

УДК 347.214.2.+347.133

НОВЫЙ ВЕКТОР РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: ОТ БУМАЖНЫХ СВИДЕТЕЛЬСТВ ДО БЛОКЧЕЙНА

Тымчук Ю.А.

Волгоградский государственный университет (400062, г. Волгоград, пр-т Университетский, 100), e-mail: yuliannatymchuk@yandex.ru

В настоящей работе анализируется новелла законодательства об отмене выдачи свидетельств о государственной регистрации права на недвижимое имущество. Указывается на аналогичность рассматриваемой новеллы с нововведением, внедренным в практику Федеральной налоговой службы России еще в 2013 году. Проводится сравнительный анализ свидетельства о государственной регистрации прав и листа записи из ЕГРП. Выявляются преимущества данного нововведения, а также прогнозируются возможные негативные последствия.

Автор обращает внимание на проблему реализации принципа достоверности ЕГРН, которая вновь приобретает свою актуальность с отменой свидетельств о государственной регистрации права.

Рассматривается понятие, преимущества, а также перспективы внедрения технологии блокчейн при регистрации прав на недвижимость. Отмечается, что возможности данной технологии не стоит идеализировать.

Ключевые слова: государственная регистрация, недвижимое имущество, свидетельство о государственной регистрации прав, принцип достоверности, блокчейн.

THE NEW VECTOR OF LEGISLATION DEVELOPMENT ON STATE REGISTRATION OF TITLE: FROM PAPER CERTIFICATES TO BLOCKCHAIN

Tymchuk Y.A.

Volgograd State University (400062, Volgograd, Universitetsky Avenue, 100), e-mail: yuliannatymchuk@yandex.ru

The present work analyses the new law on abolishment of the issuing of certificates of state registration of title.

It is indicated that there is similarity between the considered new law and the innovation introduced into practice by Federal Tax Service in the year of 2013. Similarities and differences of the certificate of State Registration of Title and the Single State Register of Rights to Real Estate and Transactions are discovered. The benefits of this innovation are analysed in the present work as well as potential negative consequences.

The author draws attention to the problem of the implementation of the principle of credibility of the Single State Register of Rights to Real Estate and Transactions that regains its relevance with the cancellation of certificates of State registration of rights.

The concept, advantages, as well as the prospects for the introduction of blockchain technology upon registration of real property rights are considered. It is noted that the potential of this technology is not worth idealizing.

The Key Words: state registration, real estate, certificate of state registration of rights, the principle of reliability, blockchain.

2017 год возможно считать одним из ключевых витков развития законодательства о государственной регистрации прав на недвижимость. Еще до вступления в силу 01.01.2017 года нового Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и последовавшего создания Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) [16] в преддверии реформы было внесено ряд изменений в законодательство. Среди них, заслуживает внимание изменение, вступившее в силу с 15 июля 2016 года в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 360-ФЗ [17].

Так, с указанной даты прекращена выдача свидетельств о государственной регистрации прав. Если ранее существовала альтернатива, которая позволяла подтвердить факт государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое

имущество по выбору заявителя свидетельством о регистрации собственности или выпиской из ЕГРП, то сейчас это возможно сделать только с использованием последнего.

Схожие нововведения были внедрены в практику ФНС России еще в 2013 году. Как известно, вместо Свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ/ЕГРИП при государственной регистрации изменений стал выдаваться Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Рассматриваемая новелла не влечет за собой необходимость замены свидетельств о государственной регистрации прав на выписки из ЕГРП. Ранее выданные свидетельства продолжают действовать и по-прежнему выступают подтверждением права собственности на недвижимость на конкретную дату.

Следует также отметить, что указанные документы (свидетельство и выписка из ЕГРН) не относятся к числу правоустанавливающих, в отличие от различных договоров (купли-продажи, дарения, ДДУ и пр.), и действуют бессрочно.

Несмотря на сходное предназначение, свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество и выписка из ЕГРН имеют ряд существенных отличий.

Первое из них касается формы: выписка из ЕГРН в отличие от свидетельства о государственной регистрации прав не выдается на дорогостоящем бланке строгой отчетности с водяными знаками.

Второе отличие заключается в характере информации, которую позволяют получить два документа. Так, в отличие от свидетельства о регистрации права, выписка из ЕГРН содержит сведения только на актуальную дату и не позволяет увидеть информацию об истории владения интересующим объектом недвижимости.

Выявленные отличия двух документов порождают вопрос о реализации принципа достоверности ЕГРН (ст.8.1 ГК РФ), ведь право зарегистрированное в ЕГРН возможно спорить в судебном порядке (п. 6 ст. 8.1 ГК РФ).

Так, еще до вступления в силу рассматриваемого нововведения в судебной практике сложился подход, согласно которому суды, разрешая вопрос о добросовестности приобретателя недвижимости учитывали не только наличие записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности отчуждателя имущества, но и то, была ли проявлена гражданином разумная осмотрительность при заключении сделки, какие меры принимались им для выяснения прав лица, отчуждающего это имущество, и т. д. [6]

Указанный подход по справедливому замечанию Бевзенко Р.С. ставит под сомнение фактически всю деятельность Росреестра и необходимость его существования [1].

С этим сложно не согласиться. Действительно, как ранее, так и сейчас лицо, желающее приобрести недвижимость в целях получения актуальных сведений об интересующем объекте недвижимости вынужден заказывать выписку из ЕГРН (ранее ЕГРП), ведь наличие только свидетельства о государственной регистрации права не может достоверно подтверждать наличие зарегистрированного права на день заключения сделки. Этим действия лица не должны ограничиваться, так как по логике Президиума Верховного суда этого не достаточно. В итоге покупатель, желая приобрести недвижимость (особенно на вторичном рынке) должен провести настоящее «расследование», чтобы исключить различные риски.

Из вышеизложенного также следует, что в этой части рассматриваемая новелла никак не отразилась на субъектах гражданского оборота.

Представители юридической науки и практики оценивают отмену бумажных свидетельств о государственной регистрации права неоднозначно.

Как отмечают специалисты Росреестра отмена свидетельств о праве собственности на бумажных носителях призвана укрепить гарантию зарегистрированных государством прав, а также снизить угрозу мошенничества с бланками этих документов [14].

В литературе также утверждают, что с отменой бумажных свидетельств о государственной регистрации сокращается бюрократия, не требуется наличия бумаги, потерявшей свой практический статус с развитием ЕГРП. Кроме того, становится сложнее обмануть доверчивых граждан, которые увидев надлежащим образом оформленное свидетельство о регистрации права, не задумываются о том, что оно может быть поддельным, и переводят денежные средства мошенникам, которые не имеют никаких законных прав на продаваемую ими недвижимость [9,с.28].

С одной стороны, с указанными выводами возможно согласится. Действительно, существует большой массив судебной практики, связанной так или иначе с подделкой свидетельств о государственной регистрации прав на недвижимость [7, 10]. Типичная ситуация выглядит следующим образом: мошенник подделывает свидетельство о праве собственности на объект недвижимости и выдавая себя за собственника совершает действия, направленные на продажу недвижимости – чаще всего нескольким лицам в одно и то же время. В дальнейшем сделка (сделки) признается недействительной, так как объект недвижимости был отчужден неуправомоченным лицом.

Как и ранее, в настоящее время во избежание подобных ситуаций, перед приобретением недвижимости следует получить выписку из ЕГРН об интересующем объекте недвижимости, а также при расчетах по сделке использовать банковскую ячейку или депозит нотариуса [5, с.134]. Дополнительным способом снижения рисков покупателя

объекта недвижимости является расширенная выписка из ЕГРП (ее может получить только собственник), которую можно запросить у продавца в случае наличия сомнений.

Однако с другой стороны, недостатков, на наш взгляд, больше чем преимуществ. На них в частности обращают внимание и в литературе.

Первым серьезный риск, который может возникнуть – технический. Так, не исключены технические сбои в работе, а также различные киберпреступления, предполагающие взлом базы данных Росреестра и дальнейшие умышленные действия, направленные на внесение искаженных сведений в ЕГРН. Несмотря на то, что параллельно с электронной базой ведется архив документов, и сведения возможно будет восстановить [18, с.54], представляется, что это будет очень трудоемким процессом, так как, скорее всего, доказывать свои права на недвижимость придется в суде.

Второй немаловажный момент состоит в том, что в п.4 ст.62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» устанавливается, что сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются актуальными только на момент их предоставления из реестра. Из этого следует, что сведения, содержащиеся в выписке из ЕГРН, могут измениться даже в день ее получения. Соответственно, возникает риск двойной продажи недвижимости, для предотвращения которого в литературе рекомендуют иметь выписку из ЕГРН, полученную за 1-2 дня до подписания сделки [8, с.7].

Вышеизложенное, стало причиной законодательных инициатив по возврату свидетельств о государственной регистрации [3], последняя из которых находится на рассмотрении [4] (на момент написания настоящей статьи). Как отмечают авторы законопроекта, необходимость возвращения к выдаче свидетельств обусловлена рядом обстоятельств:

- новая выписка обязательно нужна будет каждый раз при совершении какой-либо сделки с объектом недвижимого имущества, что потребует дополнительных временных и денежных затрат со стороны правообладателя;

- в случае возникновения ошибки в ЕГРН в электронном виде дополнительным подтверждающим документом для правообладателя будет являться свидетельство, выданное в момент регистрации возникновения или перехода прав на недвижимое имущество.

- для пожилых людей будет надежней иметь бумажное свидетельство, нежели электронную выписку, распечатанную на обычном, незащищенном листе.

Полагаем, что одним из перспективных направлений развития законодательства о государственной регистрации прав, а также возможным способом решения проблемы достоверности сведений в ЕГРН служит внедрение технологии блокчейн в деятельность Росреестра.

Блокчейн представляет собой децентрализованную распределенную базу данных («учетную книгу») обо всех подтвержденных транзакциях, совершенных в отношении определенного актива, в основе функционирования которой лежат криптографические алгоритмы. Преимуществами блокчейна выступают его: 1) децентрализация, которая минимизирует риски отказа работы в случае выхода из строя отдельной системы; 2) повышенная степень безопасности за счет использования средств криптографии при осуществлении каждой транзакции; 3) невозможность изменения данных блокчейна задним числом; 4) оперативность за счет автоматизированного обмена данными, в котором отсутствует человеческий фактор; 5) прозрачность, поскольку все действия в рамках блокчейна документируются и доступны для ознакомления всем участникам системы [13, с.94].

В настоящее время Росреестр, являясь участником пилотного проекта по внедрению технологии блокчейн, проводит работу по определению возможной его использования в работе [12]. Для этого Росреестр совместно с Внешэкономбанком также объявил конкурс блокчейн-решений для учета регистрации недвижимости [11].

В первую очередь в Росреестре планируют поэтапно начать внедрение технологии с цепочки АИЖК-Росреестр-Фонд страхования участников долевого строительства без изменения нормативно-правовой базы [2].

Представляется, что возможности технологии блокчейн не стоит идеализировать. Как справедливо отмечают в литературе, использование данной технологии не является серебряной пулей, способной устранить все проблемы, связанные с достоверностью информации [13, с.117].

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы:

- отмена бумажных свидетельств о государственной регистрации прав на недвижимость коренным образом не повлияла на существующие риски сторон при заключении сделок с недвижимостью [15, с.173];

- рассматриваемое нововведение имеют как преимущества, так и недостатки. Преимуществами являются снижение угрозы мошенничества с бланками свидетельств, а также сокращение бюрократии. В качестве недостатков выступают, во-первых, технические риски, связанные с возможным сбоям в системе или же взломом базы данных Росреестра с последующим внесением искаженных данных в ЕГРН, и, во-вторых, риск двойной продажи недвижимости, который обусловлен тем, что сведения, содержащиеся в выписке из ЕГРН, актуальны только на дату ее выдачи и, соответственно, могут измениться в последующем даже в день ее получения.

- несмотря на существенные преимущества технологии блокчейн, она не лишена недостатков, поэтому для ее внедрения важно провести комплексные исследования и оценить возможности ее использования применительно к государственной регистрации прав на недвижимость.

Список литературы.

1. Бевзенко Р.С. Регистрация прав на недвижимое имущество: новый закон и старые проблемы//Академия юриста компании. URL: <http://www.uracademy.ru/video.php?vid=22793> (дата обращения: 04.10.2017 г.).
2. Внедрение блокчейна начнется с участников долевого строительства// Росреестр. Официальный сайт. URL: https://rosreestr.ru/site/press/news/vnedrenie-blokcheyna-nachnetsya-s-uchastnikov-dolevogo-stroitelstva/?sphrase_id=7143882 (дата обращения: 05.10.2017 г.).
3. Законопроект № 112351-7 от 28.02.2017 г. «О внесении изменений в статью 28 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» // Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации. СОЗД ГАС «Законотворчество». URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/112351-7> (дата обращения: 05.10.2017 г.).
4. Законопроект №268589-7 от 19.09.2017 г. «О внесении изменений в статью 28 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» // Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации. СОЗД ГАС «Законотворчество». URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/112351-7> (дата обращения: 05.10.2017 г.).
5. Нотариат в гражданском обороте: в России и за рубежом: монография / Авт. колл.: Гончарова Н.В., Иншакова А.О., Казаченок О.П., Остапенко И.А., Тымчук Ю.А. / Под ред. А.О. Иншаковой. – М.: Юрлитинформ, 2017. – 176 с.
6. Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.10.2014)// Бюллетень Верховного Суда РФ, № 2, февраль, 2015.
7. Определение Верховного Суда РФ от 14.05.2007 №89-007-5//СПС «КонсультантПлюс».
8. Палюлин А. Цветные «бумажки» свидетельств ранее вводили доверчивых людей в заблуждение // Жилищное право. - 2016. - № 8. - С. 7 - 10.

9. Палюлин А. Регистрация важнейшее свидетельство // Жилищное право. - 2016. - № 9. С. 27 - 29. С.28
10. Решение № 2-1162/2014 2-61/2015 от 28 января 2015 г. по делу № 2-1162/2014 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/cCgMev7wjixK/> (дата обращения: 04.10.2017 г.).
11. Росреестр и ВЭБ объявляют конкурс блокчейн-решений для учета и регистрации недвижимости//Росреестр. Официальный сайт. URL: https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-i-veb-obyavlyayut-konkurs-blokcheyn-resheniy-dlya-ucheta-i-registratsii-vedvizhimosti/?sphrase_id=7143882 (дата обращения: 05.10.2017 г.).
12. Росреестр принял участие в заседании рабочей группы по внедрению блокчейн// Росреестр. Официальный сайт. URL: https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-prinyal-uchastie-v-zasedanii-rabochey-gruppy-po-vnedreniyu-blokcheyn/?sphrase_id=7143882 (дата обращения: 05.10.2017 г.).
13. Савельев А.И. Некоторые правовые аспекты использования смарт-контрактов и блокчейн-технологий по российскому праву // Закон. - 2017. - № 5.- С. 94 - 117.
14. Свидетельства о праве собственности на недвижимость отменяются// Росреестр. URL: https://rosreestr.ru/site/press/news/svidetelstva-o-prave-sobstvennosti-na-vedvizhimost-otmenyayutsya/?sphrase_id=7133735 (дата обращения: 04.10.2017 г.).
15. Тымчук Ю.А. Совершение сделок с недвижимостью без нотариального удостоверения: риски для субъектов гражданского оборота// Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. – 2017. - № 10-1 (84). – С. 172-175.
16. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»// Российская газета, № 156, 17.07.2015.
17. Федеральный закон от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»// Российская газета, № 151, 12.07.2016.
18. Федюкова С., Матюшина Н. Отменили свидетельства на собственность на выписки из реестра [Интервью с Н. Анфимовой, И. Зиневич, В. Зотовым, Ю. Осиповой] // Административное право. - 2016. - №3. - С. 52 - 65.

