

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2025.86.69.003

**Различия в теоретической основе
концепции прав собственности на недвижимость в рамках
континентальной правовой системы: на примере действующего
гражданского законодательства Китая и России**

Гань Хаосун

Аспирант,
Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова,
119991, Российская Федерация, Москва, Ленинские горы, 1;
e-mail: Haosun@mail.ru

Аннотация

Предметом настоящего исследования является сравнительно-правовой анализ концепции вещных прав на недвижимость в Китайской Народной Республике и Российской Федерации в контексте континентальной правовой традиции. Цель работы заключается в выявлении теоретико-правовых и институциональных различий между указанными системами, а также в определении их историко-политических и социально-экономических предпосылок. Методологическую основу составляют методы сравнительно-правового и историко-правового анализа, формально-догматический и системный подходы к изучению положений действующих гражданских кодексов и правовой доктрины обеих стран. Результаты исследования показывают, что в Китае сформировалась модель «централизма права пользования» на основе общественной собственности на землю и расширенных административно-регистрационных механизмов, тогда как в России доминирует модель «централизма права собственности» с единым реестром и преимущественно судебным порядком исправления регистрационных данных. Установлены различия в степени публично-правового вмешательства и уровне автономии частноправовых институтов. Практическая значимость работы состоит в возможности использования полученных выводов при совершенствовании законодательства, правоприменительной практики, регистрационных процедур и трансграничных сделок с недвижимостью. Научная новизна заключается в комплексной корреляции теоретико-правовых подходов (публично- и частноправовая природа вещных прав) с типологией вещных прав, регистрационными режимами и экономическими моделями. Сделан вывод о функциональной адекватности обеих систем их социокультурному контексту и обозначены направления дальнейшей эволюции: в КНР — развитие оборота прав пользования и повышение прозрачности регистрационных данных, в РФ — усиление гарантий частной собственности и ограничение административного вмешательства. Право собственности, являясь основополагающей категорией гражданского права, его концептуальное построение и институциональный дизайн постоянно эволюционируют в соответствии с динамикой общественного развития, что приводит к возникновению ряда юридических вопросов, связанных с правом собственности, безопасностью сделок и правовой защитой. В условиях глобализации, усиления миграции населения и роста спроса

на недвижимость, нормативные модели и механизмы защиты недвижимости в разных странах становятся важной темой для юридических исследований. Китай и Россия, как государства в рамках континентальной правовой системы, обладающие различными политическими режимами, историческими традициями и правовой культурой, демонстрируют явные различия в системе прав собственности на недвижимость. В статье используется метод сравнительного права, сочетающий исторический и системный подход, с целью анализа различий в теоретическом построении концепции прав собственности на недвижимость в действующих гражданских кодексах Китая и России. Исследуются исторические, политические и культурные корни этих различий, а также их адаптация к социальному контексту обеих стран.

Для цитирования в научных исследованиях

Гань Хаосун. Различия в теоретической основе концепции прав собственности на недвижимость в рамках континентальной правовой системы: на примере действующего гражданского законодательства Китая и России // Вопросы российского и международного права. 2025. Том 15. № 9А. С. 41-54. DOI: 10.34670/AR.2025.86.69.003

Ключевые слова

Право собственности на недвижимость; вещные права; сравнительно-правовой анализ; гражданское законодательство Китая; гражданское законодательство России.

Введение. Теоретическая основа концепции прав собственности: консенсус и различия среди китайских и российских ученых

Основная сущность права собственности заключается в «отношении человека к вещи», и это понимание является общим для юридической теории Китая и России. Однако ученые обеих стран по-прежнему имеют различия в определении содержания права собственности, пределах его объектов и характеристиках, что стало теоретической основой для институциональных различий в праве собственности на недвижимость.

Определение сущности права собственности китайскими учеными: двойное внимание к праву распоряжения и его противопоставлению третьим лицам. В китайской юридической науке определение права собственности основывается на концепциях «непосредственного распоряжения» и «противопоставления третьим лицам», при этом особое внимание уделяется разграничению прав собственности с другими имущественными правами. Профессор Ван Лимин отметил [Ван Лимин, 2002], что право собственности — это «имущественное право граждан и юридических лиц на прямое распоряжение определенной вещью и противостояние третьим лицам», что включает два ключевых элемента: во-первых, атрибут распоряжения, когда правообладатель может непосредственно владеть, использовать или распоряжаться вещью без необходимости обращаться за помощью к другим лицам, например, собственник жилья может самостоятельно решать, жить ли в нем или продать его, а обладатель права на использование государственной земли может передать это право по закону; во-вторых, атрибут противопоставления третьим лицам, что означает, что эффект права собственности может противостоять неопределенному кругу третьих лиц, и никто не может незаконно вмешиваться в осуществление прав правообладателя. Это принципиально отличает право собственности от «относительного» характера обязательственных прав — обязательства имеют силу только в

отношении сторон контракта и для их реализации требуется выполнение обязательств должником. Профессор Цзян Пин [Цзян Пин, 2007], исходя из логики имущественной правовой системы, подчеркивает «основополагающую» роль права собственности: когда вещь, не имеющая владельца, первоначально захвачена, необходимо сначала подтвердить её принадлежность, чтобы на этой основе могли возникать такие обязательственные отношения, как купля-продажа, аренда, обеспечение и другие. Он считает, что «ясность права собственности на вещь — это основа всех имущественных отношений», поэтому главной функцией системы прав собственности является определение собственности на вещь, а затем расширение на производные права, такие как право пользования и обеспечение. Эта точка зрения предоставляет теоретическую основу для китайской концепции прав собственности, где «основой является право собственности, а ядром — права пользования».

Профессор Лянь Хуэйсин [Лянь Хуэйсинь, 2003] дополнительно уточнил юридические характеристики права собственности, утверждая, что право собственности является «абсолютным правом на прямое распоряжение определенной вещью и получением её выгод». Он выделил три основные характеристики права собственности: обязательность правовых норм (типы и содержание прав собственности напрямую регулируются законом, и стороны не могут произвольно создавать свои собственные права), неотъемлемость (система прав собственности должна быть адаптирована к социальным и историческим условиям страны), и публичный характер (осуществление прав собственности должно подчиняться общественным интересам и не нарушать общественный порядок). Эта теория находит прямое отражение в китайских правилах, касающихся прав собственности на недвижимость, таких как контроль за использованием и компенсация при изъятии. Например, владельцы прав на использование земельных участков не могут без разрешения менять назначение земли, а государство имеет право изымать недвижимость на основе общественных интересов.

Интерпретация сущности вещного права российскими учёными: сочетание контроля и публично-правовой природы. Российские учёные также признают, что основой вещного права является «непосредственное господство над вещью», однако под влиянием советской правовой традиции они в большей степени подчёркивают его публично-правовую природу, то есть право государства вмешиваться в осуществление вещных прав.

А. В. Суханов ["Вещи как объекты гражданских правоотношений", www], определяя объект вещных прав, указывает, что в гражданском праве «вещами признаются материальные, физически осязаемые объекты, имеющие экономическую ценность и являющиеся результатом труда». К ним относятся не только средства производства и предметы потребления, но также наличные деньги и ценные бумаги (ст. 128 Гражданского кодекса РФ). Такое определение ограничивает понятие «вещи» рамками материальных объектов и подчёркивает их экономическую ценность, что создаёт основу для понимания недвижимости как «имущественно ценных, прочно связанных с землёй объектов». При этом Суханов подчёркивает, что вещное право является «одной из основных отраслей частного права», суть которой состоит в регулировании отношений конкретных лиц по поводу вещей — тем самым он опирается на традиции континентального права и принцип автономии воли частного права.

Г. Ф. Шершеневич [Шершеневич, 2017] предлагает более самобытную, российскую интерпретацию. Он считает, что «вещное право основано на непосредственном господстве лица над вещью (объектом недвижимости) и обладает публично-правовой природой». Данная теория выходит за рамки классического континентального подхода, рассматривающего вещное право исключительно как институт частного права, и вводит идею государственного вмешательства

как неотъемлемого элемента вещных прав. С этой точки зрения даже право частного собственника на распоряжение недвижимостью должно подчиняться государственным интересам и общественным потребностям. Государство вправе корректировать вещные отношения в целях общественного блага. Эта концепция оказала прямое влияние на современную систему вещных прав в России: Гражданский кодекс РФ допускает изъятие частной недвижимости по мотивам общественных интересов, причём толкование самого понятия «общественный интерес» во многом остаётся в компетенции административных органов.

Итоговое сравнение взглядов китайских и российских учёных: точки соприкосновения и различия

В теоретических подходах учёных двух стран существует ключевой консенсус: обе стороны признают, что сущность вещного права заключается в «непосредственном господстве человека над вещью», а именно — в его распорядительной власти, что является основным признаком, отличающим вещное право от обязательственного. Кроме того, обе правовые школы исходят из того, что объектом вещного права может быть только индивидуально-определённая вещь (в отношении недвижимости — с точно установленным местоположением и границами).

Однако различия носят принципиальный характер. Китайские учёные придают большее значение принципам частноправовой автономии и абсолютности права по отношению к третьим лицам, рассматривая государственное вмешательство как исключение. В то время как российские учёные подчёркивают публично-правовую природу вещного права, рассматривая государственное регулирование и контроль как необходимое условие осуществления вещных прав. Это различие прямо обусловило институциональные расхождения двух стран в вопросах независимости права собственности и степени государственного вмешательства в сферу недвижимости.

Различия в построении концепции прав собственности на недвижимость в действующем гражданском законодательстве Китая и России

На основе вышеизложенной теоретической основы, действующие гражданские кодексы Китая и России устанавливают различные нормы в отношении «понятийного содержания», «типов прав» и «правил регистрации» прав на недвижимость, что приводит к созданию уникальных правовых систем в обеих странах.

Построение концепции прав собственности на недвижимость в действующем гражданском законодательстве Китая: «Централизм права пользования» в условиях общественной собственности. Глава о праве собственности в Гражданском кодексе Китая основывается на «системе общественной собственности на землю», формируя правовую систему прав на недвижимость, где «право собственности является основой, право пользования — ядром, а обеспечительные права — дополнением». Ключевая особенность этой системы — разделение прав собственности и права пользования.

Понятийное содержание прав собственности на недвижимость: определение прав на основе «права пользования». Объекты прав собственности на недвижимость в Китае включают в себя землю (государственную землю, коллективную землю), здания, морские акватории и объекты, прикреплённые к земле (например, леса), однако из-за общественной собственности на землю частные лица не могут иметь право собственности на землю, а могут только получить право

пользования через законные процедуры. Таким образом, основой прав на недвижимость является право пользования недвижимостью, а не право собственности.

Статья 209 Гражданского кодекса Китая чётко указывает, что «создание, изменение, передача и прекращение прав собственности на недвижимость осуществляется через регистрацию в соответствии с законом». Статья 323 определяет право пользования как «право владельца на владение, использование и получение дохода от недвижимости или движимого имущества, принадлежащего другому лицу». Эти две нормы совместно устанавливают логику прав на недвижимость: право собственности принадлежит государству или коллективам, а частные лица получают фактические права на распоряжение недвижимостью через права пользования, при этом эффективность прав подтверждается через регистрацию [«Гражданский кодекс КНР. Часть вторая «Вещное право»», 2020].

Типы прав на недвижимость: многообразие системы прав пользования. Типы прав на недвижимость в Китае строго следуют принципу законности прав собственности, и прямо регулируются Гражданским кодексом. Основными типами являются три группы прав [«Гражданский кодекс КНР. Часть вторая «Вещное право»», 2020]:

Право собственности: делится на государственную собственность (городская земля, морские акватории, леса и т.д.), коллективную собственность (сельскохозяйственные земли, коллективные здания) и частную собственность (жилищные здания, частные леса). Однако «распоряжение правом собственности на землю» ограничено — право государственной собственности осуществляет Государственный совет, право коллективной собственности — коллективные экономические организации, частные лица могут использовать землю только через право пользования.

Права пользования: это основная категория прав на недвижимость в Китае, для которой в условиях общественной собственности на землю разработаны четыре основных типа прав:

Право использования земель для строительства: право на использование государственной земли для строительства, срок зависит от назначения (для жилых земель — 70 лет, для коммерческих земель — 40 лет, в некоторых районах, таких как Чунцин, для жилых земель — 50 лет). По истечении срока для жилых земель право автоматически продлевается;

Право на аренду и эксплуатацию земли: право использования земли для сельскохозяйственного производства на землях сельскохозяйственных коллективов, срок аренды пашни — 30 лет, пастбищ — от 30 до 50 лет, лесных земель — от 30 до 70 лет;

Право на использование земель под строительство жилья: право членов сельского коллектива на использование земли для строительства жилья, соблюдается принцип «одна семья — один участок», и право предоставляется только членам коллектива, как правило, без права на передачу сторонним лицам;

Сервитут: ограниченное право, предоставляемое для удобства использования своей недвижимости, предоставляющее право на использование чужой недвижимости (например, право на проход, право на свет).

Обеспечительные права: главным образом это право на залог недвижимости, такое как залог жилых помещений или права на использование земли для строительства. Эти права подчиняются принципу «залога недвижимости и земли как единого целого» (при залоге жилого здания залог должен распространяться и на соответствующее право на землю), что обеспечивает неразрывность прав [Лянь Хуэйсинь, 2003].

Правила регистрации прав собственности на недвижимость: национальная взаимосвязанность и противоречия с историческими данными. В Китае действует «единая

система регистрации прав на недвижимость» ["Временное положение о регистрации прав на недвижимость", 2014], согласно Временным положениям о регистрации прав на недвижимость, регистрацию осуществляют органы, отвечающие за управление природными ресурсами. На сегодняшний день регистрационные данные из 31 провинции (района, города) подключены к единой национальной платформе, что позволяет осуществлять межпровинциальные запросы и решает проблему «многократной регистрации» и «разрозненности информации», характерную для прошлых лет. Однако остаются недостатки в интеграции исторических данных: ранняя регистрация (отдельная для земельных участков и зданий) велась на бумажных носителях, которые не были полностью оцифрованы, а информация о некоторых старых жилых комплексах и сельских участках не полная, что может создавать препятствия при проверке информации о залоговом имуществе, снижая эффективность реализации прав.

Построение концепции прав собственности на недвижимость в действующем гражданском законодательстве России: «Централизм права собственности» [Гао Чэн, 2019] в условиях сосуществования публичной и частной собственности.

В Гражданском кодексе РФ основой прав собственности на недвижимость является «многообразие собственности на землю» (государственная собственность, муниципальная собственность и частная собственность) ["Гражданский кодекс Российской Федерации", [www](#)], что позволяет сформировать систему прав собственности на недвижимость, в которой «право собственности является ядром, а права на вещи — дополнением». Ключевой особенностью данной системы является «целостность права собственности и приоритет государственного вмешательства».

Понятийное содержание прав собственности на недвижимость: определение прав на основе «права собственности» ["Гражданский кодекс Российской Федерации", [www](#)].

Суханов, определяя недвижимость, отмечает, что в России недвижимость — это «объекты, которые прочно связаны с землей и отделение которых приведет к значительному ущербу экономической стоимости, либо объекты, которые по закону считаются недвижимостью» (соответствующие статьи Гражданского кодекса РФ). Он делит недвижимость на два типа:

Природная недвижимость: недвижимость, определяемая физическими свойствами, включая землю, полезные ископаемые, здания, сооружения, леса, многолетние растения, водные объекты и другие. Основная характеристика — неразрывная связь с землей;

Правовая недвижимость: недвижимость, определенная законом, включая воздушные суда, суда, космические аппараты и другие. Эти объекты могут быть подвижными, но из-за их высокой стоимости и необходимости публичного учета, закон включает их в категорию недвижимости, регулируемую правилами регистрации недвижимости.

В отличие от Китая, в России частные лица могут приобретать право собственности на землю (статья 216 Гражданского кодекса РФ). Поэтому основным правом собственности на недвижимость в России является право собственности, а право пользования (например, право аренды) является производным правом, а не независимым основным правом.

Типы прав собственности на недвижимость: упрощенная система с фокусом на праве собственности. Типы прав на недвижимость в России сравнительно ограничены и включают два основных типа ["Гражданский кодекс Российской Федерации", [www](#)]:

Право собственности: делится на государственную собственность (важные земельные участки, месторождения полезных ископаемых, леса), муниципальную собственность (земельные участки для общественного использования, муниципальные объекты) и частную собственность (жилые дома, частные земельные участки). Частная собственность обладает

целостностью — правообладатель может самостоятельно владеть, использовать и распоряжаться недвижимостью, например, продавать свою землю или дом без согласия коллектива или государства, но при этом необходимо соблюдать государственное регулирование назначения земли (например, сельскохозяйственные земли не могут быть использованы для коммерческой застройки).

Права на вещи: система прав ограничена, включая два типа: Долгосрочная аренда: срок аренды не может превышать 49 лет, арендаторы могут пользоваться недвижимостью, но не могут распоряжаться ею; Право на пожизненное пользование с правом наследования: правообладатель может использовать недвижимость всю свою жизнь, а после его смерти право переходит к наследникам, но не может быть передано или заложено.

Кроме того, в России обеспечительные права на недвижимость применяются только к зданиям и сооружениям, в то время как право собственности на землю в принципе не может быть заложено (если только законом не предусмотрено иное), и нет требования «залога недвижимости и земли как единого целого». Таким образом, дом и право на использование земли могут быть заложены отдельно, что приводит к меньшей стабильности действия обеспечительных прав.

Правила регистрации прав собственности на недвижимость: единая система и единичность судебной защиты. В России действует «единая система регистрации прав на недвижимость» [«Гражданский кодекс Российской Федерации», www], которая управляется Федеральной службой государственной регистрации. Регистрационные данные взаимосвязаны по всей стране, и регистрация имеет общественную достоверность — права, приобретённые добросовестными третьими лицами на основе зарегистрированной информации, защищаются законом. Однако в отличие от Китая, способы судебной защиты прав на недвижимость в России ограничены: если в регистрационных данных имеются ошибки (например, ошибка в регистрации прав собственности), правообладатель может исправить информацию только через судебное разбирательство, подав иск в суд, после чего суд выносит решение, и только после этого регистрационный орган изменяет информацию. Регистратор не может самостоятельно исправить ошибку. В то время как в Китае, помимо судебной защиты, также предусмотрены способы защиты через «возражения на регистрацию» и «исправление регистрации», когда регистрационный орган может напрямую изменить информацию при наличии законных оснований, что делает процесс защиты прав более эффективным.

Исследование корней различий в праве собственности на недвижимость между Китаем и Россией

Различия в системах прав собственности на недвижимость двух стран не являются случайным выбором законодательной техники, а являются результатом долгосрочного воздействия трёх основных факторов: исторических традиций, политической системы и экономической модели, что привело к формированию устойчивой «зависимости от пути» в развитии правовых систем.

Историческое наследие: закрепление правового пути через культуру права [Ли Цзяньхон, 2010].

Историческое наследие заложило начальные основы системы прав собственности на недвижимость в обеих странах и определило направление её эволюции.

Китай: традиция общественной собственности и влияние этизации китайской правовой системы

С момента земельной реформы и сельскохозяйственной коллективизации Китай долгое время придерживался системы общественной собственности на землю, и право частной собственности на землю так и не стало доминирующим в обществе. Эта историческая практика сделала принцип «земля принадлежит государству/коллективу, частные лица имеют право пользования» общим социальным консенсусом, что напрямую привело к формированию современной системы прав на недвижимость, где «право пользования» стало основным, а не «право собственности». Одновременно традиция китайской правовой системы, основанная на «сочетании обычаев и закона», подчеркивает приоритет общественного порядка над индивидуальными правами. Это этическое влияние сохраняется и сегодня: осуществление прав на недвижимость должно подчиняться общественным интересам (например, строгая система изъятия земли), абсолютная распорядительная власть индивидуального права собственности ослабляется, а внимание сосредоточено на балансе прав и обязанностей, таких как принцип «одна семья — один участок» для жилых земель и контроль за назначением земель для соблюдения городской планировки.

Россия: повторяющаяся борьба между традицией деспотизма и попытками внедрения западного правопорядка

В период Российской империи существовала долгосрочная система монархического абсолютизма, при которой земля и другая недвижимость в основном принадлежали дворянам и государству, а частные права были подавлены. В советский период была полностью внедрена система общественной собственности, недвижимость стала «ресурсом распределения» в рамках плановой экономики, а права собственности стали полностью подчинены государственному плану, что фактически исключало возможность индивидуального распоряжения недвижимостью. Это наследие привело к тому, что в современном российском праве собственности на недвижимость, несмотря на введение концепции частных прав (например, частная собственность на землю), сохраняется характер приоритета государственного вмешательства, как это отражено в Гражданском кодексе Российской Федерации, который позволяет государству изымать частную недвижимость под предлогом «общественного интереса», при этом толкование «общественного интереса» преимущественно находится в руках административных органов. Кроме того, несмотря на попытки введения идей «независимости судебной власти» и «защиты прав собственности» в последние годы Российской империи (реформа судебной системы 1864 года), эти изменения не стали стабильными из-за революционных событий. После распада Советского Союза, несмотря на заимствование западных юридических концепций (например, частная собственность на землю), в России отсутствовала соответствующая культурная и институциональная поддержка, что привело к разрыву между «письменными правами» и их реальной реализацией, как в случае с правом собственности на землю, которое юридически признано, но ограничено строгим административным контролем в вопросах оборота [“Закон Китайской Народной Республики «О земельном управлении»”, 2019].

Политическая система как корень различий: позиционирование отношений между государственной властью и правами индивидуумов

Различия в политических системах двух стран определяют роль «государственной власти» в системе прав собственности на недвижимость — является ли она «гарантом прав» или «главным действующим лицом» [“Закон Китайской Народной Республики «О природных ресурсах»”, 2020].

Китай: приоритет общественных интересов в системе народного представительства. Китай придерживается системы народного представительства, подчеркивая «единство интересов государства и народа», что находит отражение в праве собственности на недвижимость следующим образом: государство владеет основной недвижимостью (землей, морскими акваториями) и осуществляет контроль над «финальным правом распоряжения» через такие законы, как Закон о земле и Закон о природных ресурсах (например, планирование использования земли и право на утверждение изъятия). Индивидуальные права на недвижимость (например, право на использование земельного участка под строительство) [Реформа «трех прав» в управлении сельскими землями в Китае и её правовые последствия, [www...](#)] по сути являются «правами, предоставляемыми государством» и должны осуществляться в рамках регулирующего контроля государства. Кроме того, система прав собственности должна служить целям государственного управления, как это видно на примере реформы «три права на землю» в сельской местности (право собственности на землю принадлежит коллективу, право на использование — крестьянам, с возможностью передачи прав). Эта реформа служит не только защите прав индивидуумов, но и активизации сельскохозяйственных земельных ресурсов, а также поддерживает стратегию возрождения сельских территорий, что отражает логику приоритета государственного управления над свободой индивидуальных прав.

Россия: «конфликт властей» в условиях федерализма. В России действует федеративная система, однако в переходный период административная власть сохраняет значительное влияние, а разграничение полномочий между федерацией и субъектами остаётся неясным. Конституция Российской Федерации закрепляет, что управление землёй и иными объектами недвижимости находится в совместном ведении федерации и регионов, однако конкретные полномочия не определены [«Конституция Российской Федерации», [www](#)]. В результате некоторые региональные власти самостоятельно устанавливают собственные правила в сфере недвижимости (например, повышают требования к передаче земельных участков), что приводит к неоднородности правового регулирования по всей стране.

Хотя законодательство формально гарантирует защиту частных имущественных прав, на практике административные органы нередко вмешиваются в осуществление прав собственности под предлогом «общественных интересов» или «экологической защиты». Это выражается, например, в запретах на использование частных земель для коммерческой застройки или в ограничении оборота недвижимости посредством административных распоряжений, что приводит к расхождению между юридически признанными правами и их фактической реализацией.

Китай: «рыночное использование прав пользования» [«Закон Китайской Народной Республики «О земельном управлении»», 2019] в условиях социалистической рыночной экономики

В основе китайской экономической модели лежит принцип «эффективного распределения ресурсов на базе общественной собственности», что определяет ключевую задачу системы прав на недвижимость — согласовать общественную собственность и рыночные механизмы. Это достигается через рыночную коммерциализацию прав пользования (например, передача прав на использование земли под строительство или оборот прав на аренду сельскохозяйственных земель), благодаря чему недвижимость приобретает товарный характер, при сохранении базы общественной собственности и удовлетворении потребностей рыночной экономики.

Так, рынок жилой недвижимости функционирует на основе оборота прав на использование земли под строительство, а ипотечное кредитование — на основе реализации залоговых прав на

недвижимость. Все эти нормы направлены на достижение цели «обеспечения здорового развития рынка недвижимости».

При этом правовое регулирование в Китае акцентирует внимание на практической эффективности: принцип «единства земли и строений» предотвращает риски, связанные с разделением прав на землю и здания, а единая система регистрации недвижимости снижает транзакционные издержки и повышает эффективность рынка.

Россия: «стабильность собственности и низкая оборотоспособность» в условиях переходной рыночной экономики

После распада Советского Союза Россия перешла от плановой экономики к рыночной, однако система прав собственности на недвижимость оказалась плохо адаптированной к потребностям рынка [«Гражданский кодекс Российской Федерации», [www](http://www.legal-act.ru)].

С одной стороны, хотя частная собственность юридически признана, экономическая нестабильность переходного периода (такая как инфляция и рецессия) привела к низкому спросу на оборот недвижимости, особенно земельных участков. Финансовые институты проявляют низкую заинтересованность в приёме недвижимости в качестве залога, опасаясь административного вмешательства, которое может помешать реализации залогового права. В результате финансовая и торговая функции права собственности на недвижимость остаются ограниченными.

С другой стороны, наследие советской системы «бесплатного распределения недвижимости» продолжает оказывать влияние: многие государственные предприятия владеют значительными объёмами неиспользуемой недвижимости и отказываются от её рыночного оборота. Кроме того, система оценки недвижимости и инфраструктура сделок остаются недостаточно развитыми, что дополнительно ограничивает рыночное использование прав собственности. Таким образом, право собственности в России чаще выступает как «статическое владение», нежели как «динамический инструмент распределения ресурсов».

Заключение

В рамках континентальной правовой системы различия в теоретическом построении концепции прав собственности на недвижимость между Китаем и Россией являются неизбежным результатом долгосрочного воздействия исторических традиций, политических систем и экономических моделей двух стран. Китай, исходя из «общественной собственности на землю», построил систему прав собственности на недвижимость, основанную на «централизме прав пользования», акцентируя внимание на балансе общественных интересов и индивидуальных прав, где правовые нормы служат эффективному использованию ресурсов и целям государственного управления. Россия, исходя из «многообразия прав собственности», сформировала систему прав собственности, ориентированную на «централизм прав собственности», и хотя внедрила идеи западного права, но из-за влияния традиций абсолютизма и административного вмешательства существует разрыв между «письменными правами» и их реальной реализацией.

Обе системы не могут быть оценены как лучшие или худшие, поскольку каждая из них соответствует своему социальному контексту: китайская система обеспечила рыночное использование недвижимости в рамках общественной собственности, поддерживая развитие рынка недвижимости и сельской экономики; российская система в период трансформации сбалансировала частные права и государственную стабильность, оставив пространство для

дальнейших правовых реформ. Будущие реформы прав собственности на недвижимость в обеих странах должны опираться на ключевые аспекты их систем: Китаю необходимо дальнейшее улучшение правил оборота прав пользования, а России следует усилить защиту частных прав собственности и сократить административное вмешательство, чтобы лучше соответствовать потребностям социального развития.

Библиография

1. «Вещи как объекты гражданских правоотношений» : [текст] / под ред. Е. А. Суханова. — URL: https://kruglaw-gr.narod.ru/suhanoff/t1/2_9_2.htm (дата обращения: 19.10.2025).
2. Ван Лимин. Исследования по праву собственности на вещи / Ван Лимин. — Пекин : Издательство Китайского народного университета, 2002. — 276 с. — ISBN 978-7-300-05457-4.
3. Гао Чэн. Публичная и частная собственность в системе вещных прав на недвижимость в России : [текст] // Право и общество. — 2019. — Т. 12. — С. 78–85.
4. Государственный совет Китайской Народной Республики. Временное положение о регистрации прав на недвижимость : [текст] / Постановление № 656. — Пекин : Изд-во «Китайское законодательство», 2014. — Дата принятия: 24.11.2014. — (Дата обращения: 19.10.2025).
5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть I / Принят Государственной Думой 21 октября 1994 года (в ред. 2023 г.). — Москва : Проспект, 2023. — Ст. 209–216.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 / Постановление № 51-ФЗ. — Москва : Изд-во «Юридическая литература», 1994. — Ст. 16, 128, 216.
7. Джан Цзе. Влияние традиций китайской правовой системы на современное право собственности / Чжан Цзе. — Шанхай : Изд-во «Юридическая литература», 2005. — С. 12–17.
8. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года (в ред. от 2020 г.). — Москва : Проспект, 2021. — Ст. 9, 71–72.
9. Ключевский В. О. Курс русской истории. — Москва : Мысль, 1987. — Т. 4. — С. 215–230.
10. Ли Цзяньхон. Историческое развитие системы прав на недвижимость в Китае и её связь с общественной собственностью / Ли Цзяньхон. — Гуанчжоу : Изд-во Университета Соня, 2010. — С. 30–40.
11. Лянь Хуэйсинь. Принципы права собственности [Текст] / Лянь Хуэйсинь. — Пекин : Издательство Академии государственной администрации, 2003. — С. 183, 188. — ISBN 978-7-300-02257-4.
12. Российская Федерация. Гражданский кодекс Российской Федерации : Часть 1 / Постановление № 51-ФЗ. — Москва : Изд-во «Юридическая литература», 1994. — Ст. 216.
13. Рязанов И. А. Исследование системы регистрации прав на недвижимость и её общественная достоверность в России / Рязанов И. А. — Москва : Юридическая литература, 2015. — С. 45–60.
14. Суханов Е. А. (ред.). Вещное право и объекты гражданского оборота в современной России // Государство и право. — 2015. — № 9. — С. 5–15.
15. Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права : в 2 т. Т. 1 / Г. Ф. Шершеневич. — М. : Статут, 2017. — С. 153–155. — ISBN 978-5-8354-1324-3.
16. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права : [текст]. — М. : Тип. Т-ва И. Д. Сытина, 1907. — XVI, 640 с. — С. 153–155.
17. Цзян Пин. Всестороннее и точное понимание духовной сущности «Закона о вещных правах» : выступление профессора Цзян Пина, бывшего ректора Китайского университета политических наук и права, на форуме «Три ущелья — Банань» [Текст] // Размышления и применение. — 2007. — № 3.
18. 中华人民共和国. Гражданский кодекс КНР. Часть вторая «Вещное право». Раздел третий «Права пользования» : [электронный ресурс]. — Опубликовано на портале Верховной народной прокуратуры КНР. — URL: https://www.spp.gov.cn/spp/ssmfdyflvdtgpgz/202008/t20200831_478410.shtml (дата обращения: 19.10.2025).
19. 中华人民共和国. Гражданский кодекс КНР. Часть вторая «Вещное право» : [текст]. — Пекин : Изд-во «Китайское законодательство», 2020. — Ст. 209, 323.
20. 中华人民共和国. Гражданский кодекс КНР. Часть вторая «Вещное право» : [текст]. — Пекин : Изд-во «Китайское законодательство», 2020. — Ст. 240–243, 323–326, 337–343.
21. 中华人民共和国. Закон Китайской Народной Республики «О земельном управлении» (в ред. 2019 г.) [Текст] // 全国人民代表大会常务委员会. — Пекин : 法律出版社, 2019. — Ст. 2–10.
22. 中华人民共和国. Закон Китайской Народной Республики «О природных ресурсах» (в ред. 2020 г.) [Текст] // 全国人民代表大会常务委员会. — Пекин : 法律出版社, 2020.

23. Хан Сун. Реформа «трех прав» в управлении сельскими землями в Китае и её правовые последствия / Хан Сун // Аграрное право Китая. — 2018. — № 4. — С. 15–25.

Differences in the Theoretical Basis of the Concept of Real Estate Property Rights within the Continental Legal System: Case Study of Current Civil Legislation in China and Russia

Gan Haosun

Graduate Student,
Lomonosov Moscow State University,
119991, 1, Leninskiye Gory, Moscow, Russian Federation;
e-mail: Haosun@mail.ru

Abstract

The subject of this research is a comparative legal analysis of the concept of real rights to real estate in the People's Republic of China and the Russian Federation within the context of the continental legal tradition. The purpose of the work is to identify theoretical-legal and institutional differences between these systems, as well as to determine their historical-political and socio-economic prerequisites. The methodological basis consists of methods of comparative legal and historical-legal analysis, formal-dogmatic and systematic approaches to studying provisions of the current civil codes and legal doctrine of both countries. The research results show that China has formed a model of "use right centralism" based on public land ownership and expanded administrative-registration mechanisms, while Russia is dominated by a model of "ownership right centralism" with a unified register and predominantly judicial procedure for correcting registration data. Differences in the degree of public law intervention and the level of autonomy of private law institutions have been established. The practical significance of the work lies in the possibility of using the obtained conclusions for improving legislation, law enforcement practice, registration procedures, and cross-border real estate transactions. The scientific novelty consists in the comprehensive correlation of theoretical-legal approaches (public and private law nature of real rights) with the typology of real rights, registration regimes, and economic models. It is concluded that both systems are functionally adequate to their socio-cultural context, and directions for further evolution are outlined: in China - development of the turnover of use rights and increased transparency of registration data; in Russia - strengthening guarantees of private property and limiting administrative intervention. Property rights, being a fundamental category of civil law, their conceptual construction and institutional design constantly evolve according to the dynamics of social development, which leads to the emergence of a number of legal issues related to property rights, transaction security, and legal protection. In the context of globalization, increased population migration, and growing demand for real estate, regulatory models and mechanisms for real estate protection in different countries become an important topic for legal research. China and Russia, as states within the continental legal system possessing different political regimes, historical traditions, and legal culture, demonstrate clear differences in the system of real estate property rights. The article uses the method of comparative law, combining historical and systematic approaches, with the aim of analyzing differences in the theoretical construction of the concept of real estate property

rights in the current civil codes of China and Russia. The historical, political, and cultural roots of these differences, as well as their adaptation to the social context of both countries, are investigated.

For citation

Gan Haosun (2025) *Razlichiya v teoreticheskoy osnove kontseptsii prav sobstvennosti na nedvizhimost' v ramkakh kontinental'noy pravovoy sistemy: na primere deystvuyushchego grazhdanskogo zakonodatel'stva Kitaya i Rossii* [Differences in the Theoretical Basis of the Concept of Real Estate Property Rights within the Continental Legal System: Case Study of Current Civil Legislation in China and Russia]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 15 (9A), pp. 41-54. DOI: 10.34670/AR.2025.86.69.003

Keywords

Real estate property rights; real rights; comparative legal analysis; civil legislation of China; civil legislation of Russia.

References

1. "Things as Objects of Civil Legal Relations." In: E. A. Sukhanov (ed.). — URL: https://kruglaw-gp.narod.ru/suhanoff/t1/2_9_2.htm (accessed 19 October 2025).
2. Wang Limin. *Studies on Property Law*. — Beijing: Renmin University of China Press, 2002. — 276 p. — ISBN 978-7-300-05457-4.
3. Gao Cheng. "Public and Private Ownership in the System of Real Property Rights in Russia." *Law and Society*, 2019, Vol. 12, pp. 78–85.
4. State Council of the People's Republic of China. *Provisional Regulation on Real Estate Registration / Decree No. 656*. — Beijing: China Legislation Press, 2014. — Adopted 24 November 2014. — (Accessed 19 October 2025).
5. Civil Code of the Russian Federation. Part I / Adopted by the State Duma on 21 October 1994 (as amended in 2023). — Moscow: Prospect, 2023. — Arts. 209–216.
6. Civil Code of the Russian Federation. Part I / Federal Law No. 51-FZ. — Moscow: Legal Literature Publishing House, 1994. — Arts. 16, 128, 216.
7. Zhang Jie. *The Influence of the Chinese Legal Tradition on Modern Property Law*. — Shanghai: Legal Literature Press, 2005. — pp. 12–17.
8. Constitution of the Russian Federation. Adopted by nationwide referendum on 12 December 1993 (as amended in 2020). — Moscow: Prospect, 2021. — Arts. 9, 71–72.
9. Klyuchevsky, V. O. *Course of Russian History*. — Moscow: Mysl, 1987. — Vol. 4, pp. 215–230.
10. Li Jianhong. *Historical Development of the Real Property Rights System in China and Its Relation to Public Ownership*. — Guangzhou: Sun Yat-sen University Press, 2010. — pp. 30–40.
11. Liang Huixin. *Principles of Property Law*. — Beijing: National Academy of Administration Press, 2003. — pp. 183, 188. — ISBN 978-7-300-02257-4.
12. Russian Federation. Civil Code of the Russian Federation, Part I / Federal Law No. 51-FZ. — Moscow: Legal Literature Publishing House, 1994. — Art. 216.
13. Ryazanov, I. A. *Study of the Real Property Rights Registration System and Its Public Credibility in Russia*. — Moscow: Legal Literature, 2015. — pp. 45–60.
14. Sukhanov, E. A. (ed.). "Property Law and Objects of Civil Turnover in Contemporary Russia." *State and Law*, 2015, No. 9, pp. 5–15.
15. Shershenevich, G. F. *Course of Civil Law*, in 2 vols. Vol. 1. — Moscow: Statut, 2017. — pp. 153–155. — ISBN 978-5-8354-1324-3.
16. Shershenevich, G. F. *Textbook of Russian Civil Law*. — Moscow: Printing House of I. D. Sytin Partnership, 1907. — XVI + 640 p. — pp. 153–155.
17. Jiang Ping. "Comprehensive and Accurate Understanding of the Spiritual Essence of the 'Property Law': Lecture by Prof. Jiang Ping, Former Rector of the China University of Political Science and Law, at the 'Three Gorges – Banan Forum.'" *Reflection and Application*, 2007, No. 3.
18. People's Republic of China. Civil Code of the PRC. Part II "Property Law." Section III "Usufructuary Rights" [electronic resource]. — Published on the website of the Supreme People's Procuratorate of the PRC. — URL: https://www.spp.gov.cn/spp/ssmfdyflvdtpgz/202008/t20200831_478410.shtml (accessed 19 October 2025).

19. People's Republic of China. Civil Code of the PRC. Part II "Property Law." — Beijing: China Legislation Press, 2020. Arts. 209, 323.
20. People's Republic of China. Civil Code of the PRC. Part II "Property Law." — Beijing: China Legislation Press, 2020. Arts. 240–243, 323–326, 337–343.
21. People's Republic of China. Land Administration Law of the PRC (as amended 2019). — Beijing: Law Press China, 2019. — Arts. 2–10.
22. People's Republic of China. Law of the PRC on Natural Resources (as amended 2020). — Beijing: Law Press China, 2020.
23. Han Song, "The 'Three Rights' Reform in the Management of Rural Land in China and Its Legal Consequences." *Agrarian Law of China*, 2018, No. 4, pp. 15–25.