Евразийская адвокатура. 2023. № 1 (60). С. 39.
Eurasian advocacy. 2023;(1(60)):39.

Актуальные проблемы адвокатской практики

Научная статья
УДК 347.214.2
doi 10.52068/2304-9839_2023_60_1_39

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

РОМАНОВ Михаил Евгеньевич
Магистр, аспирант Московского финансово-промышленного университета «Синергия»
103274, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 2, Российская Федерация

Аннотация: В статье рассмотрены пробелы и проблемы в законодательстве о сделках с недвижимым имуществом и порядке оформления государственных прав осуществления сделок с недвижимым имуществом, в связи с которыми у обычных людей и профессиональных участников рынка недвижимости, специалистов данной отрасли возникают трудности. Действующее законодательство недостаточно упорядочено и содержит недостатки, делающие его практическое применение весьма проблематичным, что обуславливает актуальность предмета исследования данной статьи. В статье на основании общенаучных методов, а именно анализа, сравнения, системного и логического методов, а также частнонаучных методов, в том числе метода сравнительного правоведения и историко-правового метода, анализа правоприменительной практики, судебных актов высших инстанций рассмотрены проблемы государственной регистрации сделок с недвижимостью, проверки правоустанавливающих документов на недвижимость государственными регистраторами в ходе данной процедуры, изменения законодательства о регистрации в ходе его реформирования. Выявлены причины указанных проблем, рассмотрен зарубежный опыт, и сформулированы предложения по улучшению российского законодательства о регистрации недвижимости. Автор делает выводы, что общая проблема правоприменения проистекает из пробела в законодательстве, являющегося следствием общего несовершенства действующей системы государственной регистрации недвижимого имущества. Законодательство в области государственной регистрации недвижимого имущества нуждается в доработке. Законодатели могут использовать выводы, сделанные в статье, при формировании нормативно-правовой базы в сфере сделок с недвижимостью в рамках реформы вещного права Российской Федерации.

В статье также рассматриваются концептуальные вопросы, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимость, которая является одной из основ функционирования любой экономической системы, путем внесения информации в Единый национальный реестр недвижимости (ЕГРН).

Ключевые слова: недвижимость, недвижимое имущество, сделки с недвижимостью, государственная регистрация, государственный реестр, закон о регистрации недвижимости, гражданский кодекс, законодательство, вещное право, право собственности, правовой режим недвижимого имущества, единый государственный реестр недвижимости

Для цитирования: Романов М.Е. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Евразийская адвокатура. 2023. № 1(60). С. 39. https:// doi.org/10.52068/2304-9839_2023_60_1_39

Actual problems of advocacy practice

Original article

ACTUAL PROBLEMS OF STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO REAL ESTATE

ROMANOV Mikhail Evgenievich
Master of Law, postgraduate student of the Moscow Financial and Industrial University «Synergy»
103274, Moscow, Krasnopresnenskaya nab., 2, Russian Federation

Abstract: Often, not only an ordinary person, but also a specialist working in this field cannot competently conduct a real estate purchase and sale transaction, since the current Russian legislation in the field of purchase and sale, as well as registration of rights to real estate, has many gaps, inaccuracies, and in general is unstructured, which creates many difficulties and discussions in the topic under consideration, which makes the topic of this article relevant for study.

© Романов М.Е., 2023

On the basis of general scientific methods, namely analysis, comparison, systematic and logical methods, as well as private scientific methods, including the method of comparative jurisprudence and the historical and legal method, analysis of law enforcement practice, judicial acts of higher instances, the problems of state registration of real estate transactions, verification of title documents for real estate by state registrars during this procedure, changes in the legislation on registration during its reform, identified the causes of these problems, foreign experience has been reviewed and proposals have been formulated to improve Russian legislation on real estate registration. As a result, the opinion was formed that problems in the application of law in general arise from legislative gaps resulting from the imperfection of the Russian system of state registration of rights to immovable property as a whole and the need for further improvement of laws in the field of state registration of real estate. The conclusions made in the article can be used by the legislator in the formation of a regulatory legal framework in the sphere of real estate turnover in the framework of the reform of property law in the Russian Federation. The article also discusses the issue of the concept of real estate in connection with the problems of state registration of rights to real estate, which is one of the foundations for the functioning of any economic system by entering information into the Unified State Register of Real Estate (EGRN). Conclusions are drawn on the issues discussed, taking into account the retrospective and modern practice in the conduct of cadastral work and registration of rights to real estate.

Keywords: real estate, real estate, real estate deals, state registration, public register, the law on the registration of real estate, civil code, real right, property right, legislation, legal regime of immovable property, unified state register of real estate

For citation: Romanov M.E. Actual problems of state registration of rights to real estate = Eurasian advocacy. 2023;1(60):39. (In Russ.). https://doi.org/10.52068/2304-9839_2023_60_1_39

Актуальность темы статьи обусловлена тем, что с момента утверждения обязательного порядка государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом повсеместно возникают трудности для обычных людей и профессиональных участников рынка недвижимости, специалистов данной отрасли. Действующее законодательство недостаточно упорядочено и содержит много недостатков, делающих его практическое применение весьма проблематичным.

К самым значительным изменениям можно отнести внесение изменений в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и введение строгой нотариальной формы определенных операций с недвижимым имуществом, вызывающих наибольшие затруднения при совершении. Несмотря на такую положительную динамику изменения законодательства, проблем со сделками с недвижимостью по-прежнему много [19].

В связи с этим в рамках данной статьи представляется важным рассмотреть основные вопросы, возникающие как в теории, так и на практике, в процессе оформления сделок с недвижимостью.

Права на недвижимое имущество, зарегистрированные в соответствии с настоящим Федеральным законом, могут быть оспорены только в судебном порядке. Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 18.07.2019 № 1966-0 дал разъяснение о формальном характере процедуры государственной регистрации недвижимости, создающей возможности для государственной и судебной защиты участников сделок и подтверждающей со стороны государства юридическую силу представленных на регистрацию документов о правах на недвижимость [18]. Данная позиция нашла свое отражение и в определении Верховного Суда Российской Федерации по делу № 5-КГ19-196Г от 26.11.2019, в котором суд подчеркнул функцию государственной регистрации недвижимости как гаранта надлежащего исполнения сторонами сделки своих обязательств, способствующего повышению стабильности гражданского оборота недвижимости, но не затрагивая прав, равенства, свободы воли и имущественной независимости сторон, участвующих в совершении конкретных сделок [17].

Безусловно, одной из мер защиты участников сделок с недвижимостью является законодательно установленная обязанность государственных регистраторов сообщать в правоохранительные органы о своих сомнениях в подлинности документов, а также о любых фальсификациях, обнаруженных в процессе регистрации.

Анализ судебной практики показывает неоднозначное отношение судей к определению размера возмещения убытков, в каждой конкретной ситуации вопрос о выплате компенсации разрешается в зависимости от обстоятельств дела [16].

Существуют следующие тенденции судебной практики по искам граждан к Росреестру: взыскание убытков в полном объеме; взыскание реального ущерба и отказ во взыскании упущенной выгоды по причине ее незаконности; взыскание государственной пошлины по причине неосуществленной регистрации сделки; полный отказ в удовлетворении убытков при недоказанности нарушений законодательства со стороны

Росреестра, отказ в удовлетворении убытков по причине задержки выдачи документов после государственной регистрации, не являющейся задержкой самой государственной регистрации; отмена апелляционной инстанцией положительного решения суда первой инстанции о взыскании убытков [9].

Еще одной проблемой российской системы регистрации является необходимость четкого определения принципов общественной достоверности государственной регистрации недвижимого имущества в ГК РФ.

Статья 8.1 «Государственная регистрация прав на имущество» ГК РФ устанавливает принципы государственной регистрации, такие как: проверка законности оснований, публичность и достоверность данных реестра. Данные реестра должны определенно устанавливать объект, в отношении которого возникает право, правообладателя, сущность права и его основания [15].

В сфере регистрации прав на недвижимое имущество общественная определенность означает защиту прав покупателей жилья, которые доверяют общедоступной информации в национальном реестре о бывших владельцах, которые практически не имеют прав на спорное имущество.

Российские ученые-цивилисты пришли к единству в понимании значения принципа «публичной достоверности» как концепции организации регистрационного учета прав на недвижимое имущество, заимствованной из немецкого гражданского права [4]. Но часть российских ученых, например Ф.О. Богатырев и Е.Ю. Самойлов, склоняются к тому, что данный принцип в России не действует [2, 8].

Формулировка ст. 8.1 ГК РФ устанавливает право собственности за лицом, данные которого внесены в реестр, без проверки законности оснований таких сведений.

Принцип публичной достоверности, изложенный в ст. 8.1 ГК РФ, может быть отнесен к положениям п. 2 ст. 223 «Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору» и ст. 302 ГК РФ [15].

При этом ему необходимо внести в закон более точное определение в виде отдельного пункта, который гласит следующее: «Добросовестным приобретателем является лицо, которое возмездно приобрело имущество в соответствии с компенсационным соглашением, в соответствии с Реестром собственников недвижимого имущества».

В таком случае статья 302 ГК РФ будет относиться только к виндикации движимого имущества, и можно будет исключить абзац 2 пункта 2 статьи 223 ГК РФ, так как основание возникновения права добросовестного покупателя недвижимого имущества будет предусмотрено в принципе достоверности государственного реестра недвижимости.

Одним из способов повышения надежности, гибкости, простоты и эффективности систем государственной регистрации информации и оборота недвижимости является передача регистрационных данных в систему блокчейн консорциума. При такой системе разрешение на внесение изменений может быть предоставлено только специалистам по недвижимости: чиновникам Росреестра, кадастрам, сотрудникам МФЦ, банкам, страховым компаниям, риелторам, что позволит всем пользователям вносить определенные виды информации в Росреестр [1].

Для защиты владельца от неправомерных операций с объектом прав при проведении блокчейна необходимо ограничить и запретить доступ к цифровым кодам посредством общепринятых утверждений и технических возможностей сети «Интернет» [5].

К тому же целесообразно одновременно ввести и новые принципы ведения государственного реестра:

1) абсолютный характер достоверности и достаточности записи, внесенной в реестр;

2) бесповоротностный характер записи, внесенной в реестр;

3) запрещение возврата, зарегистрированного по добровольному волеизъявлению предыдущего собственника права;

4) обязанность регистратора по возмещению убытков в случае утраты недвижимого имущества из-за недостоверности внесенной в реестр записи [1].

Многие ученые критикуют действующую в России систему регистрации прав на недвижимое имущество как недостаточно развитую, потому что и земля, и здания классифицируются как недвижимое имущество, а трехмерная реальность в государственном реестре отображается в виде плоской двухмерной фигуры [14].

Отображение трехмерной реальности в двух измерениях негативно влияет на информативность кадастров и реестров, усложняет получение информации о наложении объектов недвижимости на общедоступные кадастровые карты, требует дополнительных методов исследования и другой документации, что отнимает время пользователя [9].

Все это ставит под вопрос достоверность учетных сведений, поэтому имеет смысл вести трех-

мерный учет участков в кадастре, без четко обозначенных верхних и нижних границ, но с ограничениями по высоте и глубине [4].

Включение таких сведений о недвижимом имуществе в кадастр значительно повысит качество государственного реестра недвижимого имущества [13].

Значительно повышает безопасность сделок с недвижимостью и применение в российской системе регистрации принципа Торренса, реализованного в австралийской системе регистрации.

То есть участники торгов платят регистрационный сбор в размере 0,1 % от цены, поэтому сложностей не возникает. Он выплачивается участникам сделки, но служит гарантом защиты прав собственности, способствуя созданию национального компенсационного фонда участников сделки [12].

Выводы

Общая проблема правоприменения проистекает из пробела в законодательстве, являющегося следствием общего несовершенства действующей системы государственной регистрации недвижимого имущества. Законодательство в области государственной регистрации недвижимого имущества нуждается в доработке. Законодатели могут использовать выводы, сделанные в статье, при формировании нормативно-правовой базы в сфере сделок с недвижимостью в рамках реформы вещного права Российской Федерации.

Из анализа данной статьи можно сделать вывод, что система регистрации прав на недвижимое имущество в России нуждается в совершенствовании путем внедрения современных цифровых технологий, дальнейшей разработки и уточнения правовых норм регистрации.

Представляется необходимым привести национальное регистрационное законодательство в соответствие с реальными потребностями участников гражданского оборота недвижимого имущества.

Список источников

1. 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.

2. Богатырев Ф.О. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость и признание добросовестного приобретателя собственником // Законодательство. 2004. № 4. С. 37–43.

3. Гожва О.О. Обзор государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных решений // Исследования молодых ученых: материалы IX Международной научной конференции. 2020. С. 12–14.

4. Жиляев М.С. Особенности порядка государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество на основании электронных документов // Проблемы государственной регистрации недвижимости и кадастрового учета: материалы V научно-практической конференции / отв. ред. С.В. Праскова. 2020. С. 27–31.

5. Лоренц Д.В. Цифровые права в сфере недвижимости: юридическая природа и способы защиты // Российская юстиция. 2020. № 2. С. 14–19.

6. Махотлова М.Ш., Маммеева А.Э., Хачиев Л.И., Мизиев З.И. Особенности недвижимости как объекта оценки // Аграрное и земельное право. 2021. № 2 (194). С. 113–116.

7. Пищулин В.И., Данилова Л.В., Шляпина Е.В. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Теоретические и практические исследования XXI века: труды II международной научно-практической конференции. 2016. С. 164–166.

8. Самойлов Е.Ю. Публичная достоверность при приобретении недвижимого имущества: автореф. дис. … канд. юрид. наук. М., 2010.

9. Сасиков А.С., Гызыев А.Х., Сасиков Т.А. Кадастровые работы при межевании земельного участка // Актуальные проблемы аграрной науки: прикладные и исследовательские аспекты: сборник научных трудов Всероссийской (национальной) научно-практической конференции. Нальчик, 2021. С. 216–218.

10. Сасиков А.С., Гызыев А.Х., Сасиков Т.А. Применение современных кадастровых технологий при межевании земельных участков // Материалы всероссийской научно-практической конференции: в 2 ч. Благовещенск, 2021. С. 412–416.

11. Stoter J.E. 3D Cadastre. PhD thesis. Delft, the Netherlands: Delft University of Technology, 2004.

12. Предложения завтра же перевести весь реестр прав на недвижимость на блокчейн представляются смешными: Интервью с Людмилой Новоселовой [Электронный ресурс]. URL: http://www.zakon.ru/discussion/2018/09/07/predlozheniya_zavtra_zhe_perevesti_ves_reestr_prav_na_nedvizhimost_na_blokchejn_predstavlyayutsya_sm.

13. Балкизов А.Б., Балкизов В.А. Экологизация агропромышленного комплекса как основа эколого-экономической эффективности хозяйствования // Инженерное обеспечение в реализации социально-экономических и экологических программ АПК: материалы Международной научно-практической конференции. Курган, 2021. С. 179–183.

14. Лифинцев В.Н. Формирование системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории России // Теоретические аспекты юриспруденции и вопросы правоприменения: сборник статей по материалам IX международной научно-практической конференции. 2018. С. 58–63.

15. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая). Введен Федеральным законом от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.12.2022 № 430-ФЗ от 21.12.2021) // СЗ РФ. 1994. 5 декабря. № 32. Ст. 3301.

16. Шалов Т.Б., Шалова Ш.Т. Земельный фонд и управление развитием территорий КБР // Проблемы агропромышленного комплекса стран Евразийского экономического союза: материалы I Международной научно-практической конференции. 2015. С. 177–183.

17. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26 ноября 2019 г. № 5-КГ19-196. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: http://www.legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-26112019-n-5-kg19-196/?ysclid=ld4viv27jr984891240.

18. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 18.07.2019 № 1966 [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=597945#Krcvvttyoi1ltdXm1.

19. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 28.12.2022) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.

References

1. Bevzenko R.S. Osnovny`e napravleniya izmeneniya zakonodatel`stva o registracii prav na nedvizhimoe imushhestvo v svyazi s vnedreniem texnologii raspredelenny`x reestrov: vzglyad civilista // Zakon. 2018. № 2. S. 126–132.

2. Bogaty`rev F.O. Publichnaya dostovernost` reestra prav na nedvizhimost` i priznanie dobrosovestnogo priobretatelya sobstvennikom // Zakonodatel`stvo. 2004. № 4. S. 37–43.

3. Gozhva O.O. Obzor gosudarstvennoj registracii prav na nedvizhimoe imushhestvo na osnovanii sudebny`x reshenij // Issledovaniya molody`x ucheny`x: materialy` IX Mezhdunarodnoj nauchnoj konferencii. 2020. S. 12–14.

4. Zhilyaev M.S. Osobennosti poryadka gosudarstvennoj registracii perexoda prav na nedvizhimoe imushhestvo na osnovanii e`lektronny`x dokumentov // Problemy` gosudarstvennoj registracii nedvizhimosti i kadastrovogo ucheta: materialy` V nauchno-prakticheskoj konferencii / otv. red. S.V. Praskova. 2020. S. 27–31.

5. Lorencz D.V. Cifrovy`e prava v sfere nedvizhimosti: yuridicheskaya priroda i sposoby` zashhity` // Rossijskaya yusticiya. 2020. № 2. S. 14–19.

6. Maxotlova M.Sh., Mammeeva A.E`., Xachiev L.I., Miziev Z.I. Osobennosti nedvizhimosti kak ob``ekta ocenki // Agrarnoe i zemel`noe pravo. 2021. № 2 (194). S. 113–116.

7. Pishhulin V.I., Danilova L.V., Shlyapina E.V. Problemy` gosudarstvennoj registracii prav na nedvizhimoe imushhestvo i sdelok s nim // Teoreticheskie i prakticheskie issledovaniya XXI veka: trudy` II mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii. 2016. S. 164–166.

8. Samojlov E.Yu. Publichnaya dostovernost` pri priobretenii nedvizhimogo imushhestva: avtoref. dis. … kand. yurid. nauk. M., 2010.

9. Sasikov A.S., Gy`zy`ev A.X., Sasikov T.A. Kadastrovy`e raboty` pri mezhevanii zemel`nogo uchastka // Aktual`ny`e problemy` agrarnoj nauki: prikladny`e i issledovatel`skie aspekty`: sbornik nauchny`x trudov Vserossijskoj (nacional`noj) nauchno-prakticheskoj konferencii. Nal`chik, 2021. S. 216–218.

10. Sasikov A.S., Gy`zy`ev A.X., Sasikov T.A. Primenenie sovremenny`x kadastrovy`x texnologij pri mezhevanii zemel`ny`x uchastkov // Materialy` vserossijskoj nauchno-prakticheskoj konferencii: v 2 ch. Blagoveshhensk, 2021. S. 412–416.

11. Stoter J.E. 3D Cadastre. PhD thesis. Delft, the Netherlands: Delft University of Technology, 2004.

12. Predlozheniya zavtra zhe perevesti ves` reestr prav na nedvizhimost` na blokchejn predstavlyayutsya smeshny`mi: Interv`yu s Lyudmiloj Novoselovoj [E`lektronny`j resurs]. URL: http://www.zakon.ru/discussion/2018/09/07/predlozheniya_zavtra_zhe_perevesti_ves_reestr_prav_na_nedvizhimost_na_blokchejn_predstavlyayutsya_sm.

13. Balkizov A.B., Balkizov V.A. E`kologizaciya agropromy`shlennogo kompleksa kak osnova e`kologo-e`konomicheskoj e`ffektivnosti xozyajstvovaniya // Inzhenernoe obespechenie v realizacii social`no-e`konomicheskix i e`kologicheskix programm APK: materialy` Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii. Kurgan, 2021. S. 179–183.

14. Lifincev V.N. Formirovanie sistemy` gosudarstvennoj registracii prav na nedvizhimoe imushhestvo na territorii Rossii // Teoreticheskie aspekty` yurisprudencii i voprosy` pravoprimeneniya: sbornik statej po materialam IX mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii. 2018. S. 58–63.

15. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast` pervaya). Vveden Federal`ny`m zakonom ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 08.12.2022 № 430-FZ ot 21.12.2021) // SZ RF. 1994. 5 dekabrya. № 32. St. 3301.

16. Shalov T.B., Shalova Sh.T. Zemel`ny`j fond i upravlenie razvitiem territorij KBR // Problemy` agropromy`shlennogo kompleksa stran Evrazijskogo e`konomicheskogo soyuza: materialy` I Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii. 2015. S. 177–183.

17. Opredelenie SK po grazhdanskim delam Verxovnogo Suda RF ot 26 noyabrya 2019 g. № 5-KG19-196. Dokument opublikovan ne by`l [E`lektronny`j resurs]. URL: http://www.legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-26112019-n-5-kg19-196/?ysclid=ld4viv27jr984891240.

18. Opredelenie Konstitucionnogo Suda Rossijskoj Federacii ot 18.07.2019 № 1966 [E`lektronny`j resurs]. URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=597945#Krcvvttyoi1ltdXm1.

19. Federal`ny`j zakon ot 13.07.2015 № 218-FZ «O gosudarstvennoj registracii nedvizhimosti» (red. ot 28.12.2022) [E`lektronny`j resurs]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.

Статья поступила в редакцию 30.01.2023; одобрена после рецензирования 07.02.2023; принята к публикации 07.02.2023.

The article was submitted 30.01.2023; approved after reviewing 07.02.2023; accepted for publication 07.02.2023.