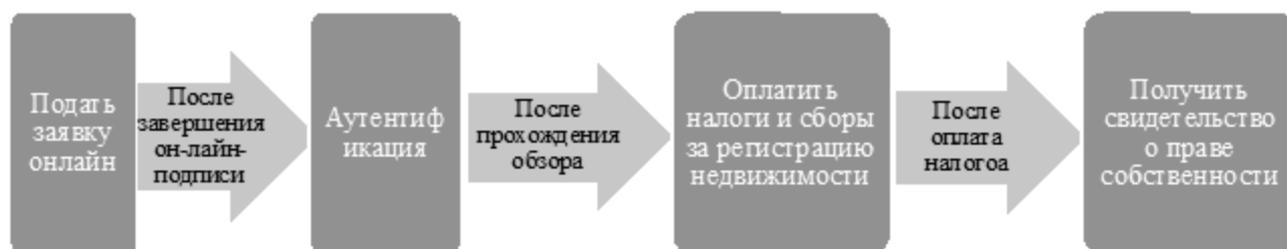


Рисунок 1 - Процесс подачи онлайн-заявок для проведения регистрации недвижимости

Шаг 1. Подача заявки онлайн: «Пекинская онлайн-платформа регистрации недвижимости» (<https://bdc.ghzrzyw.beijing.gov.cn/eo/wizard/mainMenu>).

Физические лица для входа используют Мини-программу «Jingtong» в Wechat, юридические лица - «Единую онлайн-аутентификацию личности для юридических лиц» или электронную бизнес-лицензию, в процессе применяется онлайн подписание.

Шаг 2. Аутентификация личности: на данном этапе осуществляется формирование заявления о регистрации и отправка его на рассмотрение.

Шаг 3. Оплата налогов и сборов за регистрацию недвижимости: через модуль сервисной платформы уплачиваются налоговые сборы, осуществляется загрузка платежного документа.

Шаг 4. Получение свидетельства о праве собственности.

Относительно процедуры проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество в КНР, обращают на себя внимание статьи ГК КНР, согласно которым устанавливаются общие документарные требования и заявительный характер. Подробнее состав раскрывается в статье 16 Временного положения. Статьей 9 Инструкции для исполнения правил регистрации недвижимости от 01.01.2016г. (в редакции 2024 года), утв. приказом Министерства земельных и природных ресурсов №63 [Инструкция по регистрации недвижимости КНР, www] (далее – Инструкция), даны дополнительные разъяснения. Например, в случае покупки коммерческой недвижимости в Пекине с подачей заявления онлайн, потребуются приложить книгу регистрации семьи покупателя (хукоу — иначе как прописка по месту регистрации проживания), письмо-обязательство по одновременной передаче коммунального обеспечения: воды, электричества, газа, кабельного телевидения и т. п.

Статьей 212 ГК КНР определены обязанности уполномоченного органа, включающие проверку представленных заявителем документов. Подробное содержание проводимых проверок оговорено в Инструкции. Публично, до внесения сведений о регистрации права в реестр (за исключением сведений, связанных с государственной тайной), органом путем размещения на официальном сайте, а также в специально назначенных местах (например, по месту нахождения недвижимости), оглашается о планируемом совершении регистрационного действия. Размещаемая информация имеет срочность - не менее 15 рабочих дней. При не поступлении по истечении обозначенного срока возражений, осуществляется внесение

сведений о регистрации права в реестр. Свидетельство о праве на недвижимое имущество скрепляется специальной регистрационной печатью органа регистрации недвижимости. Последнее имеет отличие от российской правовой системы - с 01.01.2017г. в качестве документа, подтверждающего проведенную государственную регистрацию прав, является выписка из ЕГРН (документ пришел на смену ранее выдаваемым свидетельствам).

Согласно статье 20 Временного положения общий срок проведения регистрации прав в КНР составляет в течение 30 рабочих дней со дня принятия заявления о регистрации. Исходя из этого, различные регионы по всей стране имеют возможность корректировки сроков. Например, срок обработки в Пекине электронных заявлений составляет до двух рабочих дней, при условии поступления налогового сбора. Обязательная уплата установлена статьей 223 ГК КНР и взимается фиксировано, вне зависимости от площади, объема или цены недвижимости. «Уведомление Министерства финансов Национальной комиссии по развитию и реформам о стандартах сбора за регистрацию недвижимости и других соответствующих вопросах» устанавливает единые правила о стандартах сбора за регистрацию недвижимости в Китае. Так, стандартный размер налогового сбора за регистрацию жилой недвижимости составляет 80 юаней, а стандартная плата за регистрацию нежилой недвижимости составляет 550 юаней [Уведомление Минфина КНР, www]. Вопросы уплаты государственной пошлины за проведение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регулируются в Российской Федерации налоговым законодательством. В частности, Налоговым кодексом РФ установлены размеры в зависимости от вида совершаемого действия. Более того, с 1 января 2025 года введена государственная пошлина за проведение действий по государственному кадастровому учету (ранее процедуры не предполагала платности). Также, в отличие от КНР сроки проведения регистрации прав в среднем могут достигать до 3-х рабочих дней.

Заключение

Таким образом, независимо от территориальной принадлежности и мирового правопорядка, вопросы оформления прав на недвижимое имущество подвергаются систематизации и урегулированию в любой стране мира, как важный экономический элемент и благосостояния общества и государства в целом. В Российской Федерации и Китайской Народной Республике присутствует общность позиций в формировании подходов в построении института оформления вещных прав в части их обязательной государственной регистрации. Несмотря на имеющиеся различия в возникновении и урегулировании вопросов частной собственности, тем не менее имеются идентичные процедурные составляющие по фиксации прав на недвижимое имущество.

Библиография

1. Алексеенко А.П. Характерные черты Гражданского кодекса КНР // Актуальные проблемы российского права. 2021. № 12. С. 199-211.
2. Багаев В. Последовательные и простые законодательные решения обеспечат защиту прав и имущественных интересов граждан [Интервью с А.И. Бутовецким] // Закон. 2021. № 11. С. 8 – 14.
3. Бевзенко Р.С. Комментарий к ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. № 11. С. 127 - 169; № 12. С. 68 — 115.
4. Бевзенко Р.С. Основные направления изменения законодательства о регистрации прав на недвижимое имущество в связи с внедрением технологии распределенных реестров: взгляд цивилиста // Закон. 2018. № 2. С. 126-132.
5. Ван Лимин. Гражданское право. 6-е изд. М.: Издательство Китайского университета Жэньминь, 2019. С. 214. (

- 王利明. 民法 (第七版). 北京: 中国人民大学出版社, 2019: 214).
6. Вербицкая Ю.О. Понятие недвижимости сквозь призму градостроительного права // Закон. 2023. N 12. С. 167 – 176.
 7. Миннигулова Д.Б., Мусина А.И. Правовой режим предоставления государственной услуги в электронном виде: на примере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Российская юстиция. 2019. № 10. С. 15 – 18.
 8. Се Хунфэй. Создание «Основного закона» общества в Китае - ход кодификации гражданского права // Народная законность. 2017. № 10. С. 7 [谢鸿飞. 铸造中国社会的“基本法”: 中国民法典的编纂历程. 人民法治, 2017(10):7-9.].
 9. Хейфец Е.Е. Современная система земельно-правовых отношений и налогов на недвижимость в Китае // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 5. С. 19-33.
 10. Ш. Чэнь. Принцип разделения в механизме передачи вещного права в Китае // Правоведение. 2023. № 3. С. 343-374.

Comparative Analysis of the Legal Systems of Russia and China in the Field of State Registration of Real Estate Rights and Transactions

Erzhena Ts. Batueva

PhD in Law,
East Siberia State University of Technology and Management,
670013, 40V, Klyuchevskaya str., Ulan-Ude, Russian Federation;
e-mail: erzhenabatueva@mail.ru

Liu Zitong

PhD Student,
Saint Petersburg State University,
199034, 7-9, Universitetskaya emb., Saint Petersburg, Russian Federation;
e-mail: diana_zitong@mail.ru

Abstract

The article analyzes the practice and main trends in the development of the system of state registration of rights to real estate and transactions with it, using the examples of the Russian Federation and the People's Republic of China. The issues of legal regulation of the turnover and emergence of property rights in relation to real estate objects are examined. Through the prism of legislative comparison, the concept of real estate is studied in the context of two global legal systems. Common provisions and peculiarities in establishing approaches to regulating relations in the recognition of property rights and their state registration, as well as the execution of certain types of transactions, are identified. The legal institution of state registration of rights to real estate and transactions with it is considered as the basis for determining property policy and ensuring the welfare of society as a whole. The conducted comparative analysis of legislation and its application, taking into account the existing socio-political systems of the two countries, allows us to define the institution of state registration of rights to real estate and transactions with it as an important element in the management of property turnover and the formation of budgetary relations at the current stage of economic development.

For citation

Batueva E.Ts., Liu Zitong (2025). Sravnitelny analiz pravovoy sistemy Rossii i Kitaya v oblasti gosudarstvennoy registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim [Comparative analysis of the legal systems of Russia and China in the field of state registration of real estate rights and transactions]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 15 (2A), pp. 383-390.

Keywords

Real estate, property rights, state registration of real estate rights and transactions.

References

1. Alekseenko A.P. (2021) Kharakternye cherty Grazhdanskogo kodeksa KNR [Characteristic features of the Civil Code of the PRC]. *Aktualnye problemy rossiyskogo prava* [Actual Problems of Russian Law], 12, pp. 199-211.
2. Bagaev V. (2021) Posledovatelnye i proste zakonodatelnye resheniya obespechat zashchitu prav i imushchestvennykh interesov grazhdan [Sequential and simple legislative solutions will ensure the protection of rights and property interests of citizens] [Interview with A.I. Butovetsky]. *Zakon* [Law], 11, pp. 8-14.
3. Bevzenko R.S. (2019) Kommentariy k st. 8.1 Grazhdanskogo kodeksa RF [Commentary to Article 8.1 of the Civil Code of the Russian Federation]. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii* [Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation], 11, pp. 127-169; 12, pp. 68-115.
4. Bevzenko R.S. (2018) Osnovnye napravleniya izmeneniya zakonodatelstva o registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo v svyazi s vnedreniem tekhnologii raspredelennykh reestrov: vzglyad tsivilista [Main directions of changes in legislation on real estate rights registration in connection with the introduction of distributed ledger technology: a civilist's view]. *Zakon* [Law], 2, pp. 126-132.
5. Wang Limin. (2019) *Grazhdanskoe pravo* [Civil Law]. 6th ed. Moscow: Renmin University of China Press, p. 214. (王利明. 民法 (第七版). 北京: 中国人民大学出版社, 2019: 214).
6. Verbitskaya Yu.O. (2023) Ponyatie nedvizhimosti skvoz prizmu gradostroitel'nogo prava [The concept of real estate through the prism of urban planning law]. *Zakon* [Law], 12, pp. 167-176.
7. Minnigulova D.B., Musina A.I. (2019) Pravovoy rezhim predostavleniya gosudarstvennoy uslugi v elektronnom vide: na primere gosudarstvennogo kadastravogo ucheta i (ili) gosudarstvennoy registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim [Legal regime for the provision of public services in electronic form: on the example of state cadastral registration and (or) state registration of rights to real estate and transactions with it]. *Rossiyskaya yustitsiya* [Russian Justice], 10, pp. 15-18.
8. Xie Hongfei. (2017) Sozdanie "Osnovnogo zakona" obshchestva v Kitae - hod kodifikatsii grazhdanskogo prava [Creating the "Basic Law" of society in China - the progress of civil law codification]. *Narodnaya zakonnost* [People's Legality], 10, p. 7 [谢鸿飞. 铸造中国社会的"基本法": 中国民法典的编纂历程. 人民法治, 2017(10):7-9].
9. Kheyfets E.E. (2017) Sovremennaya sistema zemelno-pravovykh otnosheniy i nalogov na nedvizhimost v Kitae [Modern system of land-legal relations and real estate taxes in China]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii* [Property Relations in the Russian Federation], 5, pp. 19-33.
10. Chen S. (2023) Printsip razdeleniya v mekhanizme peredachi veshchnogo prava v Kitae [The principle of separation in the mechanism of transfer of property rights in China]. *Pravovedenie* [Jurisprudence], 3, pp. 343-374.