

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Пермский государственный национальный исследовательский
университет»

На правах рукописи

Ермакова Анна Владимировна

**КАТЕГОРИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ
РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ
В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ**

12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право;
международное частное право

Диссертация

на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель –
кандидат юридических наук, доцент,
Шершень Тамара Васильевна

Пермь, 2021

Оглавление

Введение	3
Глава 1. Теоретические основы цивилистического исследования категории достоверности реестра прав на недвижимость	25
§ 1. Достоверность реестра прав на недвижимость и превентивная цель государственной регистрации прав на недвижимое имущество	25
§ 2. Способы обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость	44
§ 3. Принцип достоверности реестра прав на недвижимость	64
Глава 2. Организационно-правовые меры, направленные на обеспечение достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве	85
§ 1. Обеспечение совпадения динамики права на объект недвижимости с моментом государственной регистрации прав на недвижимое имущество	85
§ 2. Проверка законности основания государственной регистрации прав на недвижимое имущество	110
§ 3. Индикация недостоверных сведений реестра прав на недвижимость	143
§ 4. Актуализация реестра прав на недвижимость для достижения его достоверности	164
Заключение	184
Список использованных источников	194

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы диссертационного исследования проявляется в нескольких аспектах.

Социально-экономический аспект. Обеспечение прочности прав и стабильности гражданского оборота недвижимых вещей, как особо ценных объектов гражданских прав, являются приоритетными направлениями правового регулирования отношений, связанных с недвижимостью, на современном этапе экономического развития России. Ведущую роль в решении данного вопроса играет институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество (далее также – регистрация). Будучи дополнительным элементом формализации динамики прав на недвижимые вещи, регистрация представляет собой препятствие в осуществлении гражданских прав, установленное законом в целях предупреждения нарушения прав участников гражданских правоотношений. Обеспечивая общеизвестность сведений о правах на недвижимость, регистрация способствует формированию правомерных правоотношений. В данном контексте институт регистрации выступает проявлением превентивного аспекта охранительной функции гражданского права, правовым средством предупреждения нарушения прав правообладателей и приобретателей прав на объекты недвижимости.

Эффективность регистрационной системы (ее оправданность как усложняющего гражданский оборот элемента правового режима объектов недвижимости в контексте достижения превентивной цели) предопределяется качеством создаваемого в результате регистрации источника сведений о правах на недвижимые вещи, полнотой и корректностью содержащихся в нем сведений. Достоверность реестра прав на недвижимость (далее также – реестр) выступает условием достижения превентивной цели государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Недостоверный реестр, напротив, в силу своего дезориентирующего воздействия выступает потенциальной причиной нарушения прав правообладателей и приобретателей прав на недвижимые вещи,

приводящих к возникновению трудноразрешимых в контексте справедливости конфликтов их интересов, в равной степени требующих защиты.

Возможная, в ряде случаев по объективным причинам, недостоверность реестра является одной из центральных проблем современного российского института регистрации прав на недвижимое имущество. Данная проблема не позволяет признать российскую регистрационную систему эффективным инструментом предупреждения нарушения прав участников гражданских правоотношений. Обусловленные недостоверностью реестра неправомерные правоотношения порождают споры между правообладателями, незаконно утратившими права на объекты недвижимости, и добросовестными приобретателями указанных прав. Разрешение таких споров с необходимостью предполагает, пусть и основанный на нормативно определенном алгоритме, но выбор защищаемого интереса и, как следствие, нарушение прав одной из сторон спора в контексте невозможности возврата или сохранения объекта недвижимости (прав на объект недвижимости).

Безусловная социально-экономическая полезность превентивной направленности государственной регистрации прав на недвижимое имущество, проявляющаяся в предотвращении споров относительно прав на объекты недвижимости, предопределяет актуальность исследования категории достоверности реестра, в том числе мер по обеспечению достоверности реестра.

Правотворческий и правореализационный аспекты. Современное российское гражданское право применительно к государственной регистрации прав на имущество оперирует принципом «достоверности государственного реестра» – принцип закреплен в п. 1 ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)¹. Однако механизм реализации указанного принципа в контексте обеспечения достоверности реестра прав на недвижимое имущество нельзя признать совершенным, что проявляется в негативной статистике

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

недостоверности российского реестра. Организационно-правовые меры обеспечения изначальной достоверности реестра действуют ограниченно. Правила, нацеленные на предотвращение негативных последствий не исключаемой по объективным причинам недостоверности реестра, фрагментарны и бессистемны.

Так, в силу необоснованной ограниченности действия принципа внесения вне сферы регистрации остается ряд прав на недвижимость, имеющих свойство следования. По некоторым правооснованиям действует правило о внереестровом возникновении права на недвижимую вещь, не имеющее в своей основе объективной необходимости. Системное нормативное закрепление правооснований, на которые принцип внесения не распространяется, отсутствует, что значительно усложняет правореализационный процесс, приводит к ошибкам субъектов правореализации и, как следствие, судебным спорам. Проводимая регистрирующим органом правовая экспертиза документов, выступающая непосредственным проявлением принципа проверки законности основания регистрации, не имеет должной правовой регламентации. Правовая неопределенность пределов правовой экспертизы документов в ряде случаев выступает причиной судебных споров между участниками регистрационных правоотношений, обусловленных как необоснованным отказом регистрирующего органа в регистрации, так и безосновательно проведенной регистрацией, приводящей к недостоверности реестра. Отсутствуют нормы, посвященные специфике обеспечения изначальной достоверности реестра при участии суда в формировании правооснования регистрации, а также в разрешении регистрационных споров. Это отрицательно сказывается на правореализационном процессе, в том числе на правоприменительной деятельности регистрирующего органа, и в ряде случаев выступает причиной осуществления безосновательной регистрации. Отсутствует системное и эффективное регулирование порядка информирования лиц, обращающихся к реестру, о его недостоверности. Действующие правила

исправления недостоверного реестра носят конкретный характер, отдельные правовые ситуации, связанные с внесением в реестр некорректных записей, остаются неурегулированными, что негативно отражается на процессе приведения реестра в состояние достоверного.

Доктринальный аспект. Отсутствие всеобъемлющего системного правового регулирования отношений в сфере обеспечения достоверности реестра предопределяет необходимость формирования доктринальной основы правотворческой деятельности. Несмотря на наличие большого количества научных работ по отдельным аспектам обеспечения достоверности реестра, комплексное системное представление о категории достоверности реестра отсутствует, в том числе в связи со смещением исследовательского акцента на институт публичной достоверности реестра – институт, нацеленный исключительно на защиту добросовестного приобретателя прав на недвижимое имущество.

Потребности эффективного правового регулирования отношений, связанных с созданием достоверного источника сведений о правах на объекты недвижимости на современном этапе развития российского общества, обуславливают необходимость обобщения и систематизации имеющегося научного знания, переосмысления ранее сформулированных точек зрения с учетом изменившегося законодательства и современного состояния общественных отношений, включая аспект оптимизации процессов межсубъектной коммуникации. Зависимость института регистрации от динамики иных институтов гражданского права, регулирующих отношения в сфере возникновения, изменения, прекращения прав на недвижимое имущество, требует выработки новых подходов по вопросам, связанным с обеспечением достоверности реестра, в том числе по вопросам, ранее не входившим в предмет научного рассмотрения. В частности, нуждаются в новом осмыслении проблемы расширения предмета регистрации; пределы осуществляемой регистрирующим органом правовой экспертизы документов, в том числе при регистрации прав на

основании сделок, актов органов власти; роль суда в проверке правооснования при разрешении регистрационных споров. Необходимо формирование системного представления о механизме информирования лиц, обращающихся к реестру, о его реальной или потенциальной недостоверности. Проблемы, связанные с реализацией регистрирующим органом судебных актов, направленных на оспаривание зарегистрированного права, требуют выработки общего подхода к актуализации сведений реестра.

Степень научной разработанности темы исследования. Современный российский институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество является предметом целого ряда цивилистических работ. Несмотря на это, исследованность вопросов, составляющих предмет настоящей диссертации, нельзя признать достаточной. Комплексные системные исследования категории достоверности реестра отсутствуют.

Диссертационных работ, специально посвященных категории достоверности реестра либо включающих данный вопрос в качестве элемента предмета исследования, нет. Отдельные аспекты организационно-правовых мер, направленных на обеспечение достоверности реестра, применительно к современному российскому гражданскому праву в различном сочетании с разной степенью проработки освещаются в работах, посвященных комплексному рассмотрению института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В частности, стоит выделить работы В.А. Алексева (2008), А.В. Волынцевой (2003), А.Л. Ильченко (2005), Е.Ю. Петрова (2001), Е.А. Пустоваловой (2012), Е.М. Тужиловой-Орданской (2007), А.В. Швабауэр (2011), Е.Ю. Ширинской (2005). Указанные вопросы также затрагиваются в работах, касающихся государственной регистрации прав применительно к отдельным видам объектов недвижимости, основаниям возникновения прав на недвижимое имущество. Здесь можно выделить работы Е.И. Дискина (2013), Е.А. Греховой (2007), А.Б. Карлина (2007).

Отдельные вопросы организационно-правовых мер, направленных на обеспечение достоверности реестра, выступили предметом ряда научных публикаций, среди которых необходимо выделить работы С.А. Бабкина, Р.С. Бевзенко, С.П. Гришаева, А.Н. Латыева, К.А. Новикова, М.Г. Пискуновой, О.Ю. Скворцова, Е.А. Чефрановой, В.В. Чубарова.

Признавая безусловное научно-методологическое значение имеющихся исследований в рассматриваемой сфере, следует признать, что значение достоверности реестра прав на недвижимость в механизме достижения целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество обуславливает необходимость формирования комплексного системного представления о категории достоверности реестра.

Цель и задачи исследования. Цель диссертации состоит в формировании комплексного системного научного знания о категории достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве, включающего в себя представление о достоверности как качественной характеристике реестра и способах ее обеспечения, принцип достоверности реестра, организационно-правовые меры, направленные на обеспечение достоверности реестра, в российском гражданском праве.

Цель диссертационной работы обуславливает необходимость решения следующих задач:

- исследовать достоверность как свойство реестра прав на недвижимость и обосновать ее значение для достижения превентивной цели регистрации прав на недвижимое имущество;
- установить способы обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость, применимые в российской системе регистрации прав на недвижимое имущество;
- исследовать принцип достоверности реестра прав на недвижимость;

- проанализировать действие меры по обеспечению совпадения динамики права на объект недвижимости с моментом регистрации прав на недвижимое имущество;
- изучить действие меры по проверке законности основания государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- провести анализ действия меры по индикации недостоверных сведений реестра прав на недвижимость;
- исследовать действие меры по актуализации реестра прав на недвижимость для достижения его достоверности;
- разработать научно обоснованные рекомендации по совершенствованию положений российского гражданского законодательства в части, касающейся исследуемой проблемы.

Объектом диссертационного исследования выступают правоотношения в сфере обеспечения достоверности реестра при осуществлении регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.

Предметом диссертационного исследования являются отечественные нормативные правовые акты, регулирующие гражданские правоотношения, возникающие в связи с ведением реестра прав на недвижимое имущество, судебная практика применения норм права в исследуемой сфере правового регулирования, правоприменительная практика органов по регистрации прав, доктринальные источники по вопросам, связанным с темой исследования.

Методологическую основу исследования составила система методов научного познания, включающая в себя всеобщий (философский) метод познания, общенаучные и специально-юридические методы. Исследование проведено на основе диалектико-материалистического метода познания, позволившего рассмотреть категорию достоверности реестра в единстве с иными правовыми явлениями и с опорой на правоприменительную практику.

Применение общенаучных методов познания (описание, сравнение, анализ, обобщение, логический, аналогии) позволило установить и

охарактеризовать подходы по рассматриваемым проблемам, выработанные в науке и сформированные правоприменением, определить авторские подходы к разрешению отдельных вопросов исследуемой темы. Системный метод позволил целостно и структурно представить эмпирический материал, раскрыть взаимосвязи системообразующих элементов при осмыслении и формулировании положений об организационно-правовых средствах обеспечения достоверности реестра. Из числа специально-юридических методов в работе использованы историко-правовой и сравнительно-правовые методы (при характеристике способов обеспечения достоверности реестра, применяемых в различных историко-географическом контексте регистрационных системах), юридико-догматический метод, метод толкования правовых норм (при изучении действующего российского законодательства, регламентирующего организационно-правовые меры, направленные на обеспечение достоверности реестра).

Теоретическая основа исследования. Основу диссертационного исследования составляют работы дореволюционных и советских правоведов, в том числе И.А. Базанова, А.А. Башмакова, Е.В. Васьковского, В.Б. Ельяшевича, Л.А. Кассо, С.Ф. Кечекьяна, Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, А.Л. Фрейтаг-Лоринговена, Б.Б. Черепихина, Г.Ф. Шершеневича.

Работа основывается также на трудах современных специалистов в сфере теории права и гражданского права, таких как В.А. Алексеев, С.С. Алексеев, С.А. Бабкин, Р.С. Бевзенко, Е.Е. Богданова, М.И. Брагинский, Л.Ю. Василевская, Ю.В. Виниченко, А.В. Винницкий, В.В. Витрянский, Ю.А. Волочай, Б.М. Гонгалов, С.П. Гришаев, А.В. Демкина, Е.И. Дискин, А.В. Доркина, В.С. Ем, И.А. Емелькина, А.Б. Карлин, Е.А. Киндеева, А.Р. Кирсанов, И.П. Кожокар, Е.Б. Козлова, О.В. Колотиллов, П.В. Крашенинников, В.В. Кулаков, А.Н. Латышев, А.А. Маковская, А.В. Малько, М.Н. Марченко, Н.И. Матузов, К.А. Новиков, Е.Ю. Петров, Е.А. Пустовалова, Е.Ю. Самойлов,

С.А. Сеницын, О.Ю. Скворцов, Е.А. Суханов, Н.А. Сыродоев, Е.М. Тужилова-Орданская, Д.О. Тузов, С.Ю. Филиппова, М.А. Церковников, Е.А. Чефранова, В.В. Чубаров, А.В. Швабауэр, Л.В. Щенникова, А.М. Эрделевский и др.

В работе использованы научные труды сотрудников юридического факультета ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет», в том числе В.А. Болдырева, В.Г. Голубцова, И.Ю. Загоруйко, Е.Г. Комиссаровой, О.А. Кузнецовой, С.Б. Полякова, А.Ф. Пьянковой, Т.П. Строгоновой, А.С. Телегина, Д.А. Формакидова, Т.В. Шершень, Г.Н. Эйриян.

Нормативная база исследования включает в себя Конституцию РФ¹, ГК РФ, Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон)², иные федеральные законы (15), подзаконные нормативные правовые акты в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (8).

Эмпирическую основу исследования составили акты Конституционного Суда РФ (9), постановления пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ (7), информационные письма Высшего Арбитражного Суда РФ и обзоры судебной практики Верховного Суда РФ (11), судебные акты Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ (11), судебные акты российских судов, включая арбитражные суды (67) и суды общей юрисдикции (20), материалы обобщения судебной практики, подготовленные российскими судами (2), письма Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (2).

Автор также использовал свой опыт работы в период с 2004 по 2010 гг. в территориальном органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

¹ Конституция Российской Федерации [принята всенародным голосованием 12.12.1993, с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020] // Российская газета. 1993. № 237. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 23.11.2020).

² О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в том, что автором впервые предпринята попытка комплексного системного исследования категории достоверности реестра в российском гражданском праве.

Достоверность реестра и способы ее обеспечения рассмотрены в рамках общенаучного подхода к противостоянию дефектам через призму предотвращения, преодоления и устранения недостоверности реестра. Обосновано значение достоверности реестра в механизме превентивного действия регистрации прав на недвижимое имущество. В диссертации дана авторская дефиниция принципа достоверности реестра, предложено и раскрыто его содержание.

В работе в системе исследованы организационно-правовые меры, обеспечивающие достоверность реестра. Обоснована необходимость расширения предмета регистрации, в том числе определены подходы к нормативному закреплению механизма регистрации отдельных видов права пользования жилым помещением. Дано понятие осуществляемой регистрирующим органом правовой экспертизы документов, определены подходы относительно пределов правовой экспертизы сделок и актов органов власти, исследовано влияние судебных актов на регистрационную процедуру при рассмотрении дел, связанных с преодолением заинтересованным лицом регистрационного бездействия регистрирующего органа, стороны сделки. Предложена и раскрыта авторская классификация индикаторов недостоверности реестра. Определены основы правовой регламентации позитивной и негативной актуализации реестра.

Научная новизна нашла отражение в следующих теоретических положениях и выводах, выносимых на защиту:

1. Достоверность реестра прав на недвижимость представляет собой свойство данного информационного ресурса, которое: 1) характеризует его качество; 2) означает соответствие действительности содержащейся в реестре информации о правах на объекты недвижимости; 3) является необходимо

требуемым свойством реестра как внешнего проявления прав на объекты недвижимости. В силу этого, достоверность реестра выступает условием превентивного действия государственной регистрации прав на недвижимое имущество как способа обеспечения публичности прав на объекты недвижимости, выражающегося в предупреждении возможных нарушений прав правообладателей и третьих лиц, вступающих в гражданские правоотношения по поводу недвижимости.

2. Способами обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость как качественной характеристики, не предполагающей дефекта недостоверности, с учетом места акта регистрации в структуре основания возникновения, изменения, прекращения прав на недвижимые вещи по российскому гражданскому праву, являются следующие организационно-правовые меры: 1) предотвращение недостоверности посредством обеспечения совпадения динамики права на объект недвижимости с моментом регистрации прав, а также проверки законности основания регистрации прав; 2) преодоление состоявшейся недостоверности с помощью индикации недостоверных сведений реестра; 3) устранение состоявшейся недостоверности посредством приведения сведений реестра о правах на объекты недвижимости в соответствие с действительностью (актуализация реестра).

3. Под принципом достоверности реестра прав на недвижимость следует понимать исходное начало, предполагающее организационно-правовую направленность регистрационной системы на достижение соответствия содержания реестра объективной реальности посредством обеспечения внесения в реестр корректных сведений, синхронно отражающих динамику прав на недвижимые вещи, а также индикации и актуализации недостоверных сведений.

4. Обеспечение совпадения динамики прав на объект недвижимости с моментом регистрации прав требует расширения предмета регистрации в части прав пользования жилым помещением (отдельных членов семьи собственника жилого помещения, отказополучателей, получателей ренты), что обусловлено

присущим указанным правам свойством следования и вытекающей из этого свойства потребностью информирования третьих лиц об их существовании.

Введение правила о регистрации прав пользования жилым помещением отдельными членами семьи собственника жилого помещения возможно при нормативном определении соответствующих случаев с указанием на конкретные обстоятельства, наделяющие эти права свойством следования. Повышенный стандарт обеспечения защиты прав членов семьи собственника жилого помещения обуславливает в качестве приемлемого правило о факультативной регистрации, сопровождаемое вменением регистрирующему органу обязанности направленно выявлять права членов семьи собственника жилого помещения со свойством следования в целях: регистрации указанных прав (с согласия собственника жилого помещения и члена его семьи) либо внесения в реестр (в отсутствие явно выраженного несогласия соответствующего члена семьи собственника) сведений о возможном наличии обременения (отметок о потенциальной недостоверности реестра).

Права пользования жилым помещением в силу завещательного отказа и на основании договора пожизненного содержания с иждивением подлежат правообразующей регистрации. Это требует, в первом случае, обеспечения защиты прав отказополучателя посредством его нотариального извещения об обстоятельствах, связанных с завещательным отказом, а также автоматической регистрации его права требования в качестве обременения жилого помещения одновременно с регистрацией права собственности наследника на жилое помещение (с приданием зарегистрированному праву требования отказополучателя свойства следования). Во втором случае требуется обеспечение защиты прав получателя ренты посредством: 1) нормативного закрепления в качестве существенного условия договора пожизненного содержания с иждивением данных, позволяющих определенно установить жилое помещение, подлежащее предоставлению получателю ренты в пользование; 2) автоматической регистрации права пользования соответствующим жилым

помещением одновременно с регистрацией перехода права собственности на передаваемый под выплату ренты объект недвижимости.

5. Проверка законности основания регистрации прав на недвижимость осуществляется посредством проведения регистрирующим органом правовой экспертизы, под которой понимается изучение представленных на регистрацию документов в аспекте их достаточности для вывода о наличии бесспорного правооснования, а именно: 1) о наличии юридического факта, предусмотренного законом в качестве правооснования; 2) об отсутствии обстоятельств, являющихся в силу закона основанием для признания этого юридического факта не влекущим правовых последствий – обстоятельств, негативно влияющих или могущих повлиять впоследствии с определенной степенью вероятности на способность юридического факта влечь правовые последствия. Установление обстоятельств, которые могут в будущем негативно повлиять на способность юридического факта влечь правовые последствия: 1) не является основанием для отказа в регистрации прав; 2) выступает основанием для проставления в реестре отметки о его потенциальной ретроспективной некорректности.

При регистрации прав, основанных на сделке, требуется проверка сделки на предмет наличия (отсутствия) обстоятельств, влекущих не только ее ничтожность, но и оспоримость, в целях внесения в реестр при регистрации права на основании оспоримой сделки, не признанной судом недействительной, отметок о потенциальной ретроспективной некорректности реестра.

При регистрации прав, основанных непосредственно (опосредованно) на актах органов власти, требуется установление их юридической природы и последующая оценка способности акта влечь правовые последствия, исходя из его юридической природы. Квалификация акта органа власти в качестве административного акта предполагает проверку факта наличия (отсутствия) судебного акта о признании проверяемого акта недействительным. Квалификация акта органа власти в качестве гражданско-правовой сделки предполагает его проверку по правилам проверки сделки.

6. Проверка законности основания регистрации прав на недвижимость требует правовой определенности в вопросах участия суда в установлении правооснования и влияния судебных актов на регистрационную процедуру при рассмотрении дел, связанных с преодолением заинтересованным лицом регистрационного бездействия регистрирующего органа, стороны сделки.

При рассмотрении требований об оспаривании отказа в регистрации суд выступает субъектом установления правооснования в части обстоятельств, определенных регистрирующим органом как препятствие к регистрации. Обязательность судебной оценки указанных обстоятельств на фоне возможного возникновения к моменту внесения записи в реестр иных обстоятельств материального характера, препятствующих регистрации, предопределяет повторное рассмотрение регистрирующим органом в общем порядке ранее представленных на регистрацию документов с возможностью отказа в регистрации только в связи с обстоятельствами, свидетельствующими об отсутствии бесспорного правооснования, которые возникли (были выявлены) после первоначального отказа в регистрации и не были предметом оценки суда.

При рассмотрении судом требований о регистрации, обусловленных регистрационным бездействием стороны сделки (уклонение, смерть, реорганизация), учитывая цель судебного порядка регистрации (подтверждение воли стороны сделки на ее совершение, устранение препятствий в регистрации, связанных с регистрационным бездействием стороны сделки), обоснованно исходить из отсутствия у суда статуса субъекта установления правооснования. Судебный акт о регистрации, заменяя собой заявление и иные документы, которые должна была представить бездействующая сторона сделки, не влияет на объективные пределы осуществляемой регистрирующим органом правовой экспертизы, по результатам которой он вправе отказать в регистрации, в том числе в связи с установлением обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии бесспорного правооснования.

При рассмотрении требований об оспаривании отказа в регистрации в связи с ликвидацией стороны сделки суд выступает субъектом установления правооснования, которое имеет ограниченный характер, обусловленный отсутствием стороны сделки и материально-правового спора. Следуемая из этого потенциальная оспоримость права, зарегистрированного в порядке исполнения судебного акта, требует информирования лиц, обращающихся к реестру, об указанных обстоятельствах.

7. Индикация недостоверных сведений реестра предполагает действие системы индикаторов, включающей в себя:

1) индикаторы реальной недостоверности (отметки о несоответствии на текущий момент времени формального и материального состояния прав на объект недвижимости вследствие изначальной или последующей некорректности записей, внесенных в реестр): а) индикаторы изначальной недостоверности (сведения о фактах, подтверждающих внесение в реестр записей в отсутствие правооснования); б) индикаторы последующей недостоверности (сведения о фактах, свидетельствующих о состоявшейся внереестровой динамике прав на объект недвижимости);

2) индикаторы потенциальной недостоверности (отметки о возможной текущей недостоверности или могущей возникнуть в будущем ретроспективной недостоверности реестра): а) индикаторы текущей недостоверности (сведения о фактах, свидетельствующих о том, что содержащиеся в реестре записи могут быть некорректными на текущий момент времени); б) индикаторы ретроспективной недостоверности – сведения о фактах, свидетельствующих о том, что корректная на текущий момент запись в реестре в будущем может быть ретроспективно переквалифицирована в некорректную.

Индикация недостоверных сведений реестра нуждается в расширении путем закрепления правил проставления индикаторов реальной недостоверности реестра, а также расширения сферы применения индикаторов потенциальной недостоверности реестра (обеспечение тотальности при внесении в реестр

сведений о судебном споре, расширение круга лиц, имеющих право заявлять о внесении в реестр сведений о возражении).

8. Актуализация реестра для достижения его достоверности может быть двух видов – позитивная и негативная. Позитивная: сводится к устранению последующей недостоверности реестра, обусловленной состоявшейся внереестровой динамикой прав на недвижимую вещь; как мера, зависящая от регистрационной активности правообладателя, предполагает использование организационно-правовых средств ее стимулирования и ускорения, в том числе посредством автоматической регистрации состоявшегося изменения прав на недвижимую вещь по факту поступления в регистрирующий орган сведений, свидетельствующих об этом, которая возможна только в случаях очевидной бесспорности изменения прав. Негативная: состоит в устранении изначальной недостоверности реестра, обусловленной внесением в него записи в отсутствие правооснования; предполагает правовую определенность в вопросе о том, когда зарегистрированное право считается оспоренным, а также регламентацию действий регистрирующего органа по реализации судебного акта, которым правооснование регистрации признано отсутствующим. Для оптимизации правоприменения со стороны регистрирующего органа, предотвращения споров о необоснованных отказах в корректировке реестра (необоснованной корректировке реестра) функция по оценке судебного акта в части его влияния на содержание реестра должна быть закреплена за судом, его принявшим.

Теоретическая значимость работы заключается в том, что ее положения в совокупности формируют комплексное системное представление о категории достоверности реестра в российском гражданском праве: определено понятие достоверности как качественной характеристики реестра, выявлены и охарактеризованы способы ее обеспечения, обосновано значение достоверности реестра для превентивного действия государственной регистрации прав на недвижимое имущество, определено понятие принципа достоверности реестра, переосмыслено имеющееся правовое знание об организационно-правовых мерах

обеспечения достоверности реестра, вследствие чего определены новые подходы к разрешению рассматриваемых вопросов.

Выводы и предложения, содержащиеся в диссертации, дополняют и развивают раздел науки гражданского права о недвижимости в части вопросов, связанных с обеспечением достоверности реестра при государственной регистрации прав на недвижимое имущество, и имеют теоретико-методологическое значение для исследований в этой области.

Введенные в рамках настоящей работы понятия развивают и дополняют понятийный аппарат исследований в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Практическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что выводы и предложения, содержащиеся в диссертации, могут быть использованы в правотворческой и правоприменительной деятельности, в том числе в деятельности регистрирующего органа. Отдельные предложения могут найти применение в деятельности судебных органов по подготовке разъяснений по вопросам судебной практики.

В работе содержатся следующие предложения по совершенствованию законодательства в исследуемой сфере:

1) нормативно закрепить принцип достоверности реестра: «Государственная регистрация прав на имущество осуществляется на основе принципа достоверности государственного реестра. Достоверность государственного реестра обеспечивается системой организационно-правовых мер, направленных на поддержание достоверности сведений о правах на имущество посредством внесения в государственный реестр записей, обуславливающих, по общему правилу, момент возникновения, изменения и прекращения прав на недвижимое имущество, по результатам проверки законности основания регистрации, а также посредством индикации и актуализации недостоверных сведений»;

2) ввиду отсутствия объективных причин для исключения из правила о реестровом правоизменении применительно к реорганизации юридического лица в форме выделения дополнить п. 2 ст. 218 ГК РФ следующим положением: «Право собственности на недвижимое имущество переходит к юридическим лицам – правопреемникам реорганизованного юридического лица с момента завершения реорганизации юридического лица, кроме случаев реорганизации юридического лица в форме выделения»;

3) для разрешения проблемы недостоверных сведений о совместной собственности супругов на объекты недвижимости, уже имеющих в реестре, в порядке дополнения существующих предложений о последующей корректирующей регистрации права совместной собственности на объект недвижимости, осуществляемой по заявлению любого из супругов, в целях защиты прав третьих лиц, дополнить ч. 3 ст. 42 Закона следующим положением: «Если государственный регистратор располагает сведениями о возникновении права общей совместной собственности супругов в силу закона на недвижимое имущество, в отношении которого Единый государственный реестр недвижимости содержит сведения о его принадлежности одному из супругов, в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения о возможном нахождении объекта недвижимости в совместной собственности супругов. Указанные сведения подлежат исключению из Единого государственного реестра недвижимости по заявлению любого из супругов на основании документов, подтверждающих принадлежность объекта недвижимости одному из супругов, с одновременным внесением в имеющуюся запись о праве собственности последнего сведений об этих документах»;

4) в целях информирования третьих лиц, обращающихся к реестру, о потенциальной недостоверности записи реестра при регистрации на основании оспоримой сделки изложить ч. 5 ст. 38 Закона в новой редакции: «При осуществлении государственной регистрации оспоримой сделки или государственной регистрации прав на основании оспоримой сделки запись об

оспоримости сделки вносится в Единый государственный реестр недвижимости одновременно с внесением записи о государственной регистрации»;

5) в целях достижения правовой определенности в вопросе о влиянии судебных актов на регистрационную процедуру при рассмотрении дел об оспаривании отказа в регистрации незаконным, дополнить Закон ст. 58.1 следующего содержания:

«Статья 58.1. Осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество при признании судом отказа в государственной регистрации прав незаконным

1. При признании судом отказа в государственной регистрации прав незаконным орган регистрации прав повторно рассматривает заявление о государственной регистрации прав в сроки, установленные статьей 16 настоящего Федерального закона. При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, орган регистрации прав не вправе осуществлять переоценку обстоятельств дела и доказательств, на которых основан судебный акт. Орган регистрации прав не вправе отказать в государственной регистрации права по основаниям, которые входили в предмет осуществленной судом проверки.

2. При государственной регистрации прав на основании судебного акта о признании отказа в государственной регистрации прав незаконным, принятого в связи с ликвидацией стороны сделки, являющейся юридическим лицом, в Единый государственный реестр недвижимости вносится запись об осуществлении государственной регистрации прав на основании указанного судебного акта»;

б) для достижения правовой определенности в вопросе влияния судебных актов на регистрационную процедуру при рассмотрении дел, связанных с уклонением стороны сделки от регистрации, дополнить п. 2 ст. 165, п. 3 ст. 551 ГК РФ, ч. 7 ст. 15 Закона следующим положением: «Государственная регистрация проводится в общем порядке. Решение суда

заменяет собой заявление и иные документы, которые должна была представить сторона, уклоняющаяся от регистрации»;

7) в целях организации внесения в реестр отметок о его реальной недостоверности установить правила направления уполномоченными органами сведений о фактах, свидетельствующих об изначальной или последующей некорректности записей реестра, для их внесения в реестр в порядке межведомственного информационного взаимодействия, дополнив соответствующими положениями ст. 32 Закона, а также предусмотреть внесение в реестр отметок о его реальной недостоверности, дополнив п. 1 ч. 3 ст. 9 Закона после слов «сведения» словами «о вступившем в законную силу судебном акте, которым оспорено зарегистрированное право на объект недвижимости, о фактах, свидетельствующих (могущих свидетельствовать) об утрате актуальности сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости»;

8) в целях упорядочения внесения в реестр сведений о судебном споре установить правило направления судами копий судебных актов, подтверждающих оспаривание зарегистрированного права в суде, дополнив соответствующими положениями ст. 32 Закона, а также внести изменения в ст. 37 Закона:

– ч. 2 изложить в новой редакции: «2. В случаях, если право на объект недвижимости оспаривается в судебном порядке, в Единый государственный реестр недвижимости не позднее следующего дня после дня поступления в орган регистрации прав документа, подтверждающего оспаривание права в суде, вносится запись о том, что в отношении такого права заявлено право требования со стороны конкретного лица»;

– дополнить ч. 2.1 следующего содержания: «2.1. Запись в Едином государственном реестре недвижимости о праве требования в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости погашается: 1) если в орган регистрации прав поступил вступивший в законную силу судебный акт, которым

отказано в оспаривании зарегистрированного права на объект недвижимости; 2) если в орган регистрации прав поступил вступивший в законную силу судебный акт, которым оспорено зарегистрированное право на объект недвижимости, одновременно с внесением в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таком судебном акте; 3) на основании вступившего в законную силу судебного акта о погашении записи».

Кроме того, содержащиеся в диссертации выводы могут использоваться в преподавательской и учебной деятельности в рамках дисциплин «Гражданское право России», спецкурсов «Вещное право», «Правовые основы регистрации недвижимости».

Апробация результатов исследования. Диссертация выполнена на кафедре гражданского права ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет», где проведены ее рецензирование и обсуждение.

По теме исследования опубликовано 14 статей, в том числе 7 в ведущих рецензируемых научных изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации для публикации основных научных результатов диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук.

Отдельные положения диссертации обсуждались на научно-практических конференциях, в том числе на Четвертом пермском международном конгрессе ученых-юристов (18–19 октября 2013 г.); круглом столе «Гражданское право и система экономического правосудия в современной России» в рамках V Пермского международного конгресса ученых-юристов (24–25 октября 2014 г.); Всероссийской научно-практической конференции «Тенденции развития права и экономики в XXI веке» (Пермский институт Федеральной службы исполнения наказаний, г. Пермь, 29 февраля 2016 г.); круглом столе «Реформирование гражданского права и гражданского судопроизводства в современных экономических условиях» в рамках VII Пермского конгресса

ученых-юристов (18–19 ноября 2016 г.); круглом столе «Проблемы межотраслевого взаимодействия гражданского, семейного, жилищного, земельного права в регулировании имущественных и личных неимущественных отношений» в рамках VIII Пермского конгресса ученых-юристов (20–21 октября 2017 г.); Международной научно-практической конференции «Право и наука в современном мире» (Пермский институт Федеральной службы исполнения наказаний, г. Пермь, 28 февраля 2018 г.); круглом столе «Актуальные проблемы межотраслевого регулирования имущественных отношений» в рамках X Пермского конгресса ученых-юристов (25–26 октября 2019 г.).

Основные положения диссертационного исследования используются автором в учебном процессе ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет» при преподавании дисциплины «Недвижимость (правовые основы регистрации недвижимости)», а также при проведении учебных семинаров для практикующих юристов (нотариусов, специалистов в сфере недвижимости).

Отдельные положения диссертационного исследования отражены в авторском учебном пособии, адресованном практикующим юристам, студентам, аспирантам и преподавателям высших юридических учебных заведений.

Структура работы обусловлена поставленными целью и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, двух глав, включающих семь параграфов, заключения и списка использованных источников.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЦИВИЛИСТИЧЕСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ КАТЕГОРИИ ДОСТОВЕРНОСТИ РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

§ 1. Достоверность реестра прав на недвижимость и превентивная цель государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Реестр прав на недвижимость¹ представляет собой информационный ресурс, являющийся результатом организованной направленной деятельности уполномоченного субъекта по фиксации сведений о правовом состоянии объектов недвижимости².

Достоверность реестра (достоверность информации, содержащейся в реестре) относится к свойствам реестра, которые характеризуют его качество как информационного ресурса, степень соответствия общественным потребностям.

Исходя из лексического значения слова «достоверный» (соответствующий действительности, несомненный, подлинный, верный, не вызывающий сомнений³), а также значения понятия «достоверность информации» (соответствие объективной реальности⁴, свойство отражать реально существующие объекты с необходимой точностью⁵), достоверность реестра прав на недвижимость следует определить как соответствие сведений реестра о

¹ Здесь и далее термин «реестр прав на недвижимость» (сокр. – «реестр») используется в качестве обобщающего понятия, включающего в себя совокупность сводов сведений о правовом состоянии объектов недвижимости, создаваемых различными (в историческом и территориальном контексте) регистрационными системами (поземельные, ипотечные, крепостные, вотчинные книги, реестры).

² Здесь и далее термин «правовое состояние недвижимой вещи» используется для обозначения совокупности существующих в отношении конкретной недвижимой вещи на определенный момент времени вещных прав, ограничений таких прав и обременений недвижимой вещи.

³ Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. 3-е изд., стереотип. М.: «АЗЪ», 1996. С. 173; Ушаков Д.Н. Толковый словарь современного русского языка. М.: Аделант, 2013. С. 127; Ефремова Т.Ф. Новый словарь русского языка. Толково-словообразовательный. М.: Русский язык, 2000 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.efremova.info/word/dostovernyj.html> (дата обращения: 07.12.2020).

⁴ Зенкин А.Н. Информационное право: учеб. пособие. Тула, 2013. С. 5; Куликова С.А. Информационное право России: учеб. пособие. Саратов, 2010. С. 11.

⁵ Блюмин А.М., Феоктистов Н.А. Мировые информационные ресурсы: учеб. пособие. М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2010. С. 115.

правовом состоянии объектов недвижимости их действительному правовому состоянию.

Вследствие того что реестр прав на недвижимость является результатом человеческой деятельности, объективно и неизбежно сопровождаемой дефектами¹, достижение его абсолютной достоверности как наивысшей степени качества невозможно. Согласно теории информационного права, любая информация об объекте или явлении отражает действительность с определенной степенью погрешности, при этом допустимая степень погрешности, как правило, определяется целевой установкой при реализации конкретной деятельности². С учетом этого следует признать, что значение абсолютной достоверности реестра прав на недвижимость, необходимая степень его достоверности (допустимая степень недостоверности) предопределяется целями создания данного информационного ресурса.

В современной России функцию реестра прав на недвижимость выполняет Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), включающий в себя в качестве составной части реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее – РПН), доступный в установленном объеме неограниченному кругу лиц и представляющий собой структурированную по объектному принципу систему записей об элементах правосостояния объектов недвижимости. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», определяя понятие ЕГРН, указывает на достоверность содержащихся в нем сведений (ч. 2 ст. 1), тем самым обозначая придаваемую законодателем значимость данного свойства ЕГРН.

Учитывая, что РПН является результатом деятельности по государственной регистрации прав на недвижимое имущество³, вопрос о значении достоверности РПН, о положительных эффектах достоверности и негативных последствиях недостоверности РПН непосредственно связан с

¹ Кожокар И.П. Техничко-юридические дефекты в российском праве: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2020. С. 54.

² Блюмин А.М., Феоктистов Н.А. Указ. соч. С. 115.

³ Далее также – регистрация прав на недвижимое имущество, регистрация прав, регистрация.

целями современной российской системы регистрации прав на недвижимость, что предопределяет необходимость их установления и рассмотрения.

С позиции общей теории права институт регистрации прав на недвижимое имущество, будучи одним из элементов правового режима недвижимости, выступает правовым средством в механизме правового регулирования общественных отношений в сфере оборота недвижимости¹.

Важнейшей функцией правовых средств является достижение целей правового регулирования. В зависимости от того, достигаются или нет соответствующими правовыми средствами поставленные цели правового регулирования, можно говорить об эффективности либо, напротив, неэффективности правового регулирования, эффективности либо неэффективности правовых средств².

Согласно общей теории права, под правовыми целями понимается особая форма знания, направленного на юридическое преобразование действительности, изменение существующих общественных отношений (будущий результат, то, к чему стремятся субъекты правотворческой и правореализационной деятельности)³. В настоящей работе установление целей регистрации прав будет осуществляться сообразно догматическому подходу к правовым целям как целям, выраженным в норме права⁴.

Современный российский институт регистрации прав не является новым правовым явлением ни исторически, ни географически. Однако представляется необходимым исходить из предположения, что цели регистрации прав в современной России могут отличаться от целей, поставленных к достижению аналогичными зарубежными и (или) исторически предшествующими правовыми институтами, что предопределяется объективными особенностями конкретных правовых и политических систем, в которых действует (действовал)

¹ Алексеев С.С. Теория права. М.: издательство БЕК, 1995. С. 215–216.

² Матузов Н.И., Малько А.В. Теория государства и права: учебник. М.: Юристъ, 2004. С. 225–226.

³ Матузов Н.И., Малько А.В. Там же. С. 221.

⁴ Правовые цели, формируемые правотворцем исходя из абстрактного понимания общего блага и могущие быть достигнуты посредством принятия нормативных правовых актов (Филиппова С.Ю. Инструментальный подход в науке частного права. М.: Статут, 2013. С. 57).

рассматриваемый правовой институт. Исходной посылкой данного предположения также является понимание того, что один и тот же правовой институт фактически может выступать средством достижения различных целей, в связи с чем может создаваться правопорядками в разных целях, определяемых вектором развития национального правового регулирования.

Следует отметить большое количество работ теоретической, практической и учебной направленности, в которых в том или ином аспекте затрагиваются цели современной российской системы регистрации прав на недвижимое имущество¹. Однако в данных работах не всегда идет речь о целях именно современного российского института регистрации прав. В ряде случаев авторы исходят из целей абстрактной теоретической конструкции, представляемой как наиболее «эффективной»² (с реальным воплощением на практике)³, сравнивают ее с российской системой регистрации прав, приходят к выводам о неэффективности последней⁴. При этом, как представляется, не всегда учитывается, что существование в современной России системы регистрации прав может обуславливаться иными свойственными российскому правопорядку целями правового регулирования, которые данная система вполне эффективно способна достигать.

Отсутствие единообразия во взглядах на вопрос о целях регистрации прав на недвижимое имущество во многом обусловлено многоаспектностью этого правового явления, а также различными взглядами на отраслевую

¹ Работы условно можно разделить на работы, где цели регистрации констатируются и являются исходной посылкой для исследования других вопросов, связанных с регистрацией, и работы, где цели регистрации выступают самостоятельным объектом исследования.

² Примером «идеальной» модели является модель регистрационной системы, отраженная в Декларации, принятой участниками Ибероамериканской встречи по вопросам регистрационных систем, созванной Испанским Агентством международного сотрудничества, Международным и Ибероамериканским Фондом по вопросам управления и государственной политики, а также Коллегией регистраторов собственности и торговых регистраторов Испании, проходившей в городе Ла-Антигуа (Гватемала) 17–21 февраля 2003 г. (см.: Имущественные отношения в РФ. 2003. №7. С. 23–29).

³ Как правило, речь идет о системе регистрации прав на недвижимое имущество Роберта Торренса.

⁴ По мнению М. Сивачева, ни одна из существующих в развитых странах систем регистрации полностью не соответствует идеализируемой системе регистрации прав (Сивачев М. Регистрация прав и кадастр в Российской Федерации: причины неудач // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2004. № 3. С. 7).

принадлежность регистрационных институтов¹. Регистрация прав на недвижимое имущество рассматривается представителями науки гражданского и административного права в различных аспектах, в частности как функция государства², правоотношение между регистрирующим органом и заявителями по поводу регистрации прав³, метод административно-правового регулирования⁴, форма государственного контроля⁵, деятельность и результат деятельности регистрирующего органа (административно-процессуальная деятельность⁶, разрешительная деятельность⁷, деятельность по рассмотрению заявлений заинтересованных лиц о внесении сведений в РПН⁸).

В настоящей работе исследование целей регистрации прав на недвижимое имущество будет осуществляться в рамках цивилистического подхода, рассматривающего регистрацию прав в качестве элемента публично-правового регулирования в частном праве, необходимого для эффективного осуществления частноправовых отношений, для обеспечения стабильности частного оборота, публично-правовой меры охраны имущественных и личных неимущественных интересов участников гражданского оборота⁹, проявления со стороны

¹ Об отраслевой принадлежности института регистрации прав на недвижимое имущество см.: Тешебаева А.Н. Публичные и частные начала в правовой природе государственной регистрации прав на недвижимость // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2017. № 1–4. С. 30–32; Ижендеев С.А. Правовая природа института государственной регистрации в гражданских правоотношениях // Бизнес в законе. 2007. № 4. С. 85–87; Медведева Н.М., Кукушкин С.Н. Содержание правового режима недвижимого имущества // Власть и управление на Востоке России. 2011. № 3. С. 182.

² Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007. С. 107.

³ Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex russica. 2015. № 8. С. 37.

⁴ Телегин А.С. Институт регистрации в механизме государственного регулирования // Ex iure. 2019. № 2. С. 9–10.

⁵ Долинская В.В. Государственная регистрация в системе государственного контроля // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 6. [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁶ Басырова Ч.Р. Механизм осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 4. С. 246; Стариков И.Ю. Регистрация как разновидность административно-процессуальной деятельности в Российской Федерации // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право. 2006. № 13. С. 348.

⁷ Герасимов О.А. Регистрация прав на недвижимость в системе публично-правовых средств обеспечения эффективности правового регулирования отношений в реальном секторе экономики // Юрист. 2019. № 1. С. 72–76.

⁸ Алексеев В.А. Недвижимое имущество ... С. 107; Матвеев П.А. Понятие и значение института государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Российская юстиция. 2017. № 5. С. 7–11.

⁹ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.: Статут, 2004. С. 62; Козлова Е.Б. Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделок: соотношение правовых интересов // Законы России: опыт, анализ, практика. 2013. № 6. С. 25.

государства публично-правового интереса в установлении принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу, обеспечивающем защиту прав других лиц, стабильность гражданского оборота и предсказуемость его развития¹. В контексте соотношения с гражданско-правовым принципом необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав² регистрация прав, будучи дополнительным элементом формализации гражданского оборота, усложняющим динамику правового состояния объекта недвижимости³ и, соответственно, стесняющим участников гражданских правоотношений в их правах, выступает в качестве законно установленного препятствия в осуществлении гражданских прав, являясь пределом свободы действий субъекта права.

Действующее российское законодательство не содержит норм права, закрепляющих цели регистрации прав на недвижимое имущество. Такое положение вещей в науке оценивается отрицательно⁴. В качестве негативных последствий отсутствия нормативного закрепления целей, которые правотворческий орган хотел бы достичь с помощью нормативного правового акта, указывается на произвольность толкования положений нормативно правового акта субъектами права, правоприменителями, а также невозможность адекватного регулирования соответствующей сферы человеческой деятельности в силу неизвестности тех целей, которые ставит себе субъект правотворчества, вводя такое регулирование⁵.

¹ Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 5-П // СЗ РФ. 2015. № 14. Ст. 2197; Постановление Конституционного Суда РФ от 26.05.2011 № 10-П // СЗ РФ. 2011. № 23. Ст. 3356; Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 132-О // Вестник Конституционного Суда РФ. 2002. № 1; Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 154-О // Вестник Конституционного Суда РФ. 2002. № 1; Определение Конституционного Суда РФ от 29.01.2015 № 216-О [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Кузнецова О.А. Нормы-принципы российского гражданского права. М.: Статут, 2006. С. 177–182.

³ Кулаков В.В. О некоторых актуальных вопросах правового регулирования арендных отношений // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. 2015. № 2. С. 38.

⁴ Дрофа Е.В. Казусы признания объектов недвижимости (признание судом и государственная регистрация права как действия органа исполнительной власти) // Юридический факт. 2018. № 26. С. 50.

⁵ Матузов Н.И., Малько А.В. Указ. соч. С. 222; Филиппова С.Ю. Указ. соч. С. 63–64.

Правовые акты программного и концептуального характера¹, являющиеся дополнительным источником установления целей правового регулирования², позволяют выделить возможные положительные результаты (эффекты) частной и публичной направленности, которые, по мнению разработчиков (авторов), могут быть достигнуты вследствие реализации соответствующей программы (концепции) создания (развития) системы регистрации прав на недвижимость. В частности, согласно Федеральной программе поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 09.04.2001 № 273³, система регистрации прав на недвижимое имущество, обеспечивающая государственные гарантии зарегистрированных прав, а также полноту сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним, должна обеспечить: развитие рынка недвижимости в Российской Федерации и создание эффективных механизмов государственного управления этим рынком; защиту конституционных прав собственников и обладателей иных прав на объекты недвижимости; эффективную экономическую деятельность участников гражданского оборота на рынке недвижимости; возможность предоставления любому заинтересованному лицу достоверной информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество; привлечение дополнительных инвестиций в российскую экономику; упорядочение сбора

¹ Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним см. Постановление Правительства РФ от 09.04.2001 № 273 // СЗ РФ. 2001. № 16. Ст. 1602; Об утверждении Концепции создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, плана подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих создание и развитие единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости и плана реализации мероприятий по созданию единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости: приказ Минэкономразвития РФ от 18.12.2009 № 534 // Вестник Росреестра. 2010. № 1; О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)»: постановление Правительства РФ от 10.10.2013 № 903 (ред. от 22.04.2020) // СЗ РФ. 2013. № 42. Ст. 5364.

² Филиппова С.Ю. Указ. соч. С. 55.

³ Выбор данного программного документа для анализа обусловлен его тематической направленностью. Тематика иных документов, включающая в себя помимо регистрации прав также кадастровый учет недвижимости, не позволяет четко выделить из целей и задач, зафиксированных в документах, цели и задачи, касающиеся регистрации прав.

налогов, связанных с объектами недвижимого имущества и их обладателями; создание дополнительных гарантий безопасности для участников рынка недвижимости. Следует признать, что указанные положительные результаты (эффекты) являются разнонаправленными и разноуровневыми в аспекте целевой декомпозиции, что не позволяет однозначно определить позицию российского законодателя относительно исходной приоритетной цели, долженствующей выступать основой формирования системы регистрации прав на недвижимое имущество.

В отсутствие прямого нормативного закрепления целей осуществления регистрации прав на недвижимое имущество видится правильным при разрешении данного вопроса, прежде всего, исходить из сущности рассматриваемого правового явления.

Действующее российское законодательство не закрепляет определения понятия регистрации (государственной регистрации), однако содержит определения частных случаев государственной регистрации, выделяемых по объектному принципу, в том числе определение понятия государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Обобщая соответствующие дефиниции¹, необходимо отметить, что под регистрацией прав на недвижимое имущество понимается акт признания и подтверждения прав на недвижимое имущество (наличия, возникновения, изменения, перехода, ограничения, прекращения права, обременения недвижимого имущества). Видится, что приведенное определение понятия регистрации прав на недвижимое имущество не отражает сущность данного правового явления, а содержит лишь указание на значение, которое придается факту свершившейся регистрации (факту внесения записи о праве в соответствующий реестр).

¹ О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ч. 3 ст. 1); Федеральный закон от 14.03.2009 № 31-ФЗ «О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними» (п. 1 ст. 1) // СЗ РФ. 2009. № 11. Ст. 1260; Кодекс внутреннего водного транспорта РФ от 07.03.2001 № 24-ФЗ (п. 3 ст. 16) // СЗ РФ. 2001. № 11. Ст. 1001.

Регистрация как действие, направленное на учет, систематизацию, занесение в список¹, есть общее науковедческое понятие². Регистрация – это сложное социально-правовое явление, которое в юридической литературе рассматривается с различных сторон, при этом единое его понимание отсутствует³. С учетом цели и задач настоящего исследования вопрос о регистрации, в том числе государственной, требует рассмотрения в деятельностном аспекте.

С позиции действующего законодательства регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой частный случай регистрации прав на имущество, выделяемый по объектному критерию. Анализ законодательных положений позволяет выделить две существенные черты рассматриваемого правового явления: 1) регистрация представляет собой внесение регистрирующим органом в РПН записей о вещных правах на недвижимые вещи (их возникновении, переходе, прекращении), ограничениях таких прав и обременениях недвижимого имущества (п. 1 ст. 8.1, п. 1 ст. 131 ГК РФ, ч. 4 ст. 1 Закона), 2) о произведенной регистрации регистрирующий орган обязан предоставлять информацию любому лицу (п. 4 ст. 131 ГК РФ, ст. 62 Закона). Это позволяет прийти к выводу о том, что современная российская система регистрации прав на недвижимое имущество как правовое явление представляет собой механизм фиксации сведений о правовом состоянии объектов недвижимости в публичном информационном ресурсе, выступает аналогом мировых систем обеспечения гласности оборота недвижимости, способом обеспечения публичности правосостояния объектов недвижимости.

В связи с пониманием сущности регистрации прав как способа обеспечения публичности правового состояния недвижимой вещи вопрос о

¹ Регистрировать – «записывать, отмечать с целью учета, систематизации, придания законной силы чему-н.» (Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Указ. соч. С. 662), «записать (записывать) в книгу, внести (вносить) в список, в реестр (канц.), «произвести (производить) запись кого-чего-н., отметить (отмечать) установленным порядком в целях учета или придания чему-н. законной силы» (Ушаков Д.Н. Указ. соч. С. 591).

² Свиринов Ю.А. Теоретические основы института государственной регистрации в гражданском праве // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2017. № 1. С. 70.

³ Телегин А.С. Указ. соч. С. 7–18.

целях регистрации прав может быть интерпретирован как вопрос о целях придания правосостоянию объекта недвижимости публичности.

Под публичностью права понимается его общеизвестность, обеспечиваемая посредством установления проявления права, доступного для восприятия всех третьих лиц, которое обуславливает возникновение права либо фиксирует его существование (широкий подход)¹. В этом случае публичным будет считаться право, ставшее известным третьим лицам, в том числе через какое-то время после его возникновения. Узкий подход к пониманию публичности права предполагает обусловленность возникновения права установлением его внешнего проявления². Публичным считается право, ставшее известным третьим лицам с момента его возникновения. Право, о котором третьим лицам не известно или стало известно через какое-то время после его возникновения, не является публичным.

Применительно к абсолютным правам принято выделять такую цель публичности права, как уведомление всех обязанных лиц о лежащих на них обязанностях, заключающихся в том, чтобы не чинить управомоченному лицу препятствия по реализации права. Отмечается, что абсолютные правоотношения должны быть видимы всем во избежание их нарушения, поскольку им присущ принцип защиты против всех³. Другими словами, для правообладателя публичность права выступает способом заявить о наличии своего права, что, в свою очередь, выступает превентивной мерой, направленной на предотвращение возможных нарушений его прав со стороны третьих лиц. Так, по мнению Г.Ф. Шершеневича, в отличие от обязательственного права, которое «обязывая только определенных лиц, не касается всех прочих», «вещное право налагает на всех лиц, подчиненных одной и той же политической власти, обязанность

¹ Мейер Д.И. Русское гражданское право. Общая часть. СПб., 1861. С. 320; Самойлов Е.Ю. Публичная достоверность в гражданском праве: теоретическая конструкция и условия использования института // Вестник гражданского права. 2007. № 4. С. 88–89.

² Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 189; Латыев А.Н. Регистрация прав на недвижимое имущество и владение: соотношение и влияние на оборот недвижимости // Объекты гражданского оборота: сб. ст. / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2007. С. 422.

³ Кротов С.М. Принципы ведения реестра прав на недвижимость в Германии, Австрии и Швейцарии // Закон. 2012. № 3. С. 167.

воздерживаться от действий, несогласных с правом активного субъекта»; «отсюда обнаруживается важность для общества возможности знать о вещной связи между лицом и объектом, знать о моменте установления вещного права, с которым соединяется общая обязанность»¹.

Кроме того, встречается такой подход к пониманию публичности абсолютных прав, в соответствии с которым уведомление всех обязанных лиц о лежащих на них обязанностях не является самоцелью публичности абсолютного права, а выступает средством обеспечения существования абсолютных прав. Таким образом, конечная цель публичности абсолютного права заключается в обеспечении существования абсолютного права. В частности, по мнению А.Н. Латыева, условием существования любого субъективного права является наличие корреспондирующей ему обязанности, требовать выполнения которой можно только от того, кому известно об этой обязанности (по сути, если обязанному лицу ничего не известно о лежащей на нем обязанности, то право, корреспондирующее обязанности, не существует). Устранение каких бы то ни было сомнений в осведомленности обязанных лиц возможно путем учреждения системы уведомления всех обязанных лиц о лежащих на них обязанностях. Применительно к абсолютному праву (в отличие от права относительного) уведомление всех обязанных лиц о его наличии возможно только посредством придания абсолютному праву публичности². Следует отметить, что рассмотрение публичности права как условия существования абсолютного права не предполагает существования права до установления его внешнего проявления (т.е. в указанном случае речь идет о публичности (укреплении) права в узком ее понимании).

Помимо указанных выше целей публичности абсолютных прав также выделяют такую цель, как обеспечение защиты права со стороны государства. В указанном контексте публичность права рассматривается в качестве условия

¹ Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 189.

² Латыев А.Н. Регистрация прав ... С. 421–422.

защиты права со стороны государства. По мнению Д.И. Мейера, общественная власть «обещает свое содействие к охранению права только тогда, когда существование его представляется несомненным», так как «всякое принуждение представляется тягостным», в связи с чем «для общественной власти не только интерес, но даже обязанность как можно осторожнее потреблять понудительные меры к осуществлению права, употреблять их только тогда, когда существование права несомненно»¹.

Общим для приведенных целей публичности абсолютного права является то, что они достигаются в интересах правообладателя.

Целью, достигаемой публичностью абсолютного права в интересах третьих лиц, вступающих в правоотношения по поводу объекта права, является информирование указанных лиц о состоянии прав на объект. Публичность права выступает для третьего лица способом получить сведения о правосостоянии объекта, что, в свою очередь, является мерой по защите его интересов (третье лицо «видит» правовое состояние объекта на основе «увиденного» адекватным образом строит свои отношения по поводу объекта с правообладателем). Так, например, Е.В. Васьковский применительно к вещным правам писал: «Кто желает вступить в какую-либо сделку относительно той или иной вещи, для того чрезвычайно важно знать, чья это вещь и не обременена ли она вещными правами. Но чтобы третье лицо могло приобретать необходимые сведения относительно вещных прав, нужно придать им гласность»².

К.П. Победоносцев, отрицательно характеризуя правовые порядки, в которых «закон не установил определенных признаков, по которым всякий мог бы с достоверностью распознать переход права собственности и судить о положении имущества, предлагаемого ему в обеспечение», указывал на отсутствие у лиц, совершающих сделку с объектом недвижимости, уверенности относительно действительности его правосостояния и вытекающие из этого риски

¹ Мейер Д.И. Указ. соч. С. 320.

² Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. М.: Статут, 2003. С. 266.

приобретения объекта от неуправомоченного лица либо объекта, обремененного чужими правами¹. При этом из рассуждений И.А. Покровского о негативных чертах оборота недвижимости в связи с отсутствием «ясных и для всех легко зримых форм установления вещных прав на недвижимости»² можно сделать вывод, что рассматриваемая цель публичности абсолютных прав в принципе является определяющей³.

Таким образом, публичность абсолютных прав преследует превентивную цель, выражающуюся в предупреждении возможных нарушений прав как правообладателя, так и третьих лиц, вступающих в отношения по поводу объектов права.

Представляется, что действительной превентивной мерой можно считать лишь публичность права в ее узком понимании, а именно как известность о праве всем третьим лицам с момента его возникновения. Публичность права, предполагающая существование права до момента установления его внешнего проявления, не позволяет третьему лицу получать на основе «увиденного» сведения о действительном правосостоянии объекта права в конкретный момент времени (в указанном случае фактически существующие права правообладателем не заявляются, третьими лицами не познаются).

Публичность прав обеспечивается посредством установления внешних проявлений, под которыми в юридической литературе в ряде случаев понимаются только искусственные факты – факты, специально создаваемые участниками отношений для целей достижения общеизвестности права⁴ (например, совершение в присутствии свидетелей церемониальных действий,

¹ Победоносцев К.П. Курс гражданского права: в 3 т. М.: Зерцало, 2003. Т. 1. С. 206.

² Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998. С. 199.

³ И.А. Покровский, рассматривая соответствующий этап истории развития права зарубежных стран, чертой которого являлась «бесформальность» оборота недвижимости, указывает: «Лицо, дающее под залог недвижимости, никогда не могло быть уверено в том, что на той же недвижимости нет других, ранее установленных закладных прав; вследствие этого подобные ссуды были сопряжены с огромным риском и, если давались, то, разумеется, на очень тяжелых условиях. Если желательно было облегчить самую возможность поземельного кредита, то, очевидно, необходимо было создать какую-нибудь гарантию для кредиторов в этом отношении» (Покровский И.А. Указ. соч. С. 199).

⁴ Васильковский Е.В. Указ. соч. С. 266–267; Мейер Д.И. Указ. соч. С. 322–324; Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 189.

сопровождающих установление права¹, установление на объекте права знаков, содержащих информацию о его правовом состоянии, публикация сведений о правах на объект в общедоступном официальном источнике). Согласно другому подходу, к внешним проявлениям права относят также естественные факты – факты, естественным образом сопровождающие право² (классическим примером естественного факта, признаваемого внешним проявлением вещного права, является владение).

Вопрос о правах, которым необходима публичность, о внешних проявлениях права, которые должны быть выбраны правопорядком в качестве эффективного средства обеспечения публичности прав, решается в доктрине по-разному и во многом определяется авторским подходом к публичности прав, в том числе к внешним проявлениям права. Относительно вещных прав в науке сформировалась общая позиция, согласно которой вещные права на недвижимые вещи признаются подлежащими приданию публичности в силу специфики объекта права. Тогда как вещные права на движимые вещи либо признаются не нуждающимися в публичности (позиция, свойственная, как правило, сторонникам подхода к внешним проявлениям права как к искусственным фактам), либо считается, что для достижения публичности указанных прав достаточно использования внешних проявлений, являющихся естественными фактами, т.е. владения (позиция сторонников «естественно-искусственного» подхода к внешним проявлениям права)³.

Общность авторских позиций относительно выбора внешнего проявления вещного права на недвижимые вещи заключается в том, что владение как факт, естественным образом сопровождающий вещное право, не рассматривается в качестве факта, способного обеспечить публичность вещных прав на недвижимость, либо потому, что в принципе не рассматривается как внешнее

¹ Подробнее об обрядах см.: Победоносцев К.П. Указ. соч. С. 191–193.

² Иеринг Р. Об основании защиты владения. М., 1883. С. 149–153; Колотилов О.В. Государственная регистрация прав на недвижимость как легитимирующий факт // Вестник гражданского права. 2009. № 1. С. 92–93; Латыев А.Н. Регистрация прав ... С. 422–428.

³ Васьковский Е.В. Указ. соч. С. 267; Новиков К.А., Синельникова В.Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество / под ред. А.А. Иванова. М., 2015. С. 23.

проявление права, либо потому, что, выступая внешним проявлением права, не является эффективным для целей публичности (под эффективностью внешнего проявления понимается способность достоверно отражать правовое состояние объекта права)¹.

Наиболее эффективным внешним проявлением вещных прав на недвижимые вещи среди искусственных фактов считается публикация сведений о вещных правах на недвижимые вещи в официальном независимом информационном ресурсе, доступном для ознакомления в том или ином объеме всем третьим лицам (регистрация). В отличие от иных искусственных фактов регистрация обеспечивает фиксацию информации о правовом состоянии объекта недвижимости на неопределенное время (тогда как, например, память свидетелей, присутствующих при совершении церемониальных действий, сопровождающих установление права, как минимум ограничена сроком жизни указанных лиц), при этом в отношении данного факта исключается какое-либо неправомерное воздействие со стороны правообладателя либо иных лиц (чего нельзя сказать, например, про знаки, размещенные на объекте права)².

Изложенное позволяет прийти к выводу о том, что регистрация прав на недвижимое имущество, будучи наиболее эффективным внешним проявлением вещных прав на недвижимое имущество, является способом обеспечения публичности вещных прав на недвижимое имущество, в силу чего преследует достижение следующих целей: 1) уведомление неопределенного круга лиц о наличии прав на объект недвижимости, направленное на предупреждение нарушения прав правообладателя со стороны третьих лиц³, а также обеспечение защиты права на объект недвижимости со стороны государства в случае

¹ Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 189; Победоносцев К.П. Указ. соч. С. 190; Карпов Д.М. Фактические основания абсолютности вещного права // *Ex jure*. 2019. № 2. С. 49; Новиков К.А., Синельникова В.Н. Указ. соч. С. 21.

² Подробнее о недостатках владения и некоторых иных внешних фактов как способов обеспечения публичности (укрепления) прав на недвижимые вещи см.: Латыев А.Н. Регистрация прав ... С. 423–425.

³ Следует не согласиться с мнением Ю.А. Омаровой, связывающей установление свободного доступа участников хозяйственного оборота к данным реестра с необходимостью обеспечения интересов исключительно третьих лиц – контрагентов, в том числе и потенциальных, сделок с недвижимостью (Омарова Ю.А. Отдельные аспекты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним // *Современные проблемы права, экономики и управления*. 2016. № 2. С. 215).

состоявшегося нарушения права со стороны третьих лиц¹; 2) информирование третьих лиц, вступающих в отношения по поводу объекта недвижимости, относительно его правового состояния, позволяющее третьим лицам формировать свои отношения по поводу объекта недвижимости адекватно его правовому состоянию.

Таким образом, исходной целью осуществления регистрации прав на недвижимое имущество является превенция, состоящая в предупреждении возможных нарушений прав и законных интересов правообладателя объекта недвижимости и третьих лиц, вступающих в отношения по поводу объекта недвижимости. Все иные цели, для достижения которых может быть задействован институт регистрации прав, являются второстепенными, что требует соответствия предусматриваемых мер исходной цели.

Подход, согласно которому регистрация прав имеет превентивную цель, в науке поддерживается. В частности, Е.М. Тужилова-Орданская рассматривает регистрацию прав в качестве одного из способов охраны прав на недвижимость, дополнительной меры для обеспечения правомерности возникающих отношений в сфере гражданского оборота недвижимости, противопоставляя это предусмотренной ст. 11 ГК РФ защите нарушенного (оспоренного) права через судебные и административные органы². Превентивную функцию регистрации прав также выделяют А.Р. Кирсанов³, Ю.А. Свирин⁴, Е.А. Пустовалова⁵.

Такое понимание цели осуществления регистрации прав в полной мере соотносится с охранительной функцией гражданского права⁶ и в данном

¹ Данный аспект цели регистрации прав на недвижимое имущество отражен в правовой позиции Конституционного Суда РФ (далее – КС РФ), согласно которой регистрация прав является формальным условием обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество (определения КС РФ от 05.07.2001 № 132-О, от 05.07.2001 № 154-О).

² Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация... С. 37.

³ Кирсанов А.Р. Понятие и классификация юридической деятельности органов в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Регистрация прав на недвижимость: сборник / отв. ред. А.Р. Кирсанов. М.: 2003. Вып. № 10. С. 25.

⁴ Свирин Ю.А. Указ. соч. С. 72–73.

⁵ Пустовалова Е.А. Основные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Бизнес в законе. 2011. № 5. С. 68.

⁶ Зайцев О.В. Сущность и виды функций гражданского права // Правовая парадигма. 2018. Т. 17. № 1. С. 99.

контексте близко к позиции авторов, признающих в качестве основной цели регистрации прав защиту имущественных прав участников оборота недвижимого имущества¹, однако не тождественно ей².

Согласно общей теории права основное назначение охранительной функции права заключается, прежде всего, в превентивной охране общественных отношений, предотвращении нарушений норм права³. Предупреждение и профилактика нарушений прав и свобод, игнорирования законных интересов рассматривается в качестве элемента основной цели охраны прав, свобод и законных интересов наряду с обеспечением беспрепятственного удовлетворения субъектом своих интересов способами, предусмотренными дозволительным правовым инструментарием⁴.

Под превентивной функцией права понимается относительно обособленное, прогрессивное направление гомогенного (однородного) юридического воздействия на сознание, волю и поведение людей, которое нацелено на недопущение нарушений существующих правоотношений, прав и законных интересов граждан, их коллективов и организаций⁵.

В науке гражданского права превенция рассматривается в качестве аспекта охранительной функции гражданского права⁶. Выделение превентивной функции основывается на понимании того, что предотвращение гражданских

¹ Алексеев В.А. Концепция государственной регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации. М.: Волтерс Клувер, 2011. С. 16–17; Дрофа Е.В. Указ. соч. С. 50; Пустовалова Е.А. Основные проблемы ... С. 68; Виниченко Ю.В. Интересы участников гражданского оборота VS. потребности системы гражданского оборота: вопрос приоритета защиты // Защита гражданских прав: избранные аспекты: сб. ст. / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2017. С. 234.

² Вывод основан на понимании защиты имущественных и неимущественных прав участников гражданского оборота как самостоятельного элемента охранительной функции гражданского права, заключающегося в восстановлении нарушенных гражданских прав (Малько А.В., Субочев В.В., Шериев А.М. Права, свободы и законные интересы: проблемы юридического обеспечения. М.: Норма, Инфра-М, 2010 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., стереотип. М.: Статут, 2013. Т. 1. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. С. 73–74; Кузнецова О.А. Проблемы юрисдикционного внесудебного порядка защиты гражданских прав // Ex jure. 2019. № 2. С. 71.

³ Общая теория государства и права. Академический курс: в 2 т. / под ред. М.Н. Марченко. Т. 2. Теория права. М.: Зерцало, 1998. С. 61.

⁴ Малько А.В., Субочев В.В., Шериев А.М. Указ. соч.

⁵ Данченко А.А. Превентивная функция российского права: автореф. дис. ... кан. юрид. наук. Кострома, 2002. С. 7.

⁶ Российское гражданское право ... С. 73–74; Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: общая часть. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. С. 18.

правонарушений является необходимым условием нормального осуществления гражданского оборота¹. В рассматриваемом контексте регистрация прав выступает правовым средством охраны прав, свобод и законных интересов, целью которой является предупреждение возможных нарушений прав и законных интересов участников гражданского оборота.

Приведенное понимание сущности и целей регистрации прав на недвижимое имущество определяют значение достоверности реестра прав на недвижимость как внешнего проявления правового состояния объектов недвижимости.

Внешний знак (естественный, искусственный) обеспечивает публичность прав на недвижимую вещь только в том случае, если он соответствует правосостоянию недвижимой вещи, если правосостояние недвижимой вещи, определяемое по внешнему знаку (формальное), идентично ее действительному правосостоянию (материальному). При идентичности формального и материального правосостояния объекта недвижимости внешний знак приобретает качество достоверности. Справедливо утверждение о том, что только достоверный внешний знак может рассматриваться в качестве способа обеспечения публичности прав на недвижимую вещь.

Недостоверность внешнего знака не только не позволяет достичь позитивных последствий публичности прав на объекты недвижимости, но и, напротив, может породить негативные последствия – направленное дезориентирование лиц, полагающихся на недостоверный внешний знак и вследствие этого формирующих к объекту недвижимости отношение, не соответствующее его действительному правосостоянию. Классическим примером ситуации, возникающей при выстраивании третьим лицом отношений по поводу недвижимой вещи, неадекватных ее действительному правосостоянию, является приобретение третьим лицом объекта недвижимости

¹ Васильков К.А. Категориальная сущность превенции в гражданском праве России: вопросы теории и практики // Вестник УЮИ. 2019. № 4 (86). С. 116.

от лица, распорядительная управомоченность которого следовала из внешнего знака, но в действительности отсутствовала. В этой ситуации в равной степени нарушаются права и законные интересы как правообладателя, так и приобретателя прав на объект недвижимости. Правообладатель претерпевает нарушение своих прав, выражающееся в лишении прав на имущество либо обременении имущества правами других лиц. Приобретатель прав вследствие осуществления правообладателем защиты нарушенного права может быть понужден к корректировке своего отношения к объекту недвижимости сообразно его действительному правосостоянию, предполагающей утрату ранее приобретенных прав на объект недвижимости либо обременение объекта недвижимости.

Все это позволяет сделать вывод о том, что поставленная при установлении системы регистрации прав на недвижимое имущество задача придания правам на недвижимые вещи публичного характера также может быть решена только при условии надления реестра качеством достоверности. Достоверность реестра наряду с его гласностью является обязательным условием действия механизма регистрации прав как способа обеспечения публичности прав на недвижимые вещи¹, критерием эффективности регистрационной системы в контексте предупреждения нарушения прав правообладателей и третьих лиц, вступающих в правоотношения по поводу объектов недвижимости.

Системы регистрации прав на недвижимое имущество являются наиболее эффективными способами обеспечения публичности прав на объекты недвижимости. Способность достоверно отражать правосостояние объекта недвижимости у создаваемых ими внешних знаков – реестров – максимально высока. Тем не менее достижение абсолютной достоверности указанных информационных ресурсов невозможно. Достоверность создаваемых регистрационными системами внешних знаков, как и любых других внешних

¹ Следует отметить, что в контексте достижения иных целей регистрации прав достоверность реестра также имеет принципиальное значение, так как только достоверный реестр может выступать основой для совершения субъектами права правомерных действий, соответствующих правовому состоянию объектов недвижимости.

знаков, относительна. Однако приведенные положительные эффекты достоверности реестра прав на недвижимость и негативные последствия его недостоверности обуславливают требование максимальной степени соответствия сведений реестра о правовом состоянии объектов недвижимости их действительному правовому состоянию, что представляет собой стандарт качества данного информационного ресурса.

Таким образом, на основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы.

Достоверность реестра прав на недвижимость представляет собой свойство данного информационного ресурса, характеризующее его качество, и заключается в соответствии содержащейся в реестре прав на недвижимость информации о правовом состоянии недвижимого имущества его действительному правовому состоянию.

В связи с этим достоверность является необходимо требуемым свойством реестра прав на недвижимость как внешнего проявления правового состояния объектов недвижимости, в силу чего обуславливает превентивное действие регистрации прав на недвижимое имущество по обеспечению публичности правового состояния объектов недвижимости, выражающееся в предупреждении возможных нарушений прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости и третьих лиц, вступающих в отношения по поводу объектов недвижимости.

§ 2. Способы обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость

При исследовании достоверности реестра прав на недвижимость как свойства информационного ресурса, характеризующего его качество, представляется обоснованным исходить из понимания качества как отсутствия дефектов. Это предполагает рассмотрение достоверного реестра как реестра, не имеющего дефекта недостоверности.

Согласно общенаучному подходу, дефекты, как негативные явления действительности, неизбежны и объективно обусловлены, в связи с чем в контексте противостояния дефектам как мере, направленной на обеспечение качества, возможна постановка вопросов о предупреждении дефектов посредством воздействия на порождающие их причины, а также о предотвращении (минимизации) негативных последствий возникновения дефектов посредством их преодоления и устранения (с приоритетом предупреждения дефектов)¹.

Принимая во внимание неизбежность и объективную обусловленность недостоверности реестра, применительно к обеспечению его достоверности следует вести речь о следующих мерах: 1) меры по предупреждению (предотвращению) недостоверности реестра посредством устранения обстоятельств, являющихся ее причиной (позитивные меры); 2) меры по преодолению недостоверности реестра посредством индикации недостоверности; 3) меры по устранению недостоверности реестра посредством его актуализации (негативные меры).

Достоверность реестра прав на недвижимость может быть обеспечена внесением корректных (соответствующих правооснованию) записей, синхронно отражающих динамику правосостояния недвижимой вещи. В связи с этим недостоверность реестра имеет место при внесении в него изначально некорректных записей, а также при несвоевременном внесении корректных записей (момент внесения записи о состоявшемся правоизменении объекта недвижимости отстает от него по времени). В последнем случае недостоверность реестра обуславливается последующей некорректностью изначально корректных записей (внесенные записи утрачивают актуальность). Реестр становится недостоверным с момента состоявшегося правоизменения объекта недвижимости до внесения в него корректной записи. Указанные случаи

¹ Кожокарь И.П. Указ. соч. С. 42, 53–54, 270.

недостоверности реестра сообразно их сущности называют изначальной и последующей недостоверностью реестра¹.

Изначальная недостоверность реестра (недостоверность, возникающая непосредственно после внесения в реестр записи, не соответствующей правооснованию) может быть вызвана как неправомерными (умышленными или неосторожными) действиями лиц, опосредующих внесение записей в реестр, так и неправомерными действиями участников гражданского оборота по намеренному или ошибочному инициированию внесения в реестр записей в отсутствие правооснования². Первопричиной недостоверности реестра выступает отсутствие (порок) основания правоизменения недвижимой вещи (факт, определенный правопорядком в качестве правооснования, отсутствует либо не способен влечь соответствующие правовые последствия).

Причина последующей недостоверности реестра вытекает из допустимости правопорядком динамики правосостояния недвижимой вещи в отсутствие ее внешнего проявления. Несоответствие формального и материального правосостояния объекта недвижимости обусловливается состоявшимся независимо и вопреки содержанию реестра изменением последнего. В такой ситуации обеспечение синхронности внесения в реестр записей объективно невозможно. Возможные механизмы стимулирования и ускорения фиксации правоизменения недвижимой вещи в реестре могут только сократить, но не устранить период недостоверности реестра.

Частный случай недостоверности реестра – некорректность содержащихся в нем сведений об объекте недвижимости (некорректное описание существующей³ или фиксация несуществующей недвижимой вещи). Такая

¹ Сеницын С.А. Исковая защита вещных прав на объекты недвижимости в гражданском праве России и правопорядках германского типа: актуальные проблемы. М.: Инфотропик Медиа, 2014. С. 3.

² Кассо Л.А. Русское поземельное право. М.: Изд. книжного магазина И.К. Голубева, 1906. С. 37.

³ На проблему возможной недостоверности реестра в части описания земельных участков обращает внимание Г.Н. Эйриян, указывая на немалочисленную судебную практику оспаривания границ и площади земельных участков (Эйриян Г.Н. К вопросу о полноте и достоверности кадастровых сведений о земельных участках // Пермский юридический альманах. Ежегодный научный журнал. 2019. № 1. С. 360).

недостоверность реестра в зависимости от конкретных обстоятельств может быть как изначальной, так и последующей¹.

Устранение вышеприведенных причин недостоверности реестра и абсолютное соответствие материального и формального правосостояния недвижимой вещи возможны при закреплении правопорядком **принципа абстракции реестра**, в силу которого запись в реестре наделяется формальной силой и рассматривается в качестве единственно возможного и достаточного правооснования². Реестр помимо функции оглашения правосостояния объекта недвижимости выполняет правоустанавливающую (правопорождающую) функцию. Правоизменение объекта недвижимости обусловливается исключительно внесением в реестр записей и происходит в том числе при отсутствии (пороках) материальных посылок. Данный принцип снимает вопрос о соотношении формального и материального правосостояния объекта недвижимости, так как существует единственное правосостояние, порожаемое содержанием реестра. Реестр всегда и для всех достоверен, в связи с чем исключается постановка вопроса о мерах преодоления и устранения недостоверности реестра. Придание записям в реестре формальной силы – радикальная мера, применение которой стабилизирует оглашенное правосостояние недвижимой вещи, придает ему неоспоримый характер вне зависимости от наличия (отсутствия) материальной посылки. Неоспоримость записей принципиально отличает регистрационные системы, основанные на абстрактности реестра, от других регистрационных систем.

Несмотря на безусловный положительный эффект принципа абстракции реестра в аспекте обеспечения его абсолютной достоверности, применение данного принципа имеет свои издержки. В частности, его реализация при внесении в реестр записей в отсутствие материальных посылок влечет

¹ Об указанной проблеме см.: Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2012. № 1. С. 18–20.

² Принцип реализован в XIX веке в некоторых германских законодательствах, является воплощением теоретических разработок доктрины германского права, а также результатом исторического развития судебных форм оглашения прав на объекты недвижимости (см.: Башмаков А.А. Основные начала ипотечного права. Либава, 1891. С. 39–40; Колотилов О.В. Указ. соч. С. 94–95; Сеницын С.А. Указ. соч. С. 4–5).

установление фикции достоверности реестра. Фикция действует как в отношении незнакомого с материальным положением дел приобретателя (добросовестного), так и в отношении лиц, знакомых с материальным положением дел (лица, неправомерно инициировавшего внесение в отношении самого себя записи о праве в отсутствие правооснования, и последующего приобретателя, не отвечающего критериям добросовестности¹). Формальная сила записи в реестре, помимо укрепления «действительных» прав, безотносительно добросовестности приобретателя необратимо стабилизирует безосновательно зарегистрированное право и лишает лицо, пострадавшее от регистрационной ошибки, возможности использовать вещно-правовые способы защиты нарушенных прав, оставляя из гражданско-правовых способов защиты только обязательственные.

Принцип абстракции реестра рассматривается как крайность, могущая повлечь опасные последствия, которые потребности оборота обосновать не могут (внесение в реестр записи в отсутствие материальной посылки может повлечь необратимое лишение материально управомоченного лица соответствующих прав вне зависимости от обстоятельств такого внесения)².

Современной регистрационной системой, имеющей в своей основе принцип абстракции реестра, является система Торренса³, традиционно называемая в литературе наиболее радикальной. Исследования данного типа регистрационных систем⁴ позволяют прийти к выводу о том, принцип

¹ Колотилов О.В. Указ. соч. С. 95.

² Об указанных издержках принципа абстракции реестра, закрепленного в германских законодательствах, см.: Фрейтаг-Лоринговен А.Л. Материальное Право Проекта Вотчинного Устава. Т. I. Юрьев: Тип. К. Маттисена, 1914. С. 107–108.)

³ Система, названная по имени её разработчика Роберта Торренса, введена в 1858 г. в Австралии. В дальнейшем получила распространение также в Новой Зеландии, в отдельных провинциях Канады, в некоторых штатах США, в Ирландии, на Филиппинах, в Доминиканской Республике, Таиланде, Малайзии, Сингапуре (Бевзенко Р.С. Регистрационный конструктор, или Как создать идеальную регистрационную систему? (К русскому переводу работы Р. Торренса) // Вестник гражданского права. 2018. № 2. С. 224).

⁴ Базанов И.А. Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства. М., 1900. С. 416–449; Ельяшевич В.Б. Очерк развития форм поземельного оборота на Западе. Изд. 2-е, перераб. СПб., 1913. С. 67–78; Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2001. С. 161–169; Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8. С. 94–95; Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. С. 298–299; Новиков К.А., Синельникова В.Н. Указ. соч. С. 62–67.

абстракции реестра проведен в них с некоторым ограничением. По общему правилу, система не допускает оспаривания регистрационной записи по основаниям материально-правового характера (требования аннулирования записи и возврата объекта недвижимости исключаются). Однако в отдельных случаях ошибочная запись все-таки может быть оспорена пострадавшим лицом (лишение собственника объекта недвижимости в силу мошенничества, «двойная» регистрация прав на объект недвижимости, лишение собственника объекта недвижимости (части) вследствие неправильного межевания или описания в реестре)¹. Таким образом, неоспоримость «достоверной» записи в реестре по системе Торренса имеет относительный характер, а пострадавший от «неправильной» регистрации собственник в отдельных случаях имеет возможность, используя гражданско-правовые способы защиты прав, добиться аннулирования неправильной записи и вернуть себе объект недвижимости. При этом в отсутствие исправления «неправильной» по указанным основаниям записи фикция её достоверности действует только в отношении третьего добросовестного приобретателя.

Положительный эффект системы Торренса усматривается в исключении влияния пороков обязательственных сделок между сторонами на действительность записей в реестре и, как следствие, повышении его достоверности². Издержки заключаются в том, что избранное правопорядком предпочтение достоверности реестра перед стабильностью прав собственности предполагает высокую самостоятельность и ответственность собственников недвижимости³, которые остаются незащищенными в ситуации, когда право по подложным основаниям было зарегистрировано за иным лицом, совершившим впоследствии сделку с добросовестным приобретателем⁴.

¹ Перечень случаев, при которых допускается оспаривание записей в реестре прав, приводится по: Ельяшевич В.Б. Указ. соч. С. 70–71; Новиков К.А., Синельникова В.Н. Указ. соч. С. 67.

² Латыев А.Н. К вопросу о соотношении нотариата и государственной регистрации // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сб. ст. / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2013. С. 168; Бабкин С.А. Указ. соч. С. 169.

³ Базанов И.А. Указ. соч. С. 444; Ельяшевич В.Б. Указ. соч. С. 77; Латыев А. Возмещение государством убытков, вызванных незаконной регистрацией прав на недвижимость // Жилищное право. 2013. № 7. С. 97–112.

⁴ Бевзенко Р.С. Регистрационный конструктор ... С. 224.

Иные меры предупреждения недостоверности реестра могут только приблизить реестр прав к достоверности, но не достичь ее.

Причины изначальной недостоверности реестра, заключающейся во внесении в реестр записи, не соответствующей правооснованию, могут быть устранены (сведены к минимуму) посредством организации системы предварительной проверки наличия правооснования (законности основания регистрации). В этом случае говорят о действии **принципа легалитета**¹, законности (проверки законности)², начала легальности³.

Принцип легалитета выражается в наделении определенных законом лиц полномочиями по установлению фактов, являющихся основанием правовой динамики объекта недвижимости, как необходимого условия внесения в реестр соответствующей записи. Объем проверки в регистрационных системах различен⁴, зависит от места принципа легалитета среди других принципов⁵, от степени исследованности правосостояния объекта недвижимости (первоначальная регистрация или последующая, основанная на ранее внесенных записях реестра), от иных преследуемых публичной властью целей такой проверки (соблюдение прав участников гражданского оборота при совершении сделок с недвижимостью⁶, контроль государства над оборотом недвижимости⁷). При этом в рамках отдельной регистрационной системы объем проверки должен быть определен с максимальной степенью точности, прежде всего в системах,

¹ Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 6. С. 18; Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 146; Кротов С.М. Указ. соч. С. 168.

² Практический комментарий к первому и второму блокам изменений в ГК РФ. Самые значимые поправки. М.: Акцион-Медиа, 2014. С. 26.

³ Фрейтаг-Лоринговен А.Л. Указ. соч. С. 85; Башмаков А.А. Указ. соч. С. 65.

⁴ Выделяют системы, основанные на материальном или формальном (умеренном) легалитете, а также системы, в которых этот принцип не действует (Новиков К.А., Синельникова В.Н. Указ. соч. С. 39–41).

⁵ О требованиях к конструированию системы принципов регистрации в целях создания непротиворечивой и эффективной регистрационной системы см.: Скворцов О.Ю. Указ. соч. С. 142.

⁶ О данной цели «начала легалитета» в Пруссии по Ипотечному Уставу 1783 года см.: Ельяшевич В.В. Указ. соч. С. 39.

⁷ Данную цель преследовала процедурная стадия перехода вещных прав на недвижимое имущество «справление (справка)», действующая в XVII–XVIII вв. в России (см.: Новицкая Т.Е. Регистрация вещных прав в России в XVIII веке // Ученые труды Российской Академии адвокатуры и нотариата. 2011. № 1. С. 79–80; Белова О.Н. Возникновение и развитие системы государственной регистрации прав на территории России в дореволюционный период // Социально-экономические явления и процессы. 2014. № 7. С. 87–88).

допускающих исправление реестра при оспаривании правооснования (в целях ориентирования лица, обращающегося к реестру, на проведение дополнительной проверки, направленной на восполнение пробелов в проверке уполномоченного лица, а также определения ответственности последнего в случае безосновательного внесения в реестр записи о праве, в том числе при возникновении у участников гражданских правоотношений убытков¹).

Объем проверки имеет пределы – объективные (определяемые компетенцией субъекта) и субъективные (обусловленные компетентностью субъекта и представляющие собой субъективную реализацию объективных пределов правовой экспертизы). Степень достоверности реестра прямо зависит от объема предоставленных субъекту проверки полномочий и качества их осуществления. В отличие от объективных пределов проверки, влияние на которые возможно посредством правовой манипуляции с компетенцией субъекта, субъективные пределы находятся вне сферы правового регламентирующего воздействия. Будучи пределами осуществляемой конкретным лицом аналитической деятельности, качество которой обусловлено имеющимися у него исходными компетентностными данными, субъективные пределы могут с определенной степенью вероятности выступить причиной некорректного решения вопроса о наличии правооснования². Данный факт сам по себе является достаточным основанием для утверждения, что достижение абсолютной достоверности реестра невозможно, что должно учитываться при обращении к нему.

¹ Усович Л.В. Ответственность лиц, участвующих в государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 2. С. 35; Селивановская Ю.И., Сбоева И.М. К вопросу об ответственности за ненадлежащую правовую экспертизу документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Проблемы экономики и юридической практики. 2017. № 2. С. 165.

² В любом случае данная форма установления правооснования (аналитическая деятельность уполномоченного лица) является единственно возможной. Предлагаемые к внедрению в регистрационный процесс информационные технологии могут только технически оптимизировать процесс внесения записей в реестр и их хранение, но не заменить «человеческую» проверку правооснования (Алиев Т.Т. Внедрение новейших информационных технологий в процесс государственной регистрации недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2020. № 1 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»).

Объективные пределы проверки могут быть определены посредством установления внешнего легалитета (по документам) или полного легалитета (также по иным доступным субъекту проверки сведениям и фактам, в том числе по результатам вызывного производства¹). Определение пределов проверки в любом случае должно быть разумным, не создавать препятствия для осуществления гражданских прав, не допускать вмешательства в частные дела². Достоверность реестра и оптимизация регистрационной процедуры (минимизация объема вмешательства уполномоченного лица в процесс правоизменения) в ряде случаев несоотносимы, в связи с чем определение объективных пределов проверки должно быть сбалансированным, в равной степени учитывающим оба фактора³.

Причина последующей недостоверности реестра может быть устранена посредством установления правила, обуславливающего правовую динамику недвижимой вещи внесением в реестр соответствующей записи (в этом случае правоизменение объекта недвижимости происходит в момент его регистрации, чем обеспечивается синхронное отражение в реестре правовой динамики недвижимой вещи⁴). В этом случае говорят о действии **принципа внесения**⁵.

При данном правиле внесение записей в реестр выступает средством оглашения правосостояния недвижимой вещи, порождаемого материальными посылками, однако выступающим условием правоизменения объекта

¹ Бевзенко Р.С. Регистрационный конструктор ... С. 217–218.

² Махиня Е.А. Принцип легалитета реестра недвижимости // Законодательство. 2017. № 11. С. 22.

³ Критические замечания к реализуемым законодателем механизмам упрощения и ускорения регистрационных процедур см.: Доркина А.В. Организация и правовые основы правоохранительной деятельности органов, осуществляющих государственную регистрацию в сфере прав на недвижимое имущество и сделок с ним: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. С. 37; Василевская Л.Ю. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: проблемы и противоречия нормативного регулирования // Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и нотариального удостоверения сделок с ним: материалы конф. с междунар. участием. Ростов н/Д, 2017. С. 11–12.

⁴ В связи с чем представляется спорным предложение об отождествлении момента регистрации с моментом обращения лица в регистрирующий орган (см., напр.: Фридгант Л.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как инструмент укрепления прав на недвижимость // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2003. № 5. С. 53).

⁵ Используемый в литературе синоним названия указанного принципа – «принцип публичности» (см., напр.: Покровский И.А. Указ. соч. С. 200; Емелькина И.А. Право застройки земельного участка для возведения жилого дома как ограниченное вещное право // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 1 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

недвижимости. Динамика правосостояния происходит только при наличии соответствующих материальных посылок. Оспариваемость записи в реестре принципиально отличает принцип внесения от принципа абстракции реестра.

Действие принципа внесения может носить абсолютный¹ и относительный характер. Абсолютное закрепление принципа внесения предполагает его распространение на все вещные правоотношения, складывающиеся вокруг объекта недвижимости, вне зависимости от вида правооснования (что в свою очередь предполагает установление обязательности регистрации в отношении каждого элемента правосостояния объекта недвижимости). В этом случае справедливо утверждение «что отсутствует в реестре, того нет в действительности». Абсолютное закрепление данного принципа присуще системам, основанным на формальной силе регистрационных записей².

В иных регистрационных системах принцип внесения применяется избирательно – только к отдельным элементам и (или) правооснованиям элемента правосостояния объекта недвижимости. Степень реализации принципа внесения рассматривается в качестве одного из основных критериев, в соответствии с которыми оценивается эффективность регистрационных систем, обуславливаемая в первую очередь достоверностью реестров.

Относительный характер принципа внесения может выражаться в ограниченности предмета регистрации: в ограниченности элементов, подлежащих обязательной регистрации, а также в оставлении решения вопроса о необходимости регистрации отдельных элементов на усмотрение правообладателя (установление правил о факультативной регистрации). Факультативная регистрация позволяет достичь целей регистрации применительно к правообладателям, выступая исключительно способом заявления о наличии права, при этом не освобождает приобретателя от действий

¹ Примером наиболее полного действия принципа внесения является Австрийское гражданское уложение 1811 г., устанавливавшее, что приобретение вещных прав связывается исключительно с записью в вотчинной книге (Бабкин С.А. Указ. соч. С. 117).

² В частности, абсолютное закрепление принципа внесения имеет место в системе Торренса (см.: Базанов И.А. Указ. соч. С. 420; Сыродоев Н.А. Указ. соч. С. 94–95).

по самостоятельному установлению соответствующего элемента правосостояния объекта недвижимости. Для лица, желающего установить истинное состояние прав на объект недвижимости и обращающегося с этой целью к реестру, всегда сохраняется опасность наличия элементов правосостояния, не отражаемых в реестре, что обуславливает необходимость совершения дополнительных проверочных действий.

Исключение элемента правосостояния объекта недвижимости из сферы регистрации по своим последствиям менее негативно, нежели установление исключений из принципа внесения к отдельным правооснованиям. Знание о том, что элемент не регистрируется, исключает проверку его наличия по реестру и ориентирует заинтересованное лицо на поиск соответствующей информации через другие источники¹. Напротив, включение элемента в сферу регистрации предполагает ориентирование лиц, желающих его установить, на реестр. При недостоверности реестра в части указанного элемента в связи с состоявшейся внереестровой динамикой, санкционированной правопорядком, реестр дезориентирует заинтересованное лицо.

Определение предмета регистрации требует соблюдения баланса интересов правообладателей и третьих лиц, в том числе возможных приобретателей прав на объекты недвижимости. В контексте достоверности реестра наиболее эффективным в аспекте информационной наполняемости реестра является правило об обязательности регистрации всех элементов правосостояния объекта недвижимости². Однако реализация такого правила в ряде случаев признается практически нецелесообразной (когда издержки на

¹ В связи с этим заслуживает поддержки предложение А.Б. Копейкина о необходимости определения круга сведений, как отражаемых, так и не отражаемых в реестре, но содержащихся в других источниках, с обязательным доведением до лиц, устанавливающих правовое состояние объекта недвижимости, порядка получения данных сведений (Копейкин А.Б. Регистрация и учет земельных участков – результаты исследований // Имущественные отношения в РФ. 2003. № 6. С. 63).

² В комментарии к проекту Гражданского уложения Российской империи отмечается, что введение института гласных и достоверных вотчинных книг не может иметь никакого практического значения, если не принять надлежащих мер к тому, чтобы вотчинная книга представляла собой, по возможности, точный и верный снимок действительного юридического положения имения (Гражданское уложение. Кн. 3. Вотчинное право: проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснениями, извлеченными из трудов Редакционной комиссии) / под. ред. И.М. Тютрюмова; сост. А.Л. Саатчиан. М.: Волтерс Клувер, 2008.. С. 168).

регистрацию превышают ее возможную пользу) или объективно невозможной в силу специфики правоотношений¹. Одной из причин сужения круга регистрируемых элементов правосостояния выступает потребность в практической обозримости реестра². Так, признается нецелесообразной регистрация прав с низкой степенью экономической значимости и хозяйственной обременительности, а также прав, наличие которых в конкретном правопорядке является очевидным и, как следствие, распознаваемым без реестра³. Напротив, принципиально важным считается включение в предмет регистрации элементов правосостояния, обладающих свойством следования и являющихся неочевидными для третьих лиц, при этом имеющих большое хозяйственное значение и создающих существенные стеснения для собственника объекта недвижимости⁴.

Исключения из принципа внесения по отдельным правооснованиям объясняется возможностью получить информацию о соответствующем правоосновании вне системы регистрации прав⁵, а также объективной невозможностью связать момент правоизменения с моментом регистрации⁶ (например, в силу образуемого «правового вакуума» между прекращением права одного лица и его возникновением у другого в случае перехода прав в порядке наследования, при реорганизации юридических лиц⁷). В иных случаях внедоговорного установления прав на объект недвижимости (например, на

¹ Синицын С.А. Указ. соч. С. 1.

² Самойлов Е.Ю. Указ. соч. С. 101.

³ Новиков К.А., Синельникова В.Н. Указ. соч. С. 34.

⁴ Швабауэр А.В. Государственная регистрация прав, обременений прав и сделок в гражданском обороте недвижимого имущества: автореф. дис. ... кан. юрид. наук. СПб., 2011. С.7–8.

⁵ Например, о нахождении земельного участка в общей долевой собственности собственников помещений расположенного на нем многоквартирного дома можно судить по факту нахождения на земельном участке многоквартирного дома, помещения в котором находятся в собственности отдельных лиц (ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ (Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 27.10.2020) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14), ч. 2, 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15)).

⁶ Например, в Германии исключения из принципа внесения предусмотрены для случаев возникновения прав на недвижимое имущество при универсальном правопреемстве, по давности, для отдельных случаев супружеских прав на недвижимое имущество, для прав, основанных на законе, а также на акте публичной власти (административном акте, судебном решении) (Кротов С.М. Указ. соч. С. 168).

⁷ Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5. С. 18–22; Новиков К.А., Синельникова В.Н. Указ. соч. С. 35–36.

основании судебного акта, в силу приобретательной давности) ограничение действия принципа внесения основывается на понимании того, что акт регистрации может выступать элементом фактического состава правовой динамики объекта недвижимости, определяющим момент правоизменения, исключительно в случаях ее договорного (добровольного) характера¹.

Применительно к договорным основаниям правоизменения объектов недвижимости, в отношении которых разработка специальных способов достижения публичности всегда являлась наиболее значимой и приоритетной для гражданского оборота, в зависимости от реализации принципа внесения принято выделять два условных типа регистрационных систем².

Первый тип (принцип внесения не действует) предполагает, что внесение записи в реестр не имеет значения для правовой динамики объекта недвижимости, которая происходит на основании и с момента заключения сторонами соответствующего договора независимо от содержания реестра. Имеющаяся в данном случае структура правооснования называется консенсуальной. Реестр выполняет функцию последующего оглашения состоявшегося правоизменения объекта недвижимости, в связи с чем заведомо исключается постановка вопроса даже о его потенциальной достоверности³. Положительное значение акта регистрации усматривается в возможности лица, внесенного в реестр, противопоставить свое право не внесенным в реестр третьим лицам, также приобретшим объект недвижимости от прежнего зарегистрированного собственника⁴. В случае «двойного» отчуждения объекта недвижимости для приобретателя, хотя и позднее приобретшего объект недвижимости от зарегистрированного собственника и успешного

¹ Гражданское уложение ... С. 168–169.

² Ельяшевич В.Б. Указ. соч. С. 27–28; Башмаков А.А. Указ. соч. С. 40–42.

³ Классическим примером действия такого подхода является французская регистрационная система. Однако указанный подход для французской регистрационной системы не является единственным и применяется только в отношении договора купли-продажи (см.: Бабкин С.А. Указ. соч. С. 150).

⁴ Ельяшевич В.Б. Указ. соч. С. 27; Церковников М.А. Регистрация сделок с недвижимостью во Франции: принцип противопоставимости // Вестник ВАС РФ. 2012. № 3. С. 68; Путря К.Е. Регистрационная система вещных прав во Франции (опыт анализа) // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. 2017. С. 76.

зарегистрировать свое право, действительное положение не имеет значение (действует фикция наличия права у лица, внесенного в реестр).

Второй условный тип регистрационной системы основывается на принципе внесения, в связи с чем к нему справедливы все приведенные выше утверждения, характеризующие этот принцип¹. Реестр в данном случае рассматривается в качестве потенциально достоверного. Принцип внесения при его закреплении только связывает момент правоизменения, основанного на «действительном» правоосновании, с моментом внесения записи в реестр, тем самым предотвращая последующую недостоверность реестра. При «недействительности» правооснования принцип внесения сам по себе достоверность реестра обеспечить не может. Исключения составляют лишь случаи, когда регистрационной записи придается формальная сила.

В зависимости от степени влияния «недействительности» договора на достоверность реестра регистрационные системы, не придающие записям в реестре формальной силы, также могут быть подразделены на два условных типа: системы материального договора² и системы абстрактного договора.

Первая система основывается на том, что основанием правоизменения объекта недвижимости выступает материальный договор, в силу чего «действительность» записи в реестре находится в полной и прямой зависимости от действительности материального договора³.

Во второй системе⁴ основанием правовой динамики недвижимой вещи наряду с материальным договором предполагается вещный договор – соглашение, направленное непосредственно на вещное правоизменение объекта недвижимости (абстрактная сделка). Заключение вещного договора является необходимой ступенью в правовой динамике объекта недвижимости. Он заключается на основании материального договора и выступает основанием для

¹ Примерами закрепления данного подхода к структуре правооснования являются германская, швейцарская, австрийская регистрационные системы.

² Фрейтаг-Лоринговен А.Л. Указ. соч. С. 104.

³ Там же.

⁴ Германская регистрационная система.

внесения записи в реестр¹. «Действительность» регистрационной записи зависит исключительно от действительности вещного договора, который может быть оспорен только по общим основаниям, тогда как его оспаривание в связи с пороками материального договора не допускается². Вещный договор, как правило, не зависит от действительности обязательственного договора, абстрагирован от основного (обязательственного) договора³. Отмечается, что система абстрактного договора, отделяя механизм установления вещного права от обязательственной сделки, упрощает процедуру укрепления прав на недвижимость⁴. В связи с тем что возможность оспаривания вещного договора в контексте пороков материального договора, по сути, ограничена, конструкция абстрактного вещного договора так же, как и принцип абстракции реестра, рассматривается в качестве средства, исключающего влияние пороков обязательственных сделок между сторонами на действительность записей в реестре, средства повышения его достоверности⁵.

Таким образом, в качестве мер, направленных на предупреждение недостоверности реестра, можно выделить: 1) придание записям в реестре формальной силы, 2) введение конструкции вещного договора, 3) организацию системы предварительной проверки наличия правооснования, 4) установление принципа внесения. При этом только в последних двух случаях можно вести речь о способах достижения фактической достоверности реестра. Первые две меры позволяют достичь достоверность, которую более корректно следовало бы называть юридической достоверностью⁶.

¹ О вещном договоре см.: Бабкин С.А. Указ. соч. 154–157; Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии. М.: Статут, 2013. С. 56–67; Формакидов Д.А. Вещное право: учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. Пермь, 2017. С. 21.

² Бабкин С.А. Указ. соч. С. 156; Фрейтаг-Лоринговен А.Л. Указ. соч. 105–106.

³ Василевская Л.Ю. О специфике правовой конструкции вещного договора по германскому праву // Вестник ВАС РФ. 2003. № 5. С. 122.

⁴ Петров Е.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2001. С. 121–122.

⁵ Емелькина И.А. Принципы вещного права в контексте современной реформы российского гражданского законодательства // Социально-политические науки. 2012. № 4. С. 75.

⁶ Дифференциация достоверности на фактическую и юридическую основана на различии материальных посылок правоизменения и оснований правоизменения. Материальные посылки не всегда являются основанием правоизменения. При этом основание правоизменения не всегда соответствует материальной посылке. О фактической достоверности реестра можно вести речь только тогда, когда его содержание соответствует

В силу объективных пределов действия мер, направленных на предупреждение изначального и последующего несоответствия материального и формального правосостояния объекта недвижимости, достоверность реестра всегда относительна, что предопределяет необходимость рассмотрения мер, направленных на преодоление и устранение недостоверности реестра. Общим для указанных мер противостояния недостоверности реестра выступает факт их применения в ситуации, когда недостоверность как дефект реестра уже состоялась и задача состоит в том, чтобы предотвратить негативные последствия недостоверности.

Радикальной мерой предотвращения негативных последствий недостоверности реестра является ее устранение посредством актуализации реестра, состоящей в приведении сведений реестра о правовом состоянии объектов недвижимости в соответствие с их действительным правовым состоянием. В тех случаях, когда осуществляется устранение последующей недостоверности реестра, обусловленной состоявшимся внереестровым правоизменением объекта недвижимости, имеет место позитивная актуализация реестра. При устранении изначальной недостоверности реестра, обусловленной внесением в него записи в отсутствие правооснования, следует вести речь о негативной актуализации реестра. В данном контексте актуализация реестра шире по своему содержанию исправления реестра, которое, исходя из придаваемого ему смысла, представляет собой негативный аспект актуализации реестра.

Предусмотренная регистрационной системой возможность исправления недостоверного реестра позволяет говорить о действии принципа исправления регистрационной записи¹. Данный принцип, предполагающий наличие у правообладателей объектов недвижимости юридически обеспеченной

материальной посылке. Если же содержание реестра соответствует основанию правоизменения (абстрактной конструкции), но не соответствует материальной посылке, следует вести речь о юридической достоверности реестра.

¹ Скворцов О.Ю. Указ. соч. С. 144; Пустовалова Е.А. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 6. С. 97.

возможности требовать исправления в реестре изначально некорректной записи, обеспечивает защиту прав правообладателей, утративших свои права на недвижимое имущество.

Широта возможностей требовать исправления записей в реестре находится в обратной зависимости от эффективности принимаемых в конкретном правопорядке мер по предупреждению недостоверности реестра. Принцип абстракции реестра в абсолютном своем проявлении исключает какое-либо исправление записей. В регистрационных системах, основанных на относительной абстракции реестра, количество случаев возможного исправления записей минимально, и оно осуществляется в порядке исключения из общего правила. Применяемая регистрационной системой конструкция абстрактного договора исключает возможность исправления записей в связи с пороками обязательственных сделок между сторонами. Кроме того, возможность исправления записей в реестре зависит от применяемого в конкретном правопорядке подхода к защите прав добросовестного приобретателя недвижимости.

Исправление записей в реестре в зависимости от характера их несоответствия действительному правовому состоянию объекта недвижимости осуществляется в судебном или внесудебном порядке¹.

В отличие от актуализации недостоверности реестра преодоление недостоверности реестра посредством ее индикации выступает мерой предотвращения негативных последствий недостоверности реестра оперативного характера².

Возможные негативные последствия недостоверности реестра требуют принятия мер по информированию лиц, обращающихся к реестру, о его недостоверности. К таким мерам относится внесение в реестр общедоступных сведений³ о фактах, свидетельствующих о его недостоверности (отметок).

¹ О порядках исправления записей в реестре см.: Бабкин С.А. Указ. соч. С. 270–271.

² Фрейтаг-Лоринговен А.Л. Указ. соч. С. 172; Колотилов О.В. Указ. соч. С. 102.

³ Термин «общедоступные сведения» используется в контексте юридической возможности свободного получения сведений каждым заинтересованным лицом (Виниченко Ю.В. О понятии общедоступности в

Будучи индикаторами недостоверности реестра, отметки способны предотвратить (минимизировать) соответствующие негативные последствия, что позволяет говорить об их превентивном характере. Индикация недостоверности реестра направлена на формирование у лиц, обращающихся к нему, правильной оценки содержания реестра и на предотвращение возможных негативных последствий недостоверности реестра.

Внесенные в реестр отметки могут быть направлены на обозначение как реальной, так и потенциальной недостоверности реестра.

Позитивное действие отметок заключается в разрушении презумпции наличия зарегистрированного права, добросовестности приобретателя¹. Отметки выступают средством защиты материально управомоченного лица от действия записи в реестре (легитимирующего факта), при этом действуют не как самостоятельное условие отсутствия защиты легитимирующего факта, а как фактор, разрушающий другое условие защиты – добросовестность². Отметки защищают правообладателя, не указанного в качестве такого в реестре, от третьего лица, которое лишается права ссылаться на реестр. Отметки фактически «блокируют» возможное правоизменение объекта недвижимости, так как исключают добросовестность правоприобретателя.

Приведенные правовые последствия внесения в реестр отметок возникают безотносительно осведомленности третьего лица об их наличии в реестре. Иной подход (об обязательности воздействия отметок на субъективную сферу третьего лица в форме положительного знания о несоответствии записи в реестре материальному положению дел)³ представляется необоснованным. По сути, действие отметок ставится в зависимость от усмотрения третьего лица относительно того, обращаться к реестру или нет (так как соответствующее

гражданском праве // Проблемы современного законодательства России и зарубежных стран: материалы VIII Междунар. науч.-практ. конф. (г. Иркутск, 27 сентября 2019 г.) / отв. ред. Э.И. Девицкий, С.И. Суслова. Иркутск, 2019. С. 129).

¹ Фрейтаг-Лоринговен А.Л. Указ. соч. С. 172; Болдырев В.А. Частноправовые последствия регистрационных действий // Вестник НГУ. Серия: Право. 2015. Т. 11, вып. 4. С. 26.

² Кологилев О.В. Указ. соч. С. 100–103.

³ Кологилев О.В. Там же. С. 103.

положительное знание может возникнуть у третьего лица только в случае его обращения к реестру). Обусловленность правовых последствий внесения в реестр отметок знанием третьего лица о недостоверности реестра (зависящим в том числе от его информационной активности), не соотносится с целями придания общеизвестности фактам, свидетельствующим о недостоверности реестра.

Иное назначение отметок проявляется в аспекте защиты прав приобретателя прав на объект недвижимости.

Внесение в реестр отметок не обладает свойством фактообразования, а выполняет функцию фиксации существующих независимо от реестра фактов, положительное знание которых предполагает негативную оценку реестра в контексте недостоверности¹. Осведомленность лица о недостоверности реестра, основанная на знании соответствующего факта, не позволяет ссылаться на реестр и исключает добросовестность приобретения прав на объект недвижимости. Позитивное значение отметок в реестре для правопробретателей проявляется в случае, если действующий в конкретном правовом порядке подход к формированию добросовестности требует помимо обращения к реестру совершения иных действий по выяснению истинного правосостояния объекта недвижимости, в частности действий по проверке фактов, свидетельствующих о недостоверности реестра (подход, в силу которого разрушение добросовестности приобретателя прав происходит не только вследствие осведомленности о фактах, подтверждающих расхождение формального и материального правосостояния объекта недвижимости, но и вследствие необоснованной неосведомленности о таких фактах).

Система отметок позволяет аккумулировать негативные в аспекте достоверности реестра сведения по конкретному объекту недвижимости, в связи с чем выполняет вспомогательную функцию содействия правопробретателю в

¹ Так, положительное знание лица о факте внереестрового перехода права собственности на объект недвижимости, например о смерти лица, безотносительно наличия сведений о данном факте в реестре, позволяет (требует) квалифицировать реестр, содержащий запись о праве собственности умершего лица, в качестве недостоверного.

установлении фактов, имеющих значение для оценки достоверности реестра. Система отметок оптимизирует проверочные действия, исключая поиск требуемых к проверке обстоятельств в менее удобных информационных ресурсах. В условиях ограниченности действия принципа бесповоротности прав, допускающей в определенных случаях возможность истребования объекта недвижимости у добросовестного приобретателя, защиты от недостоверности реестра требует именно приобретатель объекта недвижимости. Индикация недостоверности реестра минимизирует риски приобретения «спорной» недвижимости, выступает мерой защиты прав добросовестного приобретателя.

Применительно к современному российскому правопорядку вопрос о способах обеспечения достоверности реестра непосредственно связан с вопросом о месте акта регистрации в структуре правоизменения недвижимой вещи. Согласно действующему законодательству, обязательность регистрации прав на недвижимое имущество установлена безотносительно того, какие юридические факты лежат в его основе (п. 1 ст. 131 ГК РФ); момент правоизменения, по общему правилу, связан с моментом регистрации (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ), в том числе при приобретении имущества по договору (п. 2 ст. 223 ГК РФ), однако предусмотрен ряд исключений, когда регистрация носит характер *post factum* – закрепляет уже состоявшееся правоизменение (в частности, ч. 1, 2 ст. 69 Закона); зарегистрированное право может быть оспорено в суде (п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, ч. 5 ст. 1 Закона). С учетом приведенных нормативных положений общность преобладающих в доктрине подходов по вопросу о правовой природе акта регистрации состоит в том, что акт регистрации не рассматривается в качестве самостоятельного основания правоизменения недвижимого имущества¹. Запись в российском реестре принципиально

¹ Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы // Российская юстиция. 1997. № 10. С. 31; Сыродоев Н.А. Указ. соч. С. 96; Гришаев С.П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал российского права. 2006. № 10. С. 87; Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе ... С. 63; Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) / под ред. А.Н. Ткача. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Юстицинформ, 2007 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Шмайлова Л.П., Гордиенко Е.В. О правовой природе актов регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Российский юридический журнал.

оспорима. Основанием правоизменения объекта недвижимости является юридический факт (состав), предусмотренный законом. Все это позволяет говорить о возможном несоответствии между формальным и материальным правосостоянием объекта недвижимости, возможной недостоверности реестра.

В связи с этим по результатам анализа возможных мер достижения достоверности реестра прав на недвижимость представляется возможным сделать следующий вывод: достоверность реестра прав на недвижимость как качественная характеристика информационного ресурса, не предполагающая дефектов недостоверности, с учетом места акта регистрации в структуре правоизменения недвижимой вещи по российскому гражданскому праву, может быть обеспечена организационно-правовыми мерами, направленными на предотвращение недостоверности реестра (обеспечение совпадения момента правоизменения объекта недвижимости с моментом его регистрации, проверка законности основания регистрации прав на недвижимое имущество), мерами по преодолению недостоверности реестра посредством ее индикации, а также мерами по устранению недостоверности реестра посредством его актуализации.

§ 3. Принцип достоверности реестра прав на недвижимость

Понимание достоверности реестра прав на недвижимость как качественной характеристики реестра, с необходимостью требуемой для превентивного действия регистрации прав на недвижимое имущество и обуславливающей достижение основной и приоритетной цели регистрации прав, предопределяет необходимость выделения достоверности реестра в качестве основного (исходного) начала правового регулирования отношений в сфере регистрации прав на недвижимое имущество – принципа регистрационной системы.

2006. № 2. С. 140; Семенова Е.Г. Юридические факты в механизме возникновения вещных прав на недвижимость // Общество и право. 2019. № 1. С. 142.

Под принципами регистрации прав на недвижимое имущество понимаются основные руководящие идеи, отражающие объективные потребности организации оборота недвижимости¹. Данное понимание регистрационных принципов соотносится с общетеоретическим подходом к определению принципов права как исходных нормативно-руководящих начал, характеризующих содержание права, его основы, закрепленные в нем закономерности общественной жизни².

Основываясь на понимании принципов права как обусловленных объективными потребностями развития экономических отношений основных начал (идей), определяющих сущность и содержание правового регулирования³, регистрационные принципы можно обозначить как predeterminedенные целью регистрации прав на недвижимость исходные положения, определяющие правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество.

Будучи институциональными принципами⁴, принципы регистрации прав на недвижимое имущество являются основой правотворческой деятельности, выступают критерием совершенствования законодательства, инструментом системного, телеологического, логического толкования права, преодоления коллизий и пробелов в праве, выполняют функцию нормативной основы правоприменения⁵.

Включение принципа достоверности реестра в систему регистрационных принципов преследует цель обеспечения непротиворечивого правового регулирования отношений, возникающих в сфере регистрации прав на недвижимость, направленного на достижение соответствия содержащихся в реестре сведений о правовом состоянии недвижимости действительности.

¹ Скворцов О.Ю. Указ. соч. С. 142.

² Алексеев С.С. Общая теория права: в 2 т. М.: Юрид. лит, 1982. Т. 1. С. 98.

³ Бородянский В.И. Механизм взаимодействия принципов и норм гражданского права современной России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2002. С. 6; Кулаков В.В. Основные принципы гражданского права как особая форма права // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2013. № 4. С. 186.

⁴ Сидоркин А.С. Принципы права: понятие и роль в правовом регулировании // Вестник РУДН. Серия: Юридические науки. 2009. № 4. С. 8.

⁵ Кузнецова О.А. Нормы-принципы ... С. 45; Поляков С.Б. Легальные и реальные принципы права // Журнал российского права. 2018. № 9. С. 21; Сидоркин А.С. Там же. С. 8; Панченко В.Ю., Власенко В.Н. Принципы и нормы права как абстрактные и конкретные правовые регуляторы // Российское правосудие. 2020. № 1. С. 14–20.

Будучи основой правовой интерпретации, устранения пробелов и разрешения коллизий правового регулирования регистрационных отношений, указанный принцип позволяет унифицировать правоприменение, направив его в русло придания реестру качества достоверности. С учетом значения достоверности реестра в механизме обеспечения публичности прав на недвижимое имущество принцип достоверности реестра следует рассматривать в качестве правового средства достижения превентивной цели регистрации прав на недвижимое имущество.

В доктрине отсутствует единство взглядов на систему регистрационных принципов, что обусловлено различным пониманием принципа регистрации прав на недвижимое имущество¹, а также разными подходами к предмету исследования в историко-географическом контексте². По этой причине принцип достоверности реестра как принцип регистрации прав на недвижимость присутствует не в каждой авторской системе регистрационных принципов. При этом обращает на себя внимание отсутствие единого подхода к содержанию указанного принципа.

Соответствующим сути достоверности реестра (свойство, характеризующее качество) представляется понимание принципа достоверности реестра как начала фактической правильности сведений реестра³, соответствия данных реестра реальному правовому состоянию недвижимости⁴.

Однако в ряде случаев принцип достоверности отождествляется с презумпцией достоверности реестра (презумпцией соответствия правосостояния

¹ По мнению В.А. Алексева, часто к принципам регистрации прав на недвижимое имущество относят значимые нормативные положения, не являющиеся по своей сути регистрационными принципами (Алексеев В.А. Недвижимое имущество ... С. 58).

² О системе принципов регистрации прав на недвижимое имущество см.: Алексеев В.А. Недвижимое имущество ... С. 36–56; Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5. С. 8–11; Кирсанов А.Р. Понятие, содержание и принципы юридической деятельности органов в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Регистрация прав на недвижимость: сборник / отв. ред. А.Р. Кирсанов. М.: 2003. Вып. 8. С. 28–31; Пустовалова Е.А. Принципы ... С. 97–99; Скворцов О.Ю. Указ. соч. С. 142–147.

³ Новиков К.А., Синельникова В.Н. Указ. соч. С. 47–48; Тресцова Е.В., Огородников М.С. Проблемы теории и практики государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Иваново, 2008 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Русецкий А.Е. Государственная регистрация ипотеки: науч.-практ. пособие. М.: Юстицинформ, 2009 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

объекта недвижимости, определяемого по реестру, его действительному правосостоянию)¹ или с принципом публичной достоверности (принципом, в силу которого для добросовестного приобретателя содержание реестра на момент приобретения недвижимости считается безоговорочно истинным и полностью отражающим правосостояние этой недвижимости)².

Презумпция достоверности реестра, как и принцип публичной достоверности, относятся к правовым средствам, направленным на разрешение проблемы, связанной с возможной (неизбежной) недостоверностью реестра, а именно, проблемы отсутствия у лиц, обращающихся к реестру, доверия к его содержанию, являющегося основой функционирования регистрационной системы, условием достижения ею соответствующих целей³.

Действие презумпции достоверности реестра заключается в том, что она уполномочивает доверять и обязывает верить в содержание реестра, в силу чего содержание реестра приобретает силу приоритетного доказательства наличия (отсутствия) элемента правосостояния объекта недвижимости, что при нормальном развитии отношений значительно упрощает процесс подтверждения текущего состояния прав на объект недвижимости (в этом проявляется юридико-практическое значение рассматриваемой презумпции⁴). Кроме того, презумпция достоверности реестра распределяет бремя доказывания правосостояния объекта недвижимости: лицо, заинтересованное в подтверждении того, что следует из реестра, освобождается от необходимости доказывания этого; лицо, опровергающее следуемое из реестра правосостояние, обязано доказывать это. Пока не доказано иное, подтверждаемая реестром правомочность лица позволяет

¹ Покровский И.А. Указ. соч. С. 200; Чефранова Е.А. Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии. Регистрационные действия: учеб. пособие. М.: Статут, 2006 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация ... С. 39; Кирсанов А.Р. Понятие, содержание ... С. 29; Макаров И.А. Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество // Арбитражная практика. 2008. № 8. С. 31.

² Бевзенко Р.С. Принципиальные положения статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации прав на имущество // Закон. 2015. № 4. С. 33; Чубаров В.В. Указ. соч. С. 316.

³ Проблема невозможности формирования доверия к реестру в условиях пусть даже маловероятной, но все-таки возможной фактической недостоверности реестра поднималась, в частности, разработчиками проекта Гражданского уложения Российской империи, отмечавшими значение указанного доверия как необходимого условия успешного применения регистрационной системы (см.: Гражданское уложение ... С. 9).

⁴ Кузнецова О.А. Презумпции в российском гражданском праве. Пермь, 2002. С. 52–53.

ему предпринимать все действия, вытекающие из этого (в том числе предъявлять в установленном порядке требования, связанные с правом), при этом является основанием для предъявления к нему как к управомоченному лицу соответствующих требований иными лицами¹.

О действии в российском гражданском праве рассматриваемой презумпции можно судить, исходя из положений п. 6 ст. 8.1 ГК РФ (лицо, указанное в реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином; зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке), ч. 5 ст. 1 Закона (регистрация права является единственным доказательством существования зарегистрированного права; зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке). Таким образом, в российском гражданском праве закреплена опровергаемая в судебном порядке презумпция наличия зарегистрированного права. Презумпция придает записям РПН исключительную доказательственную силу, что устраняет внесудебную конкуренцию записей РПН и иных доказательств прав на объект недвижимости и имеет принципиальный характер для гражданского оборота, его устойчивости. В рамках судебного процесса записи РПН не имеют исключительного доказательственного значения (при разрешении вопроса о наличии (отсутствии) прав на объект недвижимости записи РПН рассматриваются судом как рядовое доказательство наряду с другими), однако управомоченное согласно записям РПН лицо опять же не обязано доказывать соответствие записей РПН действительному положению вещей (бремя доказывания отсутствия зарегистрированного права лежит на процессуальных оппонентах указанного лица)².

Принцип публичной достоверности выражается в том, что для добросовестного приобретателя прав на объект недвижимости признается

¹ Ельяшевич В.В. Указ. соч. С. 51–52.

² Скворцов О.Ю. Указ. соч. С. 138; Самойлов Е.Ю. Указ. соч. С. 105; п. 21 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2018): утв. Президиумом Верховного Суда РФ 28.03.2018 // БВС РФ. 2019. № 1.

истинным существование прав, внесенных в реестр (позитивный аспект), а также отсутствие не внесенных в реестр прав, подлежащих внесению (негативный аспект)¹. Фактическое действие позитивного аспекта публичной достоверности реестра заключается в бесповоротности прав, приобретаемых от лица, управомоченность которого следовала из реестра. Негативный аспект исключает возможность удовлетворения каких-либо требований в отношении объекта недвижимости, не имеющих в своей основе записи в реестре².

Принцип публичной достоверности реестра направлен на защиту добросовестного приобретателя. В силу позитивной публичной достоверности не допускается оспаривание прав добросовестного приобретателя по мотиву неуправомоченности отчуждателя в том случае, если управомоченность последнего следовала из реестра. Публичная достоверность реестра, выступая обоснованием приобретения добросовестным приобретателем прав на недвижимое имущество от неуправомоченного отчуждателя, в своем действии является частным случаем возникновения прав от неуправомоченного отчуждателя. В этом смысле принцип публичной достоверности реестра является противоположностью римского принципа абсолютной (неограниченной) виндикации, основан на практической необходимости защиты прав добросовестного лица, приобретшего вещь от неуправомоченного отчуждателя, которого он считал управомоченным³.

Принцип публичной достоверности реестра находится в прямой зависимости от общецивилистического подхода по вопросу о возможности возникновения права от неуправомоченного отчуждателя. Действие принципа в регистрационной системе всецело предопределяется принципиальным восприятием (невосприятием) правопорядком возможности возникновения прав от лица, не управомоченного на отчуждение, основанного, в свою очередь, на

¹ Бабкин С.А. Указ. соч. С. 182; Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2012. № 1. С. 5; Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. М.: Статут, 1999. С. 106; Ельшевич В.В. Указ. соч. С. 53.

² Бабкин С.А. Указ. соч. С. 183; Гражданское уложение ... С. 10–11.

³ См. об этом: Бабкин. С.А. Указ. соч. С. 195–197.

приемлемости (неприемлемости) защиты интересов добросовестного приобретателя в ущерб интересам действительного правообладателя¹. Теоретической основой допустимости приобретения добросовестным лицом прав от неуправомоченного отчуждателя выступают теории видимости права и защиты доверия, в синтезе обосновывающие необходимость защиты добросовестного доверия к внешнему фактическому составу, образующему видимость права, посредством легитимации последнего и рассматривающие видимость права и добросовестность приобретателя в качестве условий для его защиты². Следующее из этого нарушение прав истинного правообладателя объясняется соображениями практической пользы, потребностями гражданского оборота³, требующего защиты «интереса приобретения за счет статичного интереса ценности сохранения наличного правового положения»⁴, и обуславливается предоставлением «носителю интереса сохранения существующего правового положения» возмещения вреда⁵.

Вопрос о действии в российском гражданском праве принципа публичной достоверности является дискуссионным и будет рассмотрен отдельно.

Представляется, что отождествление принципа достоверности реестра с презумпцией достоверности реестра, с принципом публичной достоверности не свидетельствует о наличии альтернативных подходов к пониманию сути данного принципа. Различное содержание понятия «принцип достоверности» обусловлено отсутствием единой терминологии в научных исследованиях в

¹ Анализируя теории обоснованности добросовестного приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя, Б.Б. Черепахин отмечал, что разграничение и согласование противостоящих интересов собственника и добросовестного приобретателя «представляет собою одну из труднейших задач законодательной политики» (Черепахин Б.Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Антология уральской цивилистики. 1925–1989: сб. ст. М.: Статут, 2001. С. 260).

² Самойлов Е.Ю. Указ. соч. С. 68; Черепахин Б.Б. Указ. соч. С. 260; Петров Е.Ю. Указ. соч. С. 124–125; Церковников М.А. Изменения положений Гражданского кодекса о приобретательной давности и защите добросовестного приобретателя // Судья. 2020. № 7. С. 33.

³ Бабкин С.А. Указ. соч. С. 196. О взаимосвязи виндикации и гражданского оборота см.: Виниченко Ю.В. Виндикация и гражданский оборот: отдельные аспекты взаимосвязи // Защита частных прав: проблемы теории и практики: материалы 3-й ежегод. междунар. науч.-практ. конф. (Иркутск, 19–20 сентября 2014 г.) / под ред. Н.П. Асланян, Ю.В. Виниченко. Иркутск, 2014. С. 41–48.

⁴ Эртманн П. Основы учения о видимости права // Вестник гражданского права. 2011. № 4. С. 286.

⁵ Там же.

сфере регистрации прав на недвижимое имущество и, как следствие, использованием одних и тех же терминов для обозначения разных по своей сути правовых средств. Принцип достоверности реестра в его понимании как начала фактической правильности сведений реестра не только не конфликтует с презумпцией достоверности реестра и принципом публичной достоверности, но и предполагает их наличие как вспомогательных правовых средств, направленных на формирование доверия к реестру.

Суть принципа достоверности реестра как институционального принципа регистрации прав на недвижимое имущество заключается в организационно-правовой направленности регистрационной системы на обеспечение соответствия сведений о правовом состоянии объектов недвижимости, внесенных в реестр, действительности. В этом смысле принцип достоверности реестра выступает обоснованием действия презумпции достоверности реестра и принципа публичной достоверности.

Действующее российское законодательство указывает на *принцип достоверности государственного реестра* в числе принципов регистрации прав на имущество (п. 1 ст. 8.1 ГК РФ). Применительно к регистрации прав на недвижимость *принцип достоверности* закреплён в качестве принципа ведения ЕГРН (ч. 1 ст. 7 Закона), что соотносится с определением ЕГРН в качестве свода *достоверных* сведений (ч. 2 ст. 1 Закона). В обоих случаях принцип достоверности приведен без раскрытия его содержания. В силу этого единство понимания указанного принципа отсутствует.

При толковании положений п. 1 ст. 8.1 ГК РФ одни авторы придают принципу достоверности государственного реестра значение, соотносимое с содержанием принципа достоверности, определенным в настоящей работе (необходимость обеспечения фактической правильности сведений¹, записи реестра должны свидетельствовать о действительно возникших правах и

¹ Новиков К.А., Синельникова В.Н. Указ. соч. С. 102.

действительных правообладателях¹, повседневное поддержание достоверности сведений реестра как гарантия высокой юридической чистоты и актуального юридического содержания², соответствие сведений, содержащихся в реестре, сведениям в документах – основаниях регистрации, объективной реальности³). Другие авторы усматривают за формулировкой «принцип достоверности» презумпцию достоверности, принцип публичной достоверности реестра⁴. Толкование ч. 1 ст. 7 Закона, как правило, сводится к интерпретации принципа достоверности в принцип достоверности сведений (данных, записей) в реестре⁵.

Включение в ГК РФ общих положений о государственной регистрации прав на имущество является следствием современной реформы гражданского законодательства, в связи с чем видится обоснованной попытка установить действительное содержание принципа достоверности государственного реестра, приведенного в п. 1 ст. 8.1 ГК РФ (вкладываемый законодателем смысл), посредством обращения к Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации⁶. Однако концептуальные предложения, касающиеся нормативного закрепления единых принципов государственной регистрации имущественных прав, не содержат указания на принцип достоверности государственного реестра (упоминается «презумпция достоверности реестра», содержательно воплощенная в п. 6 ст. 8.1 ГК РФ). В тексте пояснительной

¹ Чашкова С.Ю. Установление вида правового режима имущества при совершении нотариальных действий в связи с изменениями гражданского законодательства // Законы России: опыт, анализ, практика. 2013. № 6. С. 39.

² Миронов И.Б. Развитие законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Кодификация российского частного права 2015 / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2015. С. 427.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 1–5 / под ред. Л.В. Санниковой. М.: Статут, 2015 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Бевзенко Р.С. Принципиальные положения ... С. 33; Семенов В.В. Защита прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества // Юрист. 2020. № 5. С. 23–26; Практический комментарий к первому и второму блокам изменений в ГК РФ. Самые значимые поправки. М.: Акцион-Медиа, 2014. С. 31–34.

⁵ Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) / под ред. А.Н. Ткача. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Юстицинформ, 2007 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Ивачев И.Л. Купля-продажа недвижимости. Защита прав сторон: материалы судебной практики. М.: ГроссМедиа, 2005 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Ефимова Е.И. О правовых проблемах «дачной амнистии» и «лесной амнистии» // Экологическое право. 2019. № 4. С. 12; Гусев А.О. О некоторых особенностях судебных споров об исправлении реестровых ошибок // Информационно-аналитический журнал «Арбитражные споры». 2020. № 1 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁶ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11. С. 16.

записки к проекту Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹ речь идет о принципе публичной достоверности, элементы которого также нашли отражение в п. 6 ст. 8.1 ГК РФ.

Практика нормативного закрепления принципов права без раскрытия их содержания свойственна российскому законодательству. Уяснение содержания принципа в этом случае фактически осуществляется на основе иных норм права. Следует согласиться с тем, что разумно противоположное: осмысление применяемых норм права на основе принципов права. В связи с этим нормативное закрепление принципа права является недостаточным для его уяснения и применения². «Пустые», не наполненные конкретным содержанием нормы-принципы являются проблемой для правоприменителей³. Фиксация и правильное раскрытие принципа права в тексте закона создает значимые предпосылки для его эффективного правоприменения, надлежащего внедрения принципа права в повседневную правовую практику⁴, «работоспособности» принципа права в правоприменении⁵.

Принцип достоверности реестра является примером недостаточности простой фиксации принципа права в тексте нормативного акта. Учитывая отсутствие единого подхода к толкованию положений п. 1 ст. 8.1 ГК РФ, следует согласиться с тем, что принцип достоверности реестра не проведен в законе последовательно и ясно⁶. Это предопределяет необходимость нормативного раскрытия содержания указанного принципа.

¹ Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 03.04.2012) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Поляков С.Б. Указ. соч. С. 17.

³ Кузнецова О.А. Нормы-принципы ... С.39.

⁴ Коновалов А.В. Действие принципов права и их роль в формировании правопорядка // *Lex russica*. 2018. № 10. С. 10–11.

⁵ Комиссарова Е.Г. Об обусловленности принципов гражданского права его предметными характеристиками // *Вестник Омского университета*. Серия: Право. 2011. № 2 (27). С. 82.

⁶ Кузнецов М.В. Новый реестр недвижимости: единый и достоверный // *Юрист*. 2017. № 20. С. 4–8.

Формулирование специализированной нормы-принципа¹ как нормы, содержащей правило самого общего характера, допустимо посредством перечисления раскрывающих содержание принципа императивов, которыми могут быть иные правовые нормы, в том числе иные нормы-принципы².

Отталкиваясь от понимания принципа достоверности реестра как организационно-правовой направленности регистрационной системы на обеспечение соответствия сведений о правовом состоянии объектов недвижимости, внесенных в реестр, действительности, видится обоснованным раскрытие содержания указанного принципа посредством перечисления в качестве императивов основного содержания регистрационных принципов, составляющих механизм его реализации – принципов регистрации прав, направленных на предотвращение, преодоление и устранение недостоверности реестра.

В настоящее время компоненты принципа достоверности реестра в той или иной степени фактически отражены в законе: в ст. 8.1 ГК РФ закреплено правило об обусловленности момента правоизменения имущества, подлежащего регистрации, моментом внесения записи в реестр (принцип внесения); зафиксирован принцип проверки законности оснований регистрации (принцип легалитета); посредством установления правил внесения в реестр отметок о возражении лица, соответствующее право которого было зарегистрировано ранее, и отметок о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права заложены основы индикации недостоверного реестра; закреплено правило о судебном оспаривании зарегистрированного права (принцип актуализации реестра). Частично данные компоненты отражены в Законе (ст. 1). Бессистемность, фрагментарность, различие в используемых видах правовых норм, в ряде случаев чрезмерная конкретность правовой нормы – все это

¹ Алексеев С.С. Общая теория права. В 2 т. М.: Юрид. лит., 1982. Т. 2. С. 70–72; Общая теория права и государства: учебник / под ред. В.В. Лазарева. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юристъ, 1996. С. 150.

² Кузнецова О.А. Нормы-принципы ... С. 35–39.

затрудняет целостное восприятие соответствующих положений закона как элементов системы, компонентов принципа достоверности реестра.

Таким образом, основой для нормативного закрепления может выступить определение принципа достоверности реестра как исходного начала, предполагающего организационно-правовую направленность регистрационной системы на достижение соответствия сведений реестра о правах на недвижимое имущество объективной реальности посредством обеспечения внесения в реестр корректных сведений, синхронно отражающих динамику правосостояния недвижимых вещей, а также индикации и актуализации недостоверных сведений реестра.

Обращаясь к вопросу о значении принципа достоверности реестра в механизме достижения превентивной цели регистрации прав на недвижимое имущество, следует отметить, что указанный вопрос тесно связан с вопросом о принципе публичной достоверности реестра прав и его действии в российском гражданском праве.

Как уже отмечалось, указанный вопрос является дискуссионным, в первую очередь по причине отсутствия непосредственного законодательного закрепления правил, составляющих содержание данного принципа¹.

В п. 6 ст. 8.1 ГК РФ установлено, что любое зарегистрированное право на имущество может быть оспорено в судебном порядке, однако (согласно позитивной интерпретации положений) при возникновении спора в отношении зарегистрированного права лицо, которое не знало и не должно было знать о недостоверности данных реестра, вправе ссылаться на соответствующие данные. Суть приведенных положений – требование защиты прав, приобретенных лицом, добросовестно полагавшимся на недостоверные данные реестра. Однако отсутствие ограничений действия указанного правила, предполагающее абсолютную защиту прав добросовестного приобретателя, не позволяют

¹ В частности, об отсутствии должного закрепления данного принципа в российском гражданском праве пишут: Чимов З.В. К вопросу о публичной достоверности записи в реестре прав на недвижимость // Российская юстиция. 2008. № 4. С. 16; Моргунов С.В. Актуальные вопросы оспаривания зарегистрированного права на недвижимость // Вестник ВАС РФ. 2008. № 5. С. 9.

рассматривать п. 6 ст. 8.1 ГК РФ в качестве нормативной основы принципа публичной достоверности реестра¹. Положение о возможности судебного оспаривания любого зарегистрированного права, напротив, может быть истолковано как свидетельствующее об отсутствии данного принципа. В связи с этим видится правильным исследовать действие принципа публичной достоверности реестра, исходя из системного толкования положений ст. 8.1 ГК РФ и иных положений гражданского законодательства.

Разрешая вопрос о возможности сохранения права собственности за лицом, приобретшим недвижимую вещь от неуправомоченного отчуждателя, значащегося в РПН правомочным, следует учитывать, что оспаривание зарегистрированного права не предполагает использование специального способа защиты гражданских прав², оно осуществляется путем предъявления не обладающих самостоятельной правовой природой исков, направленных на реализацию предусмотренных способов защиты гражданских прав. При оспаривании собственником недвижимой вещи права собственности лица, приобретшего объект у неуправомоченного отчуждателя, надлежащими способами защиты признаются: 1) истребование объекта из чужого незаконного владения (объект во владении приобретателя)³, 2) признание права собственности (объект во владении собственника)⁴, 3) признание права собственности отсутствующим («двойная» регистрация права собственности, объект во владении собственника)⁵.

В первом случае сохранение права собственности за приобретателем недвижимой вещи допускается, что следует из ст. 302 ГК РФ. Общие условия: приобретатель добросовестный (ориентировался при определении

¹ Алексеев В.А. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость: действующий принцип или дело будущего? // Закон. 2016. № 11. С. 130.

² Пункт 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление № 10/22) // Российская газета. 2010. № 109.

³ См.: п. 32 Постановления № 10/22.

⁴ См.: п. 58 Постановления № 10/22.

⁵ См.: абзац четвертый п. 52 Постановления № 10/22.

управомоченности отчуждателя объекта в том числе на сведения РПН¹), объект приобретен возмездно и выбыл из владения собственника или лица, которому имущество было передано собственником во владение, по их воле². Данное правило в сочетании с правилом п. 2, 3 ст. 223 ГК РФ о возникновении права собственности добросовестного приобретателя на недвижимое имущество в отсутствие оснований для его истребования собственником следует рассматривать проявлением принципа публичной достоверности реестра³. В других случаях сохранение права собственности за лицом, приобретшим недвижимую вещь, даже если правомочность отчуждателя следовала из РПН, исключено, в том числе в силу того, что нахождение недвижимой вещи во владении иного лица не позволяет считать приобретателя добросовестным⁴. Таким образом, принцип публичной достоверности в российском гражданском праве действует исключительно в формате ограничения виндикации недвижимой вещи при наличии условий, предусмотренных ст. 302 ГК РФ, что предполагает возможность сохранения права собственности добросовестного

¹ Подход, в силу которого ориентирование приобретателя на РПН при определении управомоченности отчуждателя квалифицируется как необходимое условие, но всего лишь предпосылка его добросовестности, отражен в п. 38 Постановления № 10/22. Закрепленный с 01.01.2020 подход к признанию приобретателя имущества, полагавшегося при его приобретении на реестр, добросовестным, пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него, не противоречит приведенному подходу: в п. 6 ст. 8.1 ГК РФ закреплена презумпция, влияющая на распределение бремени доказывания в суде (Эрделевский А.М. О нормативных изменениях в подходе к добросовестности приобретателя недвижимости // *Хозяйство и право*. 2020. № 5. С. 58–59; Тетюев С.В. Истребование имущества из чужого незаконного владения // *Судья*. 2020. № 9. С. 47).

² В отношении жилого помещения, выбывшего из владения публично-правового образования, сохранение права собственности за приобретателем допускается в том числе в случае выбытия объекта из владения собственника (лица, которому имущество было передано собственником во владение) помимо его воли, если после выбытия объекта из владения истекло три года со дня внесения в РПН записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя. Исключение установлено в развитие правовой позиции КС РФ о возможности сохранения у добросовестного приобретателя недвижимого имущества, выбывшего из владения собственника или лица, которому имущество было передано собственником во владение, помимо их воли, если речь идет о жилом помещении, являющемся выморочным имуществом, выбывшим из владения публично-правового образования, не предпринявшего своевременных мер по его установлению и надлежащему оформлению своего права собственности на него (Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П // *СЗ РФ*. 2017. № 27. Ст. 4075).

³ К иному выводу приходит Е.Ю. Самойлов, отрицающий возможность применения положений ст. 302 ГК РФ об ограничении виндикации имущества, приобретенного у неуправомоченного отчуждателя, к спорам о недвижимости, а также не усматривающий законодательного закрепления в качестве самостоятельного основания приобретения права собственности отклонение судом виндикационного иска собственника к добросовестному приобретателю (Самойлов Е.Ю. Указ. соч. С. 94–95).

⁴ Пункт 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения» (Вестник ВАС РФ. 2009. № 1).

приобретателя на недвижимую вещь, приобретенную от неуправомоченного отчуждателя, только в том случае, если помимо прочего вещь находится во владении приобретателя (относительная публичная достоверность реестра¹).

К такому же выводу необходимо прийти, рассматривая случаи передачи неуправомоченным лицом недвижимой вещи в залог добросовестному залогодержателю (это следует из п. 2 ст. 335 ГК РФ, аналогичного по содержанию п. 1 ст. 302 ГК РФ). Относительно новые для российского гражданского права правила, определяющие правовое положение добросовестного залогодержателя², хотя и основаны на сформированных ранее судебной практикой подходах³, получили неоднозначную оценку со стороны представителей науки, в том числе в контексте соотношения интересов собственника имущества, переданного в залог, и добросовестного залогодержателя⁴.

Относительно перспектив закрепления в российском гражданском праве принципа публичной достоверности реестра в абсолютном проявлении в юридической литературе единство взглядов отсутствует.

Одни авторы признают действующую конструкцию принципа публичной достоверности реестра оптимальной, учитывающей интересы как собственников объектов недвижимости, так и добросовестных приобретателей, выступают против абсолютной защиты интересов добросовестных приобретателей в ущерб

¹ Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2012. № 1. С. 8–9; Швабауэр А.В. Указ. соч. С. 23–24.

² Действуют с 01.07.2014 в результате внесения в ГК РФ изменений Федеральным законом от 21.12.2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (СЗ РФ. 2013. № 51. Ст. 6687).

³ Постановление Президиума ВАС РФ от 26.07.2011 № 2763/11 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 11; Постановление Президиума ВАС РФ от 06.12.2011 № 9555/11 // Вестник ВАС РФ. 2012. № 4; Постановление Президиума ВАС РФ от 07.06.2012 № 16513/11 // Вестник ВАС РФ. 2012. № 11. Анализ правовых позиций, содержащихся в приведенных судебных актах, см.: Бевзенко Р.С. Добросовестность залогодержателя как основание приобретения права залога // Вестник ВАС РФ. 2012. № 8. С. 20–29).

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к разделу III «Общая часть обязательственного права» / под ред. Л.В. Санниковой. М.: Статут, 2016. С. 121–122; Гонгало Б.М. Развитие кодификации законодательства о залоге: трансформация понятий // Кодификация российского частного права 2019 / под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2019. С. 176.

интересам собственников¹. Отмечают, что абсолютная невозможность оспаривания прав лица на недвижимое имущество, приобретенное от неуправомоченного лица вследствие ориентирования на недостоверный РПН – на несоответствующий закону результат деятельности органа власти, противоречит ст. 46 Конституции РФ, гарантирующей каждому возможность судебной защиты против решений органов власти². Подход согласуется с позицией Конституционного Суда РФ, согласно которой действующее правовое регулирование, допускающее виндикацию имущества от добросовестного приобретателя по основаниям, предусмотренным ст. 302 ГК РФ, отвечает целям обеспечения стабильности гражданского оборота и направлено в целом на установление баланса прав и законных интересов всех его участников³.

Другие авторы, отмечая положительные аспекты абсолютной публичной достоверности реестра, говорят о преждевременности закрепления указанного принципа в российском гражданском праве, предопределенной отсутствием необходимых условий, обеспечивающих, прежде всего, высокую степень достоверности РПН и надлежащий уровень защиты прав лиц, утративших право собственности на недвижимое имущество вследствие невозможности его истребования от добросовестного приобретателя⁴.

Ряд авторов высказываются за расширение сферы применения принципа публичной достоверности реестра, обосновывая это, прежде всего, пониманием бессмысленности и бесцельности системы регистрации в отсутствие надлежащего механизма защиты добросовестного приобретателя⁵.

¹ Карлин А.Б. Перспективы совершенствования законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Материалы научно-практического семинара «Практика применения законодательства о государственной регистрации прав в связи с введением в действие Федерального закона от 9 июня 2003 г. № 69-ФЗ» 15-16 января 2004 г., г. Москва // Регистрация прав на недвижимость: сб. / отв. ред. А.Р. Кирсанов. М.: РПА МЮ РФ, 2004. Вып. № 11. С. 20–21; Пьянкова А.Ф. Обеспечение баланса интересов в гражданско-правовых договорах. Пермь, 2014. С. 71–72.

² Чубаров В.В. Указ. соч. С. 318; Самойлов Е.Ю. Указ. соч. С. 105.

³ Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П.

⁴ Моргунов С.В. Виндикация в гражданском праве. Теория. Проблемы. Практика. М.: Статут, 2006. С. 195; Самойлов Е.Ю. Указ. соч. С. 100–104; Слесарев В.Л., Якимов А.А. Актуальные вопросы виндикации недвижимости // Закон. 2007. № 9. С. 109; Осипов Г.С., Толстухин М.Е. Система защиты прав на недвижимость // Вестник ВАС РФ. 2008. № 11. С. 61; Швабауэр А.В. Указ. соч. С. 23–24.

⁵ Петров Е.Ю. Указ. соч. С. 128; Бабкин С.А. Указ. соч. С. 197–198.

Расширить действие публичной достоверности предлагается за счет исключения владения недвижимым имуществом как условия защиты прав добросовестного приобретателя. Ставится под сомнение обоснованность применения к недвижимому имуществу общих правил виндикации, ориентированных, прежде всего, на движимые вещи и не учитывающих специфики правового режима недвижимости, заключающейся в осуществлении регистрации прав, в силу которой споры о принадлежности недвижимых вещей должны прежде всего касаться записей в реестре и их оспаривания¹. Кроме того, предлагается дифференцировать правила виндикации движимого и недвижимого имущества, установив ограничения виндикации возмездно приобретенного недвижимого имущества вне зависимости от характера выбытия имущества из владения собственника². Данное предложение является наиболее дискуссионным, так как его реализация в большей степени ориентирована на защиту прав добросовестного приобретателя в ущерб правам собственника, утратившего недвижимую вещь³. В этой связи менее радикально предложение

¹ Богатырев Ф. Как дальше регулировать оборот недвижимости? (Обсуждение Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе) // *Хозяйство и право*. 2003. № 11. С. 122–123; Алексеев В.А. Публичная достоверность ... С. 130; Волочай Ю.А. Указ. соч. С. 157; Суханов Е.А. *Вещное право: научно-познавательный очерк*. М.: Статут, 2017. С. 270; Ширвиндт А.М. Ограничение виндикации и выбытие вещи из владения помимо воли / О собственности: сб. ст. к юбилею К.И. Скловского / сост. М.А. Ерохова. М.: Статут, 2015. С. 357; Лоренц Д.В. Воля собственника на выбытие недвижимости из его владения: в контексте виндикации // *Российский судья*. 2020. № 7. С. 13–14.

² Алексеев В.А. Публичная достоверность ... С. 131; Аюшеева С.Д. Правовое значение системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для защиты интересов участников ипотечного жилищного кредитования // *Законодательство*. 2004. № 11. С. 20. В литературе безотносительно вида вещи ставится под сомнение зависимость возможности виндикации вещи от характера ее выбытия из владения собственника, так как это лишает смысла институт защиты добросовестного приобретателя, направленный в том числе на снижение издержек приобретателей на выяснение юридической судьбы вещи. Так, по мнению А.М. Ширвиндта, различение вверенных и утраченных помимо воли вещей в любом случае требует со стороны приобретателя соответствующих проверок, так как риск истребования все равно сохраняется; зависимость защиты доверия приобретателя вещи к видимости права от характера выбытия вещи из владения собственника объяснить невозможно (Ширвиндт А.М. Указ. соч. С. 353–354). Однако, также имеет место иное мнение – о необоснованном ограничении виндикации вещи, если она выбыла из владения лица, получившего ее от собственника, по его воле. Так, Е.М. Тужилова-Орданская ставит под сомнение вменение собственнику вещи обязанности предусмотреть возможные недобросовестные действия своих контрагентов (Тужилова-Орданская Е.М. К вопросу о критериях добросовестности приобретателя недвижимости // *Юридическая наука*. 2017. № 2. С. 85–86).

³ Данный тезис, в частности, подтверждается неоднозначной оценкой представителями науки правовой позиции КС РФ, отраженной в Постановлении от 22.06.2017 № 16-П, по вопросу истребования от добросовестного приобретателя жилого помещения, являющегося выморочным имуществом и выбывшим из владения публично-правового образования, – правовой позиции, предполагающей сохранение за добросовестным приобретателем недвижимого имущества, выбывшего из владения собственника помимо его воли (Рассказова Н., Иванов А., Скловский К., Латышев А., Бевзенко Р., Петров Е. Виндикация у добросовестного приобретателя: еще одно исключение? // *Закон*. 2017. № 7. С. 20–26).

об установлении абсолютной бесповоротности возмездно и добросовестно приобретенных прав с отсрочкой в целях предоставления собственнику, помимо воли которого осуществлялась безосновательная регистрация прав на недвижимую вещь, времени на оспаривание зарегистрированного права¹. Такое предложение является компромиссным, в равной степени учитывающим интересы как собственника, имеющего возможность заявить о своих правах в течение установленного срока с момента проведения безосновательной регистрации, так и добросовестных приобретателей, права которых спустя период потенциальной оспоримости зарегистрированного права становятся бесспорными². Ряд предложений касается изменения подхода к формированию добросовестности приобретателя недвижимого имущества³. Критикуя выработанный судебной практикой⁴ и закреплённый нормативно (п. 6 ст. 8.1 ГК РФ) подход, предполагающий необходимость принятия лицом, претендующим на статус добросовестного приобретателя, широкого спектра дополнительных (помимо обращения к РПН) мер по проверке наличия у отчуждателя соответствующих прав, авторы отмечают его несогласованность с презумпцией наличия зарегистрированного права, указывают на нуллификацию РПН⁵, высказывают мнения о том, что в отсутствие положительного знания о возможной неуправомоченности отчуждателя совершение приобретателем

¹ Идея отсрочки бесповоротности прав, вносимых в реестр, была предметом обсуждения при разработке проекта Гражданского уложения Российской империи (см.: Гражданское уложение ... С. 19).

² Осипов Г.С., Толстухин М.Е. Указ. соч. С. 60; Бевзенко Р.С. Регистрационный конструктор ... С. 220–221.

³ Как отмечал П. Эртманн, понимание добросовестности зависит от конкретного предписания позитивного права, большая или меньшая строгость которого основана на особых политико-правовых соображениях, а иногда просто имеет место в силу случая (Эртманн П. Указ. соч. С. 297).

⁴ Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления: утв. Президиумом Верховным Судом РФ 25.11.2015 // БВС РФ. 2016. № 5.

⁵ Эрделевский А.М. Виндикация жилых помещений: судебная практика. 2015 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Ерохова М.А. О колебании условий удовлетворения иска об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения в российской судебной практике / О собственности: сб. ст. к юбилею К.И. Скловского / сост. М.А. Ерохова. М.: Статут, 2015. С. 201–202; Бадулина Е.В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 7. С. 11–12; Суханов Е.А. Проблемы реформирования вещного права // Закон. 2018. № 12. С. 51; Карпов Д.М. Указ. соч. С. 51–52; Панчук А.В. Предпосылки появления нового стандарта доказывания добросовестного приобретения недвижимого имущества // Алтайский вестник государственной и муниципальной службы. 2020. № 18. С. 56; Голубцов В.Г. Субъективная добросовестность в структуре общего понятия добросовестности // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. № 3. С. 504–505.

действий по изучению РПН должно признаваться достаточным в целях формирования его добросовестности¹.

Важно отметить, что предлагаемое к реализации в целях разрешения негативных последствий недостоверности реестра расширение сферы применения принципа публичной достоверности реестра направлено исключительно на защиту прав добросовестных приобретателей в ущерб правам и законным интересам действительных правообладателей объектов недвижимости.

Представляется обоснованным исходить из того, что целью любого правопорядка является охрана прав каждого из участников гражданских правоотношений – как обладателей, так и приобретателей прав на объекты недвижимости. Необходимой предпосылкой достижения указанной цели безотносительно того, действует или нет принцип публичной достоверности, выступает достоверность реестра: при действии указанного принципа достоверность реестра направлена на защиту прав правообладателей, в его отсутствие – на защиту прав добросовестных приобретателей прав.

Действие публичной достоверности реестра является следствием состоявшегося неправомерного распоряжения объектом недвижимости неууправомоченным лицом, следствием нарушения субъективного гражданского права. В силу этого принцип публичной достоверности необходимо рассматривать как вспомогательный правовой инструмент, подлежащий применению в случае состоявшегося гражданского правонарушения.

Применение правил, основанных на принципе публичной достоверности реестра, всегда свидетельствует о наличии конфликта интересов² лица, которое незаконно лишилось своего имущества либо претерпевает ограничение права вследствие незаконного установления на имущество прав иного лица, и

¹ Бевзенко Р.С. Регистрационный конструктор ... С. 220; Демкина А. Добросовестность в сделках с недвижимостью // ЭЖ-Юрист. 2015. № 13. С. 13.

² Имеется в виду юридический конфликт как состояние столкновения, вражды, противоборство интересов, притязаний субъектов права в связи с правом и его реализацией (Хабриева Т.Я., Капустин А.Я., Габов А.В., Черногор Н.Н. Конфликт интересов: природа, предупреждение, социальное регулирование // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. 2018. № 3. С.7).

добросовестного приобретателя прав. При этом в зависимости от степени закрепления принципа публичной достоверности в результате состоявшегося правонарушения в любом случае одна из сторон конфликтной ситуации имеет статус потерпевшей (в контексте невозможности возврата или сохранения объекта недвижимости, невозможности освобождения от прав или сохранения прав на объект недвижимости).

Достоверность реестра направлена на предотвращение правонарушения и, соответственно, на предотвращение возникновения конфликта интересов. При достижении реестром качества достоверности в равной степени охраняются права как обладателя, так и приобретателя прав на объекты недвижимости.

Как уже отмечалось, целью современной российской системы регистрации прав является предупреждение возможных нарушений прав и законных интересов правообладателя объекта недвижимости и третьих лиц, вступающих в отношения по поводу объекта недвижимости. В связи с этим ее развитие и совершенствование должно идти, прежде всего, по пути совершенствования организационно-правовых мер, направленных на достижение достоверности РПН (предотвращение¹, преодоление и исправление недостоверности реестра) и осуществляемых в рамках реализации принципа достоверности реестра недвижимости. Расширение правовых средств разрешения возможных негативных последствий недостоверности РПН как резервных правовых средств, подлежащих применению по факту состоявшегося нарушения прав и законных интересов участников гражданских правоотношений, факультативно.

Подводя итог изложенному выше, необходимо сделать следующие выводы.

Под принципом достоверности реестра прав на недвижимость следует понимать исходное начало, предполагающее организационно-правовую направленность регистрационной системы на достижение соответствия

¹ Речь, прежде всего, идет о принципе внесения и разрешительном принципе. Перспективы внедрения в отечественное гражданское право принципа абстракции записей реестра прав, а также конструкции абстрактного вещного договора оцениваются в науке как маловероятные (см. Латыев А.Н. К вопросу о соотношении ... С. 168).

сведений реестра о правах на недвижимое имущество объективной реальности посредством обеспечения внесения в реестр корректных сведений, синхронно отражающих динамику правосостояния недвижимых вещей, а также индикации и актуализации недостоверных сведений реестра.

Принцип достоверности реестра прав на недвижимость, результат последовательной реализации которого выражается в приобретении реестром качества достоверности, выступает определяющим правовым средством достижения превентивной цели регистрации прав на недвижимое имущество. Основным вектором развития современной российской регистрационной системы должно являться совершенствование организационно-правовых мер реализации принципа достоверности реестра прав на недвижимость. Расширение правовых средств разрешения возможных негативных последствий недостоверности реестра как резервных правовых средств, подлежащих применению по факту состоявшегося нарушения прав и законных интересов участников гражданского оборота, должно иметь факультативный характер.

В целях нормативного закрепления принципа достоверности реестра представляется возможным предложить следующую формулировку: «Государственная регистрация прав на имущество осуществляется на основе принципа достоверности государственного реестра. Достоверность государственного реестра обеспечивается системой организационно-правых мер, направленных на поддержание достоверности сведений о правах на имущество посредством внесения в государственный реестр записей, обуславливающих, по общему правилу, момент возникновения, изменения и прекращения прав на недвижимое имущество, по результатам проверки законности основания регистрации, а также посредством индикации и актуализации недостоверных сведений».

ГЛАВА 2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ МЕРЫ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТОВЕРНОСТИ РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

§ 1. Обеспечение совпадения динамики права на объект недвижимости с моментом государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Необходимой мерой обеспечения достоверности реестра в части предотвращения его недостоверности является закрепление правопорядком правила об обусловленности изменения правосостояния объекта недвижимости внесением в реестр соответствующих записей. Современное российское гражданское законодательство закрепляет указанное правило, однако его действие имеет относительный характер как по предмету регистрации, так и по правооснованиям элементов правового состояния объекта недвижимости.

Предмет регистрации, определяемый на основании п. 1 ст. 8.1, п. 1 ст. 131 ГК РФ, ч. 6 ст. 1 Закона, законодательно ограничен, при этом относительно отдельных элементов предмета регистрации установлено правило о факультативной регистрации (ч. 3 ст. 33, ст. 34 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ)). Такой подход является объектом научной критики, сводящейся в основном к необходимости расширения перечня элементов правосостояния недвижимых вещей, подлежащих как обязательной, так и факультативной регистрации¹.

Обсуждаемым элементом правосостояния объекта недвижимости в контексте включения в предмет регистрации является **вещное право**

¹ Алексеев В.А. Концепция ... С. 58; Кочетов Р.М. К вопросу о необходимости государственной регистрации обременения права собственности на объект недвижимости правом ссуды // Вестник Томского государственного университета. 2016. № 413. С. 182–186; Формакидов Д.А. Правовое регулирование договора безвозмездного пользования жилым помещением // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2012. № 4. С. 143; Ананьев А.Г. Некоторые аспекты регистрации сервитутов в действующем законодательстве // Право и политика: теоретические и практические проблемы: сб. материалов 5-й междунар. науч.-практ. конф. / отв. ред. Н.Н. Кулешова. 2017. С. 267–272; Багаев В.А. Принцип внесения vs противопоставимость. На примере регистрации прав на недвижимость в Англии и Уэльсе // Gaudeamus igitur: сб. ст. к юбилею А.А. Иванова / сост. и отв. ред. В.А. Багаев, К.А. Новиков. М.: Изд. группа «Закон», 2020. С. 74–75.

пользования жилым помещением членом семьи собственника (бывшего собственника) жилого помещения (п. 1 ст. 292 ГК РФ)¹. Регистрация данного вещного права законом не предусмотрена, что неприемлемо, если оно обладает свойством следования: отсутствие в РПН сведений об ограниченном вещном праве иного лица на жилое помещение нарушает права приобретателя жилого помещения, а также лиц, приобретающих права владения и пользования жилым помещением (например, права нанимателя жилого помещения²).

По общему правилу, переход права собственности на жилое помещение к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника (п. 2 ст. 292 ГК РФ). Однако судебной практикой выработаны исключения из этого правила, предполагающие сохранение права пользования жилым помещением за членом (бывшим членом) семьи собственника приватизированного жилого помещения, имевшим в момент приватизации данного жилого помещения равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, но не приватизировавшим жилое помещение³, за членом (бывшим членом) семьи собственника жилого помещения, приобретенного в жилищно-строительном кооперативе, если указанное лицо было вселено в жилое помещение на основании ордера на занятие жилого помещения⁴. Указанные подходы, будучи направленными на защиту прав членов семьи, в том числе бывших, собственника жилого помещения, оцениваются в литературе неоднозначно: эти права не имеют

¹ В доктрине вещно-правовой характер данного права не является бесспорным (Останина Е.А. Ограниченные вещные права на жилые помещения в свете реформы гражданского законодательства // Гражданское право. 2013. № 5 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Формакидов Д.А. Вещное право ... С. 141; Илюшина М.Н. Права членов семьи собственника жилого помещения в контексте изменений законодательства о сделках и договорах // Семейное и жилищное право. 2018. № 6. С. 38–39; Емелькина И.А. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения // Цивилист. 2006. № 3 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Тужилова-Орданская Е.М., Тужиллов В.П. Право пользования жилыми помещениями членами семьи собственника: соотношение вещных и обязательственных начал // Вестник Омского университета. Серия: Право. 2008. № 3 (16). С. 188–190).

² Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5. С. 25; Бандо М.В. О достоверности сведений ЕГРН о жилых помещениях // Российский юридический журнал. 2017. № 3. С. 196.

³ Пункт 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // БВС РФ. 2009. № 9.

⁴ Определение Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 11-КГ12-2 // БВС РФ. 2012. № 12.

законодательно определенных объема правомочий, сроков действия, оснований прекращения и не являются публичными, что принципиально в аспекте договорных правоотношений¹. При этом отмечается, что признаваемые судебной практикой самостоятельные права пользования жилыми помещениями членов семьи собственников жилых помещений нельзя рассматривать как исключительно временное явление, свойственное переходному периоду развития жилищного законодательства, в силу потенциальной возможности расширения на основании применения действующего законодательства круга данных прав².

Проблему непубличности указанных прав членов семьи прежнего собственника жилого помещения в свое время рассматривал Конституционный Суд РФ. Федеральному законодателю указано на необходимость выработки надлежащего правового механизма, обеспечивающего максимальную прозрачность информации о правах всех третьих лиц на отчуждаемые жилые помещения, что позволяло бы их приобретателям, действующим разумно и добросовестно, иметь достоверные сведения о сохранении или прекращении права пользования жилым помещением за членами семьи его прежнего собственника, и эффективно защищать в судебном порядке свои права и законные интересы³.

Наиболее эффективным способом информирования приобретателя жилого помещения о правах третьих лиц является регистрация таких прав, которая применительно к рассматриваемым правам может быть: 1) обязательной (обуславливающей возникновение прав либо не влияющей на возникновение прав во взаимоотношениях с собственником жилого помещения, но обуславливающей свойство следования данных прав); 2) факультативной.

¹ См., напр.: Илюшина М.Н. Указ. соч. С. 40; Рыбалов А.О. Тайных прав на недвижимость быть не должно // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 4. С. 157.

² Никифорова Н.Н. Самостоятельное право пользования жилым помещением бывшими членами семей собственников этих помещений // Семейное и жилищное право. 2017. № 5. С. 44–47.

³ Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 5-П.

Реализация любого из подходов требует разработки порядка регистрации¹, что также требует разрешения вопроса об основании регистрации. Неопределенность в этом вопросе является одним из обстоятельств, препятствующих установлению правила о регистрации права пользования жилым помещением члена семьи его собственника (порождающий указанное право сложный юридический состав трудно поддается документальному оформлению²). Кроме того, выбор любого из вариантов правообразующей регистрации (обуславливающей возникновение прав и (или) свойство следования) требует урегулирования правоотношений, связанных с ранее возникшими незарегистрированными правами, непубличный статус которых в большей степени создает угрозу нарушения прав приобретателей жилых помещений. Распространение правил о правообразующей регистрации на существующие без каких-либо регистрационных ограничений права исключено, в том числе в «мягком» варианте, касающемся исключительно свойства следования (так как фактически приведет к лишению прав всех, кто не успеет зарегистрировать свои права до отчуждения жилого помещения собственником). Такие правила можно установить только в отношении прав, которые возникнут в будущем. Сложность этих вопросов является причиной отсутствия нормативного решения задачи, поставленной перед федеральным законодателем Конституционным Судом РФ³.

Проблема информирования приобретателей жилых помещений об имеющихся в отношении их правах третьих лиц в первую очередь связана с отсутствием нормативного разрешения вопроса о круге самостоятельных прав членов семьи собственника жилого помещения, сохраняемых при смене

¹ Предложения «рамочного» характера о включении в РПН сведений о самостоятельных правах членов семьи собственника жилого помещения представляются недостаточными для решения проблемы (см., напр.: Ключникова Я.А. Основные направления совершенствования проекта Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» // Вестник РГГУ. Серия: Экономика. Управление. Право. 2015. № 1. С. 143–145)

² Алексеев В.А. Недвижимое имущество ... С. 191; Гришаев С.П. Государственная регистрация ... С. 89.

³ Имеющиеся проектные решения носят фрагментарный характер и не охватывают всех вопросов, требующих решения (см. проект Федерального закона № 901906-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 14.10.2015) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»).

собственника жилого помещения¹. Отсутствие законодательного регулирования, восполняемое судебной практикой, порождает правовую неопределенность, в силу которой ни собственники, ни члены их семей, ни приобретатели жилых помещений не имеют возможности установить наличие (отсутствие) обременений жилого помещения правами лиц, не являющихся собственниками². Постановка вопроса о порядке регистрации возможна к нормативно закрепленному перечню прав членов семьи собственника жилого помещения, сохраняемых при смене собственника жилого помещения, с указанием на конкретные обстоятельства, наделяющие их свойством следования.

Критерием приемлемого правила регистрации указанных прав, как правило, считается обеспечение защиты прав приобретателя жилого помещения при одновременной защите прав членов семьи собственника. В связи с этим оптимальной признается обязательная регистрация, не влияющая на возникновение соответствующих прав во взаимоотношениях с собственником жилого помещения, но обуславливающая свойство следования данных прав³ (социально значимое право возникает вне зависимости от регистрационной активности правообладателя, приобретатель защищен от приобретения жилого помещения, обремененного правами третьих лиц).

Видится, что при определении алгоритма нормативного разрешения исследуемой проблемы следует исходить из специфики жилищных правоотношений, в том числе оснований возникновения прав на жилые помещения и их социальной значимости, повышенного стандарта обеспечения защиты самостоятельных прав членов семьи собственника отчуждаемого жилого помещения. Это объективно не позволяет выработать правила регистрации, полностью исключаящие случаи нарушения прав лиц, приобретающих жилые помещения. Но это разумно в силу того, что приобретение жилого помещения,

¹ Заключение Общественной палаты РФ по проекту Федерального закона № 901906-6 «О внесении изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (письмо Общественной палаты РФ от 09.06.2016 № 5ОП-2/1204 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»).

² Никифорова Н.Н. Указ. соч. С. 44–47.

³ Рыбалов А.О. Указ. соч. С. 159.

обремененного правами третьих лиц, при наличии предусмотренного законом механизма защиты нарушенных прав (п. 1 ст. 460 ГК РФ) менее негативно, чем утрата права пользования жилым помещением.

В связи с этим приемлемым правилом регистрации прав членов семьи собственника жилого помещения, сохраняемых при смене собственника жилого помещения, видится факультативная регистрация с предоставлением права заявлять о регистрации собственнику жилого помещения и члену его семьи. Правило должно сопровождаться требованием направленного выявления регистрирующим органом при регистрации иных прав на жилое помещение прав членов семьи собственника жилого помещения со свойством следования (возникших или возникающих) с целью их регистрации (с согласия собственника жилого помещения и члена его семьи) либо внесения в РПН (в отсутствие явно выраженного несогласия члена семьи собственника) сведений о возможном обременении (сведений о потенциальной недостоверности РПН). Данное правило равно применимо как к возникающим, так и к возникшим правам.

Закрепление правила об автоматической регистрации прав по факту их выявления регистрирующим органом¹ видится недопустимым, так как установление данных прав по иным внешним признакам, доступным для проверки регистрирующим органом, не носит бесспорный характер² (в том числе в силу зависимости правоизменения от воли члена семьи собственника).

Иными элементами правосостояния объекта недвижимости, в отношении которых ставится вопрос о включении их в предмет обязательной регистрации, выступают право пользования жилым помещением, предоставленным в силу

¹ Такой порядок регистрации действовал в отношении законной ипотеки (п. 2 ст. 20 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») в редакции, действовавшей до 07.03.2012 (Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 13.07.2020) // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400).

² Так, являющийся внешним признаком рассматриваемых прав факт проживания в жилом помещении (Строгонова Т.П. Состав членов семьи собственника жилого помещения // *Ex iure*. 2018. № 4. С. 124) может быть установлен регистрирующим органом на основании сведений о регистрации лица по месту жительства, создающих согласно правоприменительной практике лишь презумпцию проживания лица в жилом помещении (Определение Конституционного Суда РФ от 05.12.2019 № 3279-О // *Вестник Конституционного Суда РФ*. 2020. № 1), п. 11 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»).

завещательного отказа (далее – ЗО), право пользования жилым помещением по договору пожизненного содержания с иждивением (далее – договор ПСИ). В отношении этих прав установлена факультативная регистрация¹, что, как правило, критикуется: предлагается установить обязательную регистрацию данных прав, определяющую момент их возникновения².

Правам пользования жилым помещением в силу ЗО, по договору ПСИ присуще свойство следования (п. 3 ст. 216, п. 2 ст. 1137 ГК РФ³). В силу факультативности регистрации эти права «невидимы» для приобретателя жилого помещения, что лишает сделки по приобретению жилых помещений качества предсказуемости правовых последствий и нарушает права приобретателей. Введение правообразующей регистрации позволит разрешить эту проблему⁴.

Формализация момента возникновения права пользования жилым помещением в силу ЗО отсутствует, что создает правовую неопределенность, в том числе во взаимоотношениях между наследником и отказополучателем, и

¹ Факультативность регистрации права пользования жилым помещением в силу ЗО прямо следует из ч. 3 ст. 33 ЖК РФ. Факультативность регистрации права пользования жилым помещением по договору ПСИ усматривается из положений ст. 34 ЖК РФ, отсылающей к ст. 33 ЖК РФ в части распространения на гражданина, проживающего в жилом помещении на основании договора ПСИ, условий пользования жилым помещением, предусмотренных ст. 33 ЖК РФ (Гришаев С.П. Государственная регистрация ... С. 89–90; Токарева К.Г. Возмездный характер рентного договора: вопросы теории и практики // Юридический мир. 2008. № 2 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Формакидов Д.А. Вещные права на жилые помещения в Жилищном кодексе Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2008. № 1. С. 29; Исрафилов И.М. Государственная регистрация ограниченных вещных прав // Законность. 2010. № 6. С. 17; Жиров А. Пользование жилым помещением по доброй воле собственника // Жилищное право. 2012. № 3. С. 42). Но существует иное мнение: в отсутствие специальной нормы считать возможной проведение регистрации права пользования жилым помещением по договору ПСИ безосновательно, так как отсылочное регулирование формально касается лишь условий пользования жилым помещением, которые при этом могут быть отменены или изменены договором ПСИ (Поваров Ю.С. К вопросу о юридической природе права пользования жилым помещением в силу завещательного отказа // Наследственное право. 2009. № 3 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»). Данная позиция также следует из пояснительной записки к Проекту № 51708-4 Жилищного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Останина Е.А. Указ. соч. С. 17–20; Безик Н.В., Безик К.С. Проблемы правового регулирования пользования жилыми помещениями отказополучателями и получателями ренты // Сибирский юридический вестник. 2016. № 1. С. 50. Однако имеются иные мнения, например, относительно права пользования жилым помещением в силу ЗО (возникновение не должно определяться моментом регистрации) (Рахвалова М.Н. Право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа // Семейное и жилищное право. 2006. № 2. С. 3).

³ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья: Федеральный закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552

⁴ Установление правообразующей регистрации данных прав соответствует правовой позиции КС РФ о необходимости правового механизма, обеспечивающего максимальную прозрачность информации о правах всех третьих лиц на отчуждаемые жилые помещения (Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 5-П).

порождает споры о реализации последним права на получение ЗО¹. Основное содержание споров составляет вопрос, воспользовался или нет отказополучатель правом на получение ЗО, разрешая который суды устанавливают факты вселения отказополучателя в жилое помещение, пользования им, проживания в нем, участия отказополучателя в содержании жилого помещения, адрес регистрации отказополучателя по месту жительства, обращение отказополучателя к нотариусу, наследнику, в регистрирующий орган, активные действия отказополучателя по защите своего права на получение ЗО и т.д.² Особо спорной является ситуация, если отказополучатель не вселялся в жилое помещение либо проживание в нем носило периодический характер. Приобретатель жилого помещения, в том числе осведомленный о наличии ЗО, также не может установить наличие права пользования жилым помещением со стороны отказополучателя. Это подтверждает необходимость введения обязательной правообразующей регистрации права отказополучателя на жилое помещение, что, однако, требует нормативного разрешения ряда вопросов процедурного (надлежащий заявитель, правоустанавливающие документы) и материально-правового характера.

Учитывая вещный характер права пользования жилым помещением из ЗО³, его регистрация должна проводиться по инициативе отказополучателя как лица, право которого возникает (что соответствует подходу, закрепленному в Законе⁴).

Документами, содержащими информацию о ЗО, являются завещание (ст. 1137 ГК РФ) и свидетельство о праве на наследство (ст. 1162 ГК РФ)⁵. Основанием возникновения права отказополучателя на жилое помещение

¹ Споры основаны на п. 4 ст. 1137, п. 3 ст. 1138 ГК РФ, устанавливающих пресекательный срок для реализации права на получение ЗО и последствия его нереализации в виде освобождения наследника от обязанности.

² Кассационное определение Пермского краевого суда от 02.02.2011 по делу № 33-918 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Апелляционное определение Иркутского областного суда от 12.05.2015 по делу № 33-3976/15 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Определение Московского городского суда от 20.05.2015 № 4г/5-4763/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

³ Суханов Е.А. Вещное право ... С. 223.

⁴ Лица, по заявлению которых осуществляется регистрация прав, определены в ст. 15 Закона.

⁵ Форма свидетельства о праве на наследство по завещанию, утв. Приказом Минюста России от 27.12.2016 № 313 (в ред. от 31.03.2020). URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 02.09.2020).

выступает юридический состав, включающий в себя принятие ЗО отказополучателем¹. Приведенные документы не могут рассматриваться в качестве самостоятельных правоустанавливающих документов для регистрации права пользования жилым помещением в силу ЗО, так как не подтверждают полный юридический состав, являющийся основанием возникновения данного права. При этом высоковероятно (при конфликте между наследником и отказополучателем) недоступность этих документов отказополучателю). Отсутствие документа, подтверждающего право отказополучателя на жилое помещение, приводит к тому, что в ряде случаев отказополучатель сталкивается с невозможностью зарегистрировать свое право, что вынуждает его обращаться в суд². В связи с этим заслуживают поддержки предложения о законодательном закреплении порядка выдачи отказополучателю специального документа, удостоверяющего его права³.

Распространение правила об обязательной правообразующей регистрации на право пользования жилым помещением в силу ЗО, направленного на защиту права приобретателя жилого помещения, одновременно требует закрепления механизма, обеспечивающего защиту прав отказополучателя в период до регистрации его права.

Право на получение ЗО действует в течение трех лет со дня открытия наследства (п. 4 ст. 1137 ГК РФ). Период отсутствия потенциально возможной регистрации права отказополучателя по разным причинам может быть весьма

¹Казанцева А.Е. Значение и содержание завещательного отказа // Нотариус. 2011. № 1. С. 44; Курчина А.С. Завещательный отказ в гражданском праве // Наследственное право. 2012. № 2. С. 10–13; Палшкова А.М. Завещательный отказ и отношения из него: понятие, сущность и содержание // Наследственное право. 2009. № 4 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Ковалева Е.В. Особенности права пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, и основания его возникновения // Нотариус. 2007. № 2. С. 28.

² Определение Московского городского суда от 20.05.2015 № 4г/5-4763/2015; Апелляционное определение Свердловского областного суда от 22.11.2017 по делу № 33-20083/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

³ Рахвалова М.Н. Правовое регулирование завещательного отказа и проект Федерального закона «О нотариате и нотариальной деятельности в Российской Федерации» // Нотариус. 2010. № 3. С. 26–28; Нестерова Т.И., Адаев И.К. Завещательный отказ: сущность, развитие, проблемы правового регулирования // Нотариус. 2013. № 4. С. 26; проект Федерального закона «О нотариате и нотариальной деятельности в Российской Федерации» (ред. до внесения в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 09.10.2013) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

длительным, в силу чего высоковероятно отчуждение наследником жилого помещения другому лицу, не осведомленному о наличии прав требования отказополучателя. Положения п. 2 ст. 1137 ГК РФ в данном случае применяться не могут (свойством следования обладает только возникшее право пользования жилым помещением отказополучателя). Учитывая наличие между наследником и отказополучателем обязательственных отношений (п. 3 ст. 1137 ГК РФ), ситуация может быть квалифицирована как невозможность исполнения наследником своего обязательства по передаче жилого помещения в пользование отказополучателю, что влечет возникновение у отказополучателя права требовать возмещения наследником убытков (ст. 398 ГК РФ). В связи с этим обоснованы предложения о вменении в обязанности нотариуса извещать отказополучателя об обстоятельствах, связанных с ЗО (открытие наследства, содержание ЗО, принятие наследства наследником, на которого возложен ЗО)¹, что минимизирует случаи продолжительного отсутствия регистрации права отказополучателя по причине неосведомленности последнего о ЗО.

Кроме того, необходима фиксация в РПН соответствующего права требования отказополучателя к наследнику. Приобретение в пределах срока на получение ЗО жилого помещения с зафиксированными в РПН правами требования отказополучателя должно иметь следующие альтернативные правовые последствия: 1) возникновение в отношении жилого помещения права пользования в силу ЗО (при своевременной реализации отказополучателем своего права); 2) прекращение права требования отказополучателя (в силу отказа от принятия ЗО либо в связи с истечением срока на получение ЗО). В противном случае возникает вопрос о санкционировании правопорядком злоупотребления правом со стороны приобретателя жилого помещения (ст. 10 ГК РФ).

В литературе высказывалось предложение об автоматической регистрации права пользования жилым помещением в силу ЗО в рамках регистрации права собственности наследника в качестве обременения на основании свидетельства

¹ Рахвалова М.Н. Правовое регулирование ... С. 26–28; Нестерова Т.И., Адаев И.К. Указ. соч. 26.

о праве на наследство¹. Принципиально такой механизм применим в отношении регистрации права требования отказополучателя. Возможность регистрации права требования отказополучателя в качестве обременения жилого помещения одновременно с регистрацией права собственности наследника на жилое помещение, в том числе до принятия отказополучателем ЗО, может быть обоснована пониманием того, что объективное право требования отказополучателя (с неопределенным субъектом) возникает с момента открытия наследства².

Механизм регистрации права **пользования жилым помещением по договору ПСИ** зависит от нормативного решения вопроса об основании возникновения указанного права.

Право пользования жилым помещением по договору ПСИ является правом, предоставляемым получателю ренты плательщиком ренты в рамках исполнения обязанности по обеспечению потребностей получателя ренты в жилище (п. 1 ст. 602 ГК РФ³). Возникновение права пользования возможно как в отношении жилого помещения, предоставляемого под выплату ренты, так и в отношении иного жилого помещения⁴.

Глава 33 ГК РФ не предусматривает в качестве существенного условия договора ПСИ условие о предоставлении получателю ренты конкретного жилого

¹ Низамова Е.А. К вопросу о правах собственника и отказополучателя по пользованию жилым помещением, обремененным завещательным отказом // Ленинградский юридический журнал. 2016. № 4. С. 143.

² Манылов И.Е. Наследование жилых помещений. М.: Статут, 2007 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Палшкова А.М. Указ. соч. [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Гришаев С.П. Постатейный комментарий к части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации. 2018 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

³ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

⁴ Долинская В.В. Договор ренты как форма жилищных правоотношений // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 1 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав: практич. пособие. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт; Юрайт-Издат, 2012. С. 308; Рахвалова М.Н. Варианты исполнения обязанности по обеспечению потребности получателя ренты в жилище // Семейное и жилищное право. 2009. № 2. С. 28; Ломидзе О.Г. Обязательственные права на вещи // Журнал российского права. 2005. № 10. С. 69). Однако имеет место иной подход: возникновение права пользования получателем ренты возможно только в отношении жилого помещения, предоставляемого под выплату ренты (Строгонова Т.П. Основные права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2018. № 4. С. 708).

помещения¹. Это позволяет заключать договор с условием о предоставлении получателю ренты права пользования неопределенным жилым помещением, что противоречит его интересам² (подход критикуется как непозволительно диспозитивный в контексте рассматриваемых правоотношений³, высказываются мнения о необходимости конкретизации предоставляемого в пользование жилого помещения⁴). В любом случае основанием возникновения права получателя ренты на пользование жилым помещением выступает договор ПСИ. Однако его недостаточно при отсутствии в нем конкретизации жилого помещения, предоставляемого получателю ренты в рамках обеспечения его потребностей в жилище. По аналогии с правами членов семьи собственника жилого помещения (ст. 31 ЖК РФ) в этом случае необходимым дополнительным основанием возникновения права получателя ренты на пользование конкретным жилым помещением должно выступать его вселение в это жилое помещение.

Отсутствие формализации основания возникновения права получателя ренты на пользование конкретным жилым помещением влечет невозможность в ряде случаев определить надлежащий статус указанного лица вследствие возможного его смешения со статусом члена семьи собственника жилого помещения, что принципиально важно как для получателя ренты, так и для приобретателя жилого помещения (в аспекте наличия (отсутствия) у данных прав свойства следования). Проживание в жилом помещении лица, имеющего заключенный с собственником жилого помещения договор ПСИ, даже при его известности приобретателю, не устраняет неопределенность в статусе указанного лица и не позволяет установить круг лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после перехода права собственности. Кроме того, отсутствие документального оформления права пользования получателем

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. 2-е изд., стер. М.: Статут, 2011. С. 636.

² В частности, об этом пишет М.Н. Рахвалова (Рахвалова М.Н. Варианты исполнения ... С. 29).

³ Щенникова Л.В. Вещное право: учеб. пособие. Пермь, 2001. С. 230–231.

⁴ Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Особенности договора пожизненного содержания с иждивением // Законодательство и экономика. 2013. № 8 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

ренды конкретным жилым помещением влечет за собой процедурную проблему регистрации данного права (отсутствие документа-основания регистрации).

Следует отметить, что приобретатель жилого помещения имеет некоторые возможности получения информации о незарегистрированном праве пользования на основании договора ПСИ, но только в случае, если в пользовании получателя ренты находится жилое помещение, предоставленное под выплату ренты¹. В отношении иного жилого помещения такая возможность отсутствует.

Все это позволяет признать необходимым введение в отношении права пользования жилым помещением по договору ПСИ обязательной правообразующей регистрации, но с одновременным установлением правил, обеспечивающих защиту прав получателей ренты, регистрационная пассивность которых в силу специфики рассматриваемых правоотношений может повлечь негативные последствия в виде утраты ими своих прав.

Материально-правовой предпосылкой решения поставленной задачи является нормативное закрепление в качестве существенного условия договора ПСИ условия о включении (невключении) в содержание с иждивением обеспечения потребности получателя ренты в жилище, позитивный вариант которого считается согласованным исключительно при указании в договоре данных, позволяющих определенно установить жилое помещение, подлежащее предоставлению получателю ренты в пользование. В этом случае решается проблема возможного злоупотребления плательщиком ренты правом на предоставление в пользование получателя ренты неопределенного жилого помещения, формализуется основание возникновения права получателя ренты

¹ Правила предоставления сведений из ЕГРН позволяют приобретателю жилого помещения непосредственно или через правообладателя жилого помещения получить из ЕГРН сведения об обременениях жилого помещения, о предшествующих правообладателях, об основаниях регистрации прав, о содержании конкретных положений правоустанавливающего документа (ст. 62 Закона, Приказ Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378 (в ред. от 21.10.2019). URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 02.04.2020); Приказ Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975 (в ред. от 21.10.2019). URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 02.04.2020). При приобретении жилого помещения существует возможность на основе сведений из ЕГРН установить факт его приобретения актуальным или предшествующим правообладателем на основании договора ПСИ (о чем будут свидетельствовать сведения об императивно возникающей ипотеке, а также об основании регистрации права собственности актуального или предшествующего собственника жилого помещения), а также ознакомиться с условиями договора ПСИ в части обеспечения потребностей получателя ренты в жилье.

на пользование конкретным жилым помещением, устраняется неопределенность в правовом статусе лица, вселяющегося в жилое помещение, предоставленное плательщиком ренты, и разрешаются процедурные проблемы регистрации.

Реализация данного предложения позволит установить правило, направленное на предотвращение негативных последствий регистрационной пассивности получателей ренты, а именно, об автоматической регистрации права пользования жилым помещением одновременно с регистрацией перехода права собственности на передаваемый под выплату ренты объект недвижимости. Закрепление указанного правила видится уместным в силу бесспорного характера основания возникновения соответствующего права.

Обращаясь к вопросу об относительном действии принципа внесения применительно к отдельным правооснованиям, следует отметить, что такой вывод следует из содержания п. 1 ст. 8.1 ГК РФ, допускающего исключение из общего правила о правоизменении имущества, подлежащего регистрации, с момента внесения записи в реестр. Исключения рассредоточены по разным нормативным правовым актам (ГК РФ, ЖК РФ, иные федеральные законы), в ряде случаев слабо усматриваются из текста нормы¹, что в значительной степени усложняет процесс правореализации. В связи с этим видится целесообразным изменить применяемый законодателем подход к установлению исключений из принципа внесения, сосредоточив все исключения в одной норме (возможно дублирующего характера), с последующей необходимой актуализацией перечня.

Одним из нормативных исключений из принципа внесения является переход прав на недвижимое имущество в порядке **наследования**, который происходит в день открытия наследства (п. 4 ст. 1152 ГК РФ). Оно вызвано объективной необходимостью, обусловленной требованием обеспечить непрерывность имущественных отношений в рассматриваемой ситуации. В

¹ Так, п. 4 ст. 218 ГК РФ, устанавливающий *основание* приобретения права собственности на недвижимость лицами, имеющими право на паенакопления (полное внесение паевого взноса), толкуется как исключение из общего правила о моменте возникновения прав на недвижимое имущество (Тужилова-Орданская Е.М., Гимадрисламова О.Р. Жилищный кооператив как способ приобретения гражданами права на жилое помещение // Законы России: опыт, анализ, практика. 2007. № 4. С. 61).

результате достигается правовая определенность в вопросе принадлежности объекта недвижимости после открытия наследства¹. Возможным негативным последствием возникающей в связи с этим недостоверности РПН может стать неправомерное (помимо воли наследников) распоряжение объектом недвижимости «от имени» наследодателя и, как следствие, последующее истребование объекта недвижимости у добросовестного приобретателя.

Закон закрепляет механизм, направленный на минимизацию срока недостоверности РПН – его принудительная актуализация посредством регистрации прав наследников на объект недвижимости, инициированная нотариусом, выдавшим свидетельство о праве на наследство (ст. 72, 73 Основ законодательства о нотариате²). С учетом общего срока выдачи свидетельства о праве на наследство, а также в силу зависимости реализации закрепленного механизма от действий наследников³ признать данную меру полностью исключающей негативные последствия недостоверности РПН не представляется возможным.

Другим исключением из принципа внесения признается возникновение прав на объекты недвижимости при **реорганизации** юридических лиц (слиянии, присоединении, разделении, выделении). Согласно подходу, сформированному высшими судами, права, переходящие при реорганизации юридических лиц, возникают у их правопреемников с момента завершения реорганизации⁴. Законом данное исключение не предусмотрено⁵, что предполагает применение

¹ Новиков К.А., Синельникова В.Н. Указ. соч. С. 35–36; Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5. С. 18–19.

² Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1 (ред. от 27.12.2019) // Российская газета. 1993. № 49.

³ Подробнее об этом см.: Козлова Е.Б. Проблемы правового регулирования регистрации прав на недвижимость в порядке наследования на основании заявления нотариуса // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 7 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Пункт 11 Постановления № 10/22, пункт 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. № 140 (далее – Постановление № 25).

⁵ Положения ст. 58, абзаца третьего п. 2 ст. 218 ГК РФ, на которые ссылаются высшие суды, не являются специальными нормами, определяющими иной момент возникновения прав на недвижимость при реорганизации юридических лиц (в нормах идет речь об основании приобретения (перехода) прав на имущество).

общего правила о возникновении прав с момента их регистрации¹. Тем не менее к трем формам реорганизации юридических лиц (слияние, разделение, присоединение) подход высших судов обоснован требованием обеспечить непрерывность имущественных отношений. В этой части подход поддерживается в юридической литературе², предлагается закрепить соответствующее правило в законе³.

К реорганизации юридического лица в форме выделения обоснованность подхода высших судов вызывает сомнения. Специфика данной формы реорганизации (реорганизуемое юридическое лицо не прекращает существование) позволяет применять общее правило о моменте возникновения прав на недвижимое имущество. Безосновательное исключение из общего правила влечет фактическую недостоверность РПН. Реорганизованное юридическое лицо, значащееся в РПН собственником объекта недвижимости, продолжает быть действующим субъектом частноправовых отношений, при этом для третьих лиц отсутствует какой-либо способ распознать, что указанное лицо с момента завершения процедуры выделения более не является собственником недвижимого имущества, переданного выделенному юридическому лицу. Как следствие, третьи лица, ориентируясь на РПН, могут вступить в отношения с таким лицом. В связи с чем заслуживает поддержки предложение об изменении подхода высших судов – исключения реорганизации юридического лица в форме выделения из правила о внеереестровом возникновении прав⁴.

¹ Домашнева Я.А. Проблемы государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества при реорганизации хозяйственных обществ // Регистрация прав на недвижимость: сборник / отв. ред. А.Р. Кирсанов. М.: РПА МЮ, 2005. Вып. № 12. С. 115–116.

² Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5. С. 20; Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет ... С. 145; Чефранова Е.А. Государственный регистратор ... С. 285.

³ Алексеев В.А. Концепция ... С. 53.

⁴ Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2012. № 1. С. 20–22; Пустовалова Е.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук Москва, 2012. С. 24.

В контексте правила о совпадении момента правоизменения объекта недвижимости с моментом его регистрации требует рассмотрения вопрос о моменте возникновения прав, установленных **судебными актами**.

Судебный акт как одно из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей (ст. 8 ГК РФ) является рядовым основанием правовой динамики объекта недвижимости. Присущее судебному акту свойство обязательности¹ проявляется исключительно в его всеобщей оценке как факта, с необходимостью влекущего определенные правовые последствия.

Закон связывает правоизменение недвижимой вещи, основанное на судебном акте, с моментом регистрации (исключение из правила п. 2 ст. 8.1 ГК РФ отсутствует)². Данный подход в доктрине поддерживается³, однако имеет место и иное мнение: определение момента установленного судебным актом правоизменения недвижимой вещи моментом вступления судебного акта в законную силу (по общему правилу) либо непосредственно судебным актом⁴.

Представляется обоснованным при решении вопроса о моменте правовой динамики объекта недвижимости, установленной судебным актом, учитывать вид судебного акта, выступающего основанием регистрации прав⁵ (вид судебного акта, определяющего правовую судьбу объекта недвижимости⁶).

¹ Статья 6 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 № 1-ФКЗ (ред. от 30.10.2018) «О судебной системе Российской Федерации» (СЗ РФ. 1997. № 1. Ст. 1).

² Вывод косвенно подтверждается правовой позицией Верховного Суда РФ (п. 3 Постановления № 25), определяющей правовое значение момента вступления в законную силу судебного решения, на основании которого происходит правоизменение, подлежащее регистрации: момент вступления решения суда в законную силу не имеет значения для лиц, не участвующих в деле (для них правоизменение происходит с момента внесения записи в РПН); лица, участвующие в деле, с момента вступления решения суда в законную силу не вправе в отношениях между собой недобросовестно ссылаться на отсутствие в РПН записи об этом праве.

³ Дискин Е.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на основании судебных актов / под общ. ред. Кирсанова А.Р. М.: Междунар. академия оценки и консалтинга, 2016. С. 80; Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет ... С. 610; Новиков К.А., Синельникова В.Н. Указ. соч. С. 36.

⁴ Алексеев В.А. Концепция ... С. 55.

⁵ О необходимости дифференциации судебных актов, являющихся основанием регистрации прав, см.: Маковская А.А. Судебный акт как основание государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник ВАС РФ. 2003. № 4. С. 110–111.

⁶ Основанием регистрации прав на недвижимое имущество являются судебные акты, в резолютивной части которых имеется вывод о принадлежности имущества определенному лицу на вещном или обязательственном праве (наличии обременения или ограничения права), подлежащем регистрации (п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 21.07.2009 № 132 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. 2009. № 9).

Видится, что постановка вопроса об обусловленности момента правоизменения объекта недвижимости моментом его регистрации возможна только по правоустанавливающим судебным актам¹, а также по иным судебным актам, позитивным образом (на будущее время) определяющим гражданские права и обязанности в отношении объектов недвижимости. Объективные причины для неприменения принципа внесения в указанных случаях отсутствуют. Данный подход в литературе поддерживается².

Правоподтверждающие³ судебные акты и судебные акты об оспаривании зарегистрированного права (негативные)⁴ исключают постановку вопроса о пределах действия принципа внесения. Суть таких судебных актов состоит в признании уже состоявшегося по иному основанию правоизменения объекта недвижимости, которое требуется для подтверждения данного правоизменения либо опровержения иного зарегистрированного правоизменения. Момент состоявшейся правовой динамики недвижимой вещи, зависящий от конкретных обстоятельств дела, не может быть связан ни с моментом вступления судебного акта в законную силу, ни с моментом последующей регистрации прав.

Дифференциация момента правоизменений, регистрируемых на основании судебных актов, требует видовой квалификации судебного акта, определяющего правовую судьбу объекта недвижимости, что в ряде случаев возможно исключительно по результатам анализа его мотивировочной части⁵. Отнесение

¹ Судебные акты – самостоятельные основания возникновения прав на объект недвижимости (о признании права собственности на самовольную постройку, на бесхозную недвижимую вещь, на объект недвижимости в силу приобретательной давности и др.).

² Прокопьева Н.В. Особенности регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, установленных решением суда // Регистрация прав на недвижимость: сборник. М., 2005. Вып. 12. С. 259; Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 6. С. 17; Виниченко Ю.В. Об установленном порядке принятия на учет «бесхозной» недвижимой вещи в связи с отказом собственника от права собственности на нее в контексте норм абз. 2 ст. 236 и п. 3 ст. 225 ГК РФ // Проблемы государственной регистрации недвижимости: материалы III науч.-практ. конф. (г. Иркутск, 8 декабря 2017 г.) / отв. ред. А.А. Пахаруков. Иркутск, 2018. С. 24–25.

³ Судебные акты по спорам, направленным на подтверждение наличия права на объект недвижимости, возникшего по иному основанию.

⁴ Судебный акт, направленный на оспаривание основания произведенной регистрации права на объект недвижимости (выступает основанием для негативной корректировки РПН – исключения из РПН записи, безосновательно внесенной ранее).

⁵ Так, судебный акт о признании права может быть и правоустанавливающим и правоподтверждающим или может быть направлен на оспаривание регистрации права на недвижимую вещь (п. 58 Постановления № 10/22).

судебного акта к правоподтверждающим либо негативным судебным актам «a priori» предполагает обращение к его мотивировочной части для установления момента правовой динамики объекта недвижимости. Возникающая в связи с этим неопределенность негативно сказывается, прежде всего, на правообладателе объекта недвижимости, так как существенно усложняет подтверждение наличия права в период, предшествующий регистрации (особенно, если в РПН в качестве документа-основания указан исключительно судебный акт).

По правоподтверждающим судебным актам разрешение проблемы видится в возложении на суд обязанности устанавливать и отражать в резолютивной части судебного акта момент возникновения подтверждаемого права, а также в фиксации в РПН соответствующих сведений.

Такой же подход может быть применен к негативным судебным актам, в соответствии с которыми помимо собственно оспаривания оснований произведенной регистрации права на объект недвижимости устанавливается (восстанавливается) право другого лица. Технология внесения в РПН записей о правах, принадлежность которых определена в негативном судебном акте, предполагает формирование в РПН новой записи безотносительно того, было или нет ранее зарегистрировано соответствующее право¹. При восстановлении судебным актом права, ранее зарегистрированного и прекращенного в связи регистрацией оспоренного права, отражение в РПН данного обстоятельства осуществляется путем формирования новой записи. В отношении судебных актов о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки предусмотрено, что при формировании новой записи также необходимо указывать сведения о дате ранее произведенной регистрации права, восстановленного судебным актом². Такой

¹ Исключение составляет оспаривание зарегистрированного права в случае одновременной регистрации права собственности на один и тот же объект недвижимости за разными лицами.

² Пункт 144 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (в ред. от 03.12.2019). URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 02.04.2020) (далее – Порядок ведения ЕГРН).

порядок внесения в РПН сведений позволяет на основе сведений РПН определить момент первоначальной регистрации восстановленного права лица и ориентирует лиц, обращающихся к РПН, на наличие у правообладателя соответствующего права в период, предшествующий формированию в РПН новой записи о праве. Видится, что такой порядок должен применяться и к другим негативным судебным актам.

Отдельного рассмотрения требует вопрос о моменте возникновения права **совместной собственности супругов** на объекты недвижимости.

Фактически сложившийся порядок регистрации допускает возможность регистрации права личной собственности гражданина, состоящего в браке, при наличии оснований возникновения права совместной собственности супругов. Такая «неоднозначная» практика регистрирующих органов сформировалась в русле подхода, в свое время обозначенного Верховным Судом РФ¹ (наличие оснований возникновения права совместной собственности супругов на объект недвижимости не является препятствием для регистрации права личной собственности одного из супругов на этот объект недвижимости; незарегистрированное право совместной собственности (право собственности второго супруга) на объект недвижимости считается возникшим с момента регистрации права личной собственности первого супруга).

Реализация данного порядка регистрации влечет за собой недостоверность РПН. При этом имеет место необоснованное отступление от правил, направленных на обеспечение достоверности РПН (обстоятельства, не позволяющие совмещать возникновение права совместной собственности супругов на объект недвижимости с моментом регистрации, отсутствуют). Осуществление регистрации в таком порядке может быть объяснено только намеренным, ничем не мотивированным, сужением пределов правовой

¹ Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2002 года: утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 17.07.2002 // БВС РФ. 2002. № 12; Кассационное определение Верховного Суда РФ от 05.12.2017 по делу № 306-КГ17-10913 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс». Правовая позиция Верховного Суда РФ в юридической литературе критикуется (Шершень Т.В. Брачный договор как основание изменения законного режима имущества супругов // Нотариус. 2009. № 2. С. 24–25; Чашкова С.Ю. Указ. соч. С. 38–42).

экспертизы документов, представленных на регистрацию права личной собственности гражданина на объект недвижимости, а именно, исключением из предмета исследования регистрирующего органа, как правило, очевидного факта наличия брачных отношений на момент приобретения объекта недвижимости (факта, по умолчанию свидетельствующего о наличии основания возникновения права совместной собственности). В ином случае регистрация права личной собственности гражданина на объект недвижимости подлежит квалификации как незаконная.

Подход о возникновении права совместной собственности супругов на объект недвижимости независимо от его регистрации (с момента регистрации права личной собственности одного из супругов) является следствием допустимости и широкого распространения регистрации личной собственности граждан, состоящих в браке, на объекты недвижимости при наличии оснований для возникновения права совместной собственности¹. Это вынужденная мера, направленная на защиту супруга, не попавшего в РПН вследствие действующего порядка регистрации. Мнение о том, что данный подход является прямо предусмотренным законом исключением из общего правила о моменте возникновения регистрируемых прав², представляется спорным³.

Недостоверность РПН в рассматриваемом случае приводит к ряду негативных последствий. Во-первых, нарушаются права супруга, сведения о котором как об участнике совместной собственности на объект недвижимости не включены в РПН. Презумпция наличия зарегистрированного права,

¹ Следует отметить, что действующее законодательство не регулирует вопросы регистрации правоизменения совместной собственности вследствие заключения супругами семейно-правовых договоров, в силу чего возможна обратная ситуация: режим раздельной собственности при наличии в РПН записи о совместной собственности (см.: Богданова Е.Е. Спорные вопросы раздела имущества супругов // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2019. № 2. С. 111).

² Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 6. С. 24; Самойлов Е.Ю. Указ. соч. С. 101; Новиков К.А., Синельникова В.Н. Указ. соч. С. 36.

³ Видится, что ст. 256 ГК РФ, ч. 1 ст. 33, п. 2 ст. 34 Семейного кодекса РФ (Семейный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16) (далее – СК РФ), ссылками на которые обосновывается данное мнение, посвящены исключительно основаниям возникновения супружеской собственности и не затрагивают вопроса о моменте ее возникновения (который, по общему правилу, у движимых и недвижимых вещей различается).

упрощающая процесс доказывания принадлежности объекта недвижимости определенному лицу во внесудебных отношениях, к указанному собственнику неприменима и, напротив, будучи применимой к зарегистрированному праву личной собственности другого супруга, затрудняет процесс подтверждения наличия права. Кроме того, супруг, «скрытый» от третьих лиц, лишен возможности контролировать распоряжение объектом недвижимости со стороны «зарегистрированного» супруга¹. Во-вторых, нарушаются права приобретателей объектов недвижимости. Не распознав скрытую от РПН совместную собственность супругов на объект недвижимости, они рискуют приобрести его с нарушением установленного порядка и, как следствие, утратить (при признании сделки недействительной)². В-третьих, нарушаются права иных лиц, публичные интересы (невозможно зарегистрировать ограничения права (например, арест), установленные применительно к «скрытому» супругу, сложно устанавливать имущество, принадлежащее должнику).

Рассматриваемая проблема давно обсуждается в юридической сфере³. Предложения в основном сводятся к установлению правил, исключающих при наличии оснований возникновения права совместной собственности супругов регистрацию права собственности одного из них (об отказе в регистрации права собственности лица, находящегося в браке, если он не подтвердит наличие

¹ Оспоримость сделки по распоряжению объектом недвижимости, совершенной одним из супругов в отсутствие нотариально удостоверенного согласия другого (п. 3 ст. 35 СК РФ), не предусмотрена Законом как основание отказа в регистрации. Супруг, не включенный в РПН, рискует быть вовлеченным в судебный спор и, в зависимости от обстоятельств отчуждения объекта, его утратить (при отказе в удовлетворении требований о признании сделки по отчуждению объекта недействительной). Важно, что обстоятельством, имеющим значение, может быть признан момент отчуждения объекта недвижимости – в период брака либо после прекращения брака (вопрос о порядке распоряжения совместно нажитым имуществом бывшими супругами является дискуссионным; см. об этом подробнее: Попов М.Н., Пьянкова А.Ф. О порядке распоряжения совместно нажитым имуществом бывшими супругами // Законодательство и экономика. 2015. № 1. С. 74–80; Мананников О.В. К вопросу об имущественных правах бывших супругов // Закон. 2017. № 2. С. 57–64).

² Бевзенко Р.С. Сделка с супружеским имуществом без согласия другого супруга // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 11. С. 129.

³ Побережный С.Г. Совместная собственность супругов: проблемы теории и судебной практики // Российское правосудие. 2019. № 2. С. 71; Каминская Я.А. Некоторые проблемы возникновения и регистрации права общей собственности на недвижимое имущество // Юрист. 2008. № 1. С. 62–63; Чашкова С.Ю. Указ. соч. С. 38–42; Михеева Л.Ю. «Концепции развития семейного законодательства у нас в стране нет» // Закон. 2017. № 2. С. 11.

оснований регистрации права единоличной собственности¹). Данные предложения перспективного характера представляются обоснованными².

Проблема недостоверных сведений о совместной собственности супругов на объекты недвижимости, уже имеющих в РПН, может быть решена посредством последующей корректирующей регистрации права совместной собственности на объект недвижимости, осуществляемой по заявлению правообладателя (любого из супругов)³. При неосуществлении супругами такой регистрации в целях защиты прав иных лиц проблема может быть разрешена только посредством внесения в РПН сведений о потенциальной недостоверности РПН (сведений о фактах государственной регистрации заключения брака).

По результатам рассмотрения действия в Российской Федерации меры по обеспечению совпадения момента правоизменения объекта недвижимости с моментом его регистрации необходимо сделать следующие выводы.

Обеспечение совпадения момента правоизменения объекта недвижимости с моментом его регистрации требует расширения предмета регистрации. Свойство следования, присущее правам пользования жилым помещением (отдельных членов семьи собственника жилого помещения, отказополучателей, получателей ренты), и вытекающая из этого свойства потребность информирования третьих лиц об их существовании предопределяют нормативное закрепление механизма регистрации этих прав.

¹ Чефранова Е.А. Совместная собственность супругов в свете государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Регистрация прав на недвижимость: сборник / отв. ред. А.Р. Кирсанов. М., 2003. Вып. № 8. С. 45–46; Коргуль А.Г. Государственная регистрация права собственности на общее имущество супругов: соответствие записи о праве правовому режиму недвижимого имущества // Регистрация прав на недвижимость: сборник / отв. ред. А.Р. Кирсанов. М., 2005. Вып. № 12. С. 165; Конюх Е.А., Рудьман Д.С. Обеспечение прав бывших супругов при распоряжении общим имуществом // Российская юстиция. 2017. № 4. С. 20.

² В проекте Федерального закона № 835938-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 15.07.2020) содержится предложение о введении автоматической регистрации права совместной собственности супругов при наличии сведений о его возникновении, получаемых регистрирующим органом на основании информации о наличии брака. Предложение видится спорным, так как не учитывает возможный договорной режим имущества супругов (порядок выявления договорного режима имущества супругов, исключающего возможность регистрации права совместной собственности, не определен).

³ Подобное предложение содержится в проекте Федерального закона № 835938-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 15.07.2020).

Введение правила о регистрации прав пользования жилым помещением отдельными членами семьи собственника жилого помещения возможно при нормативном определении соответствующих случаев с указанием на конкретные обстоятельства, наделяющие эти права свойством следования. Повышенный стандарт обеспечения защиты самостоятельных прав членов семьи собственника жилого помещения обуславливает в качестве приемлемого правило о факультативной регистрации, сопровождаемое вменением регистрирующему органу обязанности направленно выявлять права членов семьи собственника жилого помещения со свойством следования в целях их регистрации (с согласия собственника жилого помещения и члена его семьи) либо внесения в реестр (в отсутствие явно выраженного несогласия соответствующего члена семьи собственника) сведений о возможном наличии обременения (отметок о потенциальной недостоверности реестра).

Права пользования жилым помещением в силу завещательного отказа и на основании договора ПСИ подлежат правообразующей регистрации. Это требует, в первом случае, обеспечения защиты прав отказополучателя посредством его нотариального извещения об обстоятельствах, связанных с завещательным отказом, а также автоматической регистрации его права требования в качестве обременения жилого помещения одновременно с регистрацией права собственности наследника на жилое помещение (с приданием зарегистрированному праву требования отказополучателя свойства следования). Во втором случае требуется обеспечение защиты прав получателя ренты посредством: 1) нормативного закрепления как существенного условия договора пожизненного содержания с иждивением о включении (невключении) в содержание с иждивением обеспечения потребности получателя ренты в жилище, позитивный вариант которого считается согласованным только при указании в договоре данных, позволяющих определенно установить жилое помещение, подлежащее предоставлению получателю ренты в пользование; 2) автоматической регистрации права пользования соответствующим жилым

помещением одновременно с регистрацией перехода права собственности на передаваемый под выплату ренты объект недвижимости.

Относительное действие меры по обеспечению совпадения момента правоизменения объекта недвижимости с моментом его регистрации в части оснований правоизменения объекта недвижимости требует правовой определенности в вопросе о случаях внеерестрового правоизменения, что предполагает в целях оптимизации и исключения ошибок правореализации нормативное закрепление исчерпывающего перечня указанных случаев, а также нормативную констатацию распространения общего правила о реестровом правоизменении применительно к отдельным случаям, по которым имеется различная правоприменительная квалификация.

При регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов обоснованно применять правило о реестровом правоизменении только к судебным актам, позитивным образом определяющим гражданские права и обязанности в отношении объектов недвижимости. В целях устранения правовой неопределенности относительно момента правоизменения недвижимой вещи, установленного правоподтверждающими или негативными судебными актами, обоснованно вменить в обязанности суда устанавливать и отражать в резолютивной части судебного акта соответствующий момент, а также фиксация в РПН указанных сведений.

Кроме того, представляется возможным сформулировать следующие предложения по изменению действующего законодательства.

1. Ввиду отсутствия объективных причин для исключения из правила о реестровом правоизменении применительно к реорганизации юридического лица в форме выделения дополнить п. 2 ст. 218 ГК РФ следующим положением: «Право собственности на недвижимое имущество переходит к юридическим лицам – правопреемникам реорганизованного юридического лица с момента завершения реорганизации юридического лица, кроме случаев реорганизации юридического лица в форме выделения».

2. Для разрешения проблемы недостоверных сведений о совместной собственности супругов на объекты недвижимости, уже имеющих в РПН, в порядке дополнения существующих предложений о последующей корректирующей регистрации права совместной собственности на объект недвижимости, осуществляемой по заявлению любого из супругов, в целях защиты прав третьих лиц, дополнить ч. 3 ст. 42 Закона следующим положением: «Если государственный регистратор располагает сведениями о возникновении права общей совместной собственности супругов в силу закона на недвижимое имущество, в отношении которого Единый государственный реестр недвижимости содержит сведения о его принадлежности одному из супругов, в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения о возможном нахождении объекта недвижимости в совместной собственности супругов. Указанные сведения подлежат исключению из Единого государственного реестра недвижимости по заявлению любого из супругов на основании документов, подтверждающих принадлежность объекта недвижимости одному из супругов, с одновременным внесением в имеющуюся запись о праве собственности последнего сведений об этих документах».

§ 2. Проверка законности основания государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Мерой, направленной на обеспечение достоверности реестра в части предотвращения недостоверности реестра, выступает организация системы предварительной проверки наличия правооснования.

О действии в современной российской регистрационной системе такой меры свидетельствует нормативное закрепление принципа проверки законности оснований регистрации (п. 1 ст. 8.1 ГК РФ)¹, а также установление в качестве

¹ Закрепление указанного принципа является следствием реализации положений п. 2.1 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009).

обязательной стадии регистрации правовой экспертизы представленных на регистрацию документов (далее – правовая экспертиза), включающей в том числе проверку обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии правооснования и в связи с этим препятствующих регистрации (ст. 26, 27, п. 3 ч. 1 ст. 29 Закона).

Предмет правовой экспертизы определяется Законом как исследование регистрирующим органом представленных на регистрацию документов на предмет наличия (отсутствия) установленных Законом оснований для приостановления (отказа) регистрации прав (п. 3 ч. 1 ст. 29). Обоснованность такого негативного в аспекте законодательной техники способа определения предмета правовой экспертизы вызывает сомнения, так как ставит качество правовой экспертизы, выражающееся в недопущении регистрации права в отсутствие правооснования, в зависимость от полноты перечня оснований для приостановления (отказа) регистрации прав. Учитывая, что Закон содержит исчерпывающий перечень оснований для приостановления (отказа) регистрации (ч. 1 ст. 26, ст. 27), которые носят конкретный характер, существует вероятность того, что в отдельных случаях обстоятельства, свидетельствующие об отсутствии правооснования, не указанные в данном перечне, будут не учтены регистрирующим органом¹, что повлечет регистрацию отсутствующего права².

Под правовой экспертизой принято понимать изучение документов, представленных для регистрации прав, с целью установления юридического факта, являющегося бесспорным основанием правоизменения объекта недвижимости³. Это соответствует придаваемому регистрации прав значению юридического акта признания и подтверждения государством возникновения,

¹ Правоприменительное «игнорирование» не указанных в перечне обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии правооснования, может быть обусловлено применением регистрирующим органом принципа регулирования административных процедур «органу власти запрещено все, кроме того, что разрешено». См.: Кирсанов А.Р. Ключевые вопросы применения нового Закона о государственной регистрации недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 9. С. 14.

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 1–5 (под ред. Л.В. Санниковой). М.: Статут, 2015 [Электронный ресурс]. СПС КонсультантПлюс.

³ Письмо Росреестра от 28.08.2013 № 14-исх/07892-ГЕ/13 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: постатейный комментарий / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2007. С. 160.

ограничения (обременения), перехода или прекращения бесспорных прав на недвижимое имущество¹. В связи с этим видится обоснованным формулировать материальную составляющую предмета правовой экспертизы позитивным способом – исследование документов на предмет наличия бесспорного правооснования, – что, однако, не исключает и даже требует в целях правовой определенности и единообразия правоприменения указания неисчерпывающего перечня известных на текущий момент обстоятельств, могущих свидетельствовать об отсутствии такого основания.

Помимо общего положения о предмете правовой экспертизы Закон определяет ее **объективные пределы** посредством указания на отдельные полномочия регистрирующего органа по правовой оценке документов: проверка действительности документов; наличия соответствующих прав у подготовившего документ субъекта; наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав; подлинности и достоверности сведений в документах; соответствия формы и содержания требованиям закона (п. 2, 3 ч. 3 ст. 3, п. 6, 7 ч. 1 ст. 26). Усматриваемая из приведенных положений неопределенность объективных пределов правовой экспертизы², частично устраняется подзаконной регламентацией³, из анализа которой следует вывод о документальном характере правовой экспертизы, включающей в себя визуальную оценку документов.

Представляется, что понимание правовой экспертизы как меры по обеспечению изначальной достоверности реестра предполагает изучение регистрирующим органом представленных на регистрацию документов в аспекте их достаточности для вывода о наличии бесспорного правооснования. Из документов должно следовать, что юридический факт, предусмотренный

¹ Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов. М.: Юрайт-Издатель, 2005. С. 72.

² О неопределенности объективных пределов правовой экспертизы см.: Загоруйко И.Ю. Регистрация права собственности на недвижимое имущество // Успехи современной науки и образования. 2017. Том 8. № 2. С. 27.

³ Административный регламент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 02.04.2020) (далее – Административный регламент).

законодательством в качестве правооснования, имеет место быть, при этом отсутствуют обстоятельства, являющиеся в силу закона основанием для признания этого юридического факта не влекущим правовых последствий, – обстоятельства, негативно влияющие или (так как речь идет об установлении бесспорного правооснования) впоследствии могущие негативно повлиять на способность юридического факта влечь правовые последствия.

Ограниченность полномочий регистрирующего органа в ряде случаев не позволяет проверить все обстоятельства, могущие повлиять на способность юридического факта влечь правовые последствия. Не обладая спектром дискреционных и правоприменительных полномочий, каковым обладает, например, суд, регистрирующий орган не в состоянии учесть весь комплекс условий, влияющих на легитимность права¹. Регистрирующий орган действует в условиях относительной бесспорности, когда участники регистрации могут скрыть информацию о дефектах правоизменения объекта недвижимости. Правовая экспертиза проводится по имеющимся документам, и только за правильность этой экспертизы регистрирующий орган несет ответственность². Формальный характер правовой экспертизы, позволяющий говорить о внешнем характере легалитета российского регистрационного режима³, негативно влияет на качество проверочных мероприятий, проводимых регистрирующим органом, и является непосредственной возможной причиной недостоверности РПН.

В контексте объективных пределов правовой экспертизы требует рассмотрения вопрос о праве (обязанности) регистрирующего органа выявлять (и в силу этого отказывать в регистрации) негативные обстоятельства перспективного и вероятностного характера – обстоятельства, влияние которых на способность юридического факта влечь правовые последствия может

¹ Так, например, всегда относительна достоверность установленного регистрирующим органом факта соответствия воли и волеизъявления как одного из условий действительности сделки.

² Слесарев В.Л., Якимов А.А. Указ. соч. С. 109; Бевзенко Р.С. Принципиальные положения ... С. 37; Демкина А.В., Бадулина Е.В. Проблема обеспечения достоверности ЕГРН и защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества // Нотариус. 2016. № 1. С. 29–33.

³ См., напр.: Микерова Т.М. Регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними как институт гражданского права // Нотариус. 2000. № 4. С. 57; Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 6. С. 19.

проявиться в будущем и только с определенной степенью вероятности. Вопрос возникает, в частности, при регистрации прав на основании сделок и актов органов власти.

Применительно к сделке приведенное понимание правовой экспертизы предполагает оценку регистрирующим органом действительности сделки (п. 1 ст. 167 ГК РФ). Учитывая нормативное деление недействительных сделок на ничтожные и оспоримые и следуемое из этого различие в приобретении сделками качества недействительности (п. 1 ст. 166 ГК РФ), при регистрации правоизменения, основанного на сделке, необходимо решить вопрос о праве (обязанности) регистрирующего органа устанавливать юридические пороки сделки, влекущие ее оспоримость, – обстоятельства, влияние которых на способность сделки влечь правовые последствия может проявиться в будущем с определенной степенью вероятности при реализации указанным в законе лицом права на обращение в суд с иском о признании оспоримой сделки недействительной.

Нормативно закреплено, что само по себе наличие у сделки пороков, влекущих иные, отличные от ничтожности, последствия (в частности, оспоримость сделки), в отсутствие судебного акта о признании сделки недействительной не является основанием для отказа в регистрации права¹. Отказ в регистрации права в силу оспоримости сделки, не признанной судом недействительной, недопустим².

Данное правило является нормативной реализацией одного из подходов, выработанных доктриной и судебной практикой³ в период действия

¹ Это следует из п. 12, 13, 15 ч. 1 ст. 26 Закона.

² Подход в литературе поддерживается (см., напр.: Демкина А.В., Бадулина Е.В. Указ. соч. [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»).

³ Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2015 № 05АП-2150/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2014 по делу № А35-5949/2013 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.07.2015 № 11АП-8973/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.03.2015 № 10АП-354/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 22.10.2015 № Ф06-1707/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹ (далее – Закон 1997 г.)². Подход предполагает, что оспоримая сделка может быть признана недействительной только судом и только по иску определенных в законе лиц; в отсутствие соответствующего иска даже суд не вправе признавать оспоримую сделку недействительной³; оспоримая сделка до признания ее судом недействительной считается действительной⁴. В связи с этим регистрирующий орган не полномочен на установление отсутствия юридической силы оспоримой сделки до признания ее судом недействительной⁵.

Закон содержит исключения, допускающие отказ в регистрации прав в силу оспоримости сделки⁶. Однако критерий выбора ситуаций, подпадающих под исключение из общего правила, непонятен. Так, допуская отказ в

¹ О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (утратил силу) // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

² Закон 1997 г. в большей степени ориентировал на проверку регистрирующим органом «законности» сделки, факта совершения сделки «в соответствии с законодательством» (п. 1 ст. 13, п. 1 ст. 17). Это позволяло ряду авторов делать вывод о том, что правовая экспертиза документов, выражающих содержание сделки в отношении недвижимого имущества, предполагает обязательное установление регистрирующим органом отсутствия любых нарушений законодательства при совершении сделки. Регистрирующий орган должен отказать в регистрации права как в случае ничтожности, так и в случае оспоримости сделки (см., напр.: Басалова И.В. Правовая экспертиза документов и проверка законности сделок при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Юстиция. 2007. № 3. С. 68; Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: постатейный комментарий / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2007. С. 162; Чефранова Е.А. Государственный регистратор ... С. 317; Арзумян А.В. Этапы государственной регистрации прав собственности на землю и их особенности // Законы России: опыт, анализ, практика. 2007. № 10. С. 38; Доркина А.В. Организационные аспекты деятельности государственного регистратора в процессе осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2012. № 1. С. 87; Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация ... С. 40; Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет ... С. 179.).

³ В настоящее время подход закреплен в п. 71 Постановления № 25.

⁴ Богданова Е.Е. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права // Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России. 2006. № 1. С. 148.

⁵ Маковская А.А. Судебные акты по некоторым категориям дел как основание государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Регистрация прав на недвижимость: сборник / отв. ред. А.Р. Кирсанов. М., 2004. Вып. № 11. С. 187; Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 6. С. 26; Хаскельберг Б.Л., Тузов Д.О. Проблемы государственной регистрации и формы сделок с недвижимостью в проекте Концепции совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. 2009. № 7. С. 25; Старцева Ю.В. Регистрация прав на недвижимость. Насколько далеко может зайти регистратор при проверке законности оснований // Арбитражная практика. 2014. № 3. С. 79–80; Алексеев В.А. Недвижимое имущество ... С. 256; Козлов М.А. Полномочия органов госрегистрации прав на недвижимое имущество // Арбитражная практика. 2006. № 12. С. 24.

⁶ Например, при непредставлении письменного согласия залогодержателя при регистрации перехода права собственности на объект недвижимости с зарегистрированной ипотекой (п. 5 ч. 1 ст. 26, ст. 27, ч. 4 ст. 53 Закона).

регистрации прав при пороках сделки, не влекущих ее недействительность¹, Закон распространяет общее правило на случаи отчуждения одним из супругов объекта недвижимости, находящегося в совместной собственности, в отсутствие нотариально удостоверенного согласия другого супруга (тогда как эти ситуации, несмотря на статус сделки, в большей степени требуют негативного реагирования со стороны регистрирующего органа²).

В целом, подход о недопустимости отказа в регистрации права в силу оспоримости сделки, не признанной судом недействительной, следует признать обоснованным. Однако его реализация имеет проблемный характер в части разграничения регистрирующим органом оспоримых и ничтожных сделок (квалификации юридических пороков сделки в качестве влекущих либо не влекущих ничтожность сделки как основания для отказа в регистрации права).

Проблема является следствием изменения в ходе современной реформы гражданского законодательства подхода к дифференциации сделок, совершенных с нарушением требований закона и иных правовых актов, – их разделению на оспоримые и ничтожные. В ГК РФ закреплен сложный для реализации алгоритм разграничения недействительных сделок (ст. 168). Законом установлена презумпция оспоримости сделки, нарушающей требования закона или иного правового акта³, при этом не предполагается текстуально зафиксированный исчерпывающий перечень ничтожных сделок. Ничтожной может быть квалифицирована сделка как в силу прямого указания закона, так и в отсутствие такового (если сделка посягает на публичные интересы либо права

¹ Например, при продаже доли в праве общей собственности на объект недвижимости лицу, не являющемуся собственником, при непредставлении в регистрирующий орган документов, подтверждающих совершение продавцом доли действий, направленных на обеспечение реализации остальными участниками долевой собственности преимущественного права покупки продаваемой доли (п. 5 ч. 1 ст. 26, ст. 27, ч. 4 ст. 42 Закона).

² В такой ситуации, когда другой супруг не обладает сведениями об отчуждении объекта недвижимости либо не согласен с этим, имеет место существенное нарушение его прав. Оспаривание сделки в судебном порядке требует материальных затрат, потери времени и вызывает различные сложности в этот период для супруга, чье согласие не было получено (об этом см., напр.: Доркина А.В. Организация и правовые основы ... С. 109–111).

³ Установление данной презумпции рассматривается в качестве меры, функционально способствующей саморегуляции системы гражданского оборота (Виниченко Ю.В. О взаимосвязи обеспечения стабильности гражданского оборота и защиты частных прав (в свете новелл ГК РФ о недействительности сделок) // Защита частных прав: проблемы теории и практики: материалы 2-й ежегод. междунар. науч.-практ. конф. / под ред. Н.П. Аслаяна, Ю.В. Виниченко. Иркутск, 2013. С. 30–31).

и охраняемые законом интересы третьих лиц, содержит условия, противоречащие существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства¹). Таким образом, правильная квалификация сделки в ряде случаев требует в том числе установление вида нарушаемых в результате совершения сделки интересов.

Разграничение нарушений интересов сторон сделки, публичных интересов, интересов третьих лиц является сложным вопросом, требующим телеологического толкования императивной нормы и определения тех интересов, которые защищает императивность такой нормы². Сложность, в частности, создает оценочный характер понятий «публичные интересы»³, «права и охраняемые законом интересы третьих лиц», установление содержания которых – основной вопрос, разрешаемый при квалификации незаконной сделки⁴. Данный подход критикуется как порождающий правовую неопределенность и дестабилизирующий правоприменение⁵. При этом определение нарушаемых в результате совершения сделки интересов также зависит от обстоятельств совершения сделки (одно и то же нарушение правовой нормы в зависимости от сопровождающих сделку обстоятельств может посягать как на интересы сторон, так и на публичные интересы или интересы третьих лиц).

Нормативный подход к проверке законности сделки, являющейся основанием регистрации права, предполагает проверку сделки на соответствие правовым актам, нарушение которых влечет ее ничтожность. Ясность в вопросе о нормах права, которым с необходимостью должна соответствовать сделка,

¹ Постановление № 25 (п. 74).

² Карапетов А.Г., Тузов Д.О. Сделки, совершенные в противоречии с императивными нормами закона, в контексте новой редакции ст. 168 ГК РФ // Вестник гражданского права. 2016. № 5. С. 18.

³ В Постановлении № 25 (п. 75) под «публичными интересами» понимаются интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды. При этом посягающей на публичные интересы и в силу этого являющейся ничтожной также признается сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом.

⁴ Ем В.С. О критериях ничтожности сделок в новейшем гражданском законодательстве России // Вестник гражданского права. 2014. № 6. С. 142.

⁵ Карапетов А.Г., Тузов Д.О. Указ. соч. С. 44.

является основой для непротиворечивого определения пределов правовой экспертизы, в том числе для определения полномочий регистрирующего органа в части возможного (необходимого) истребования документов. Оценочный характер критериев ничтожной и оспоримой сделок, неопределенность в вопросе о последствиях нарушения норм права, подлежащих применению при совершении сделки, не позволяют регистрирующему органу с достаточной степенью определенности сформировать в каждом конкретном случае перечень норм права, на предмет соответствия которым может и должна проверяться сделка. Все это может повлечь либо регистрацию права на основании ничтожной сделки (как следствие – реальную текущую недостоверность РПН), либо необоснованный отказ в регистрации прав на основании оспоримой сделки.

Возможным решением обозначенной проблемы может стать формальный подход к определению нормативных пределов проверки сделки – исходя из установленного перечня документов, необходимых для регистрации прав. Реализация подхода предполагает многоаспектную (многокритериальную) типизацию сделок в целях установления по каждому типу сделки перечня применяемых норм права, несоблюдение которых влечет ничтожность сделки, и соответствующего перечня требуемых для регистрации прав документов, подтверждающих соответствие сделки указанным нормам права¹.

Предлагаемый подход не может разрешить проблему определенности пределов правовой экспертизы сделок в каждом случае в силу зависимости квалификации сделки от обстоятельств ее совершения (как наличие предусмотренных законом документов не исключает ничтожность сделки, так и отсутствие какого-либо документа, требуемого для регистрации, не означает с необходимостью, что сделка ничтожна²). Однако его применение видится необходимым. Это позволит достичь единообразия практики регистрирующего

¹ В связи с этим видится позитивным опыт разработки в период действия Закона 1997 г. инструкций и рекомендаций по порядку регистрации прав в отдельных ситуациях.

² Подход, предполагающий оценку регистрирующим органом применимости нормативных требований о документах, необходимых для регистрации, с учетом обстоятельств конкретной регистрационной ситуации, поддерживается судебной практикой (см., напр.: Определение Верховного Суда РФ от 09.10.2018 № 303-КГ18-7703 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»).

органа в сфере правовой экспертизы, в том числе в части круга обстоятельств, имеющих значение для правильной квалификации сделки и требующих соответствующей правовой оценки. Кроме того, многовариантные перечни документов, требуемых для регистрации прав, способны выполнять ориентирующую функцию для лиц, обращающихся за регистрацией, в части документов, значимых для проведения регистрации, что оптимизирует процесс регистрации.

Другая проблема состоит в том, что при регистрации права на основании оспоримой сделки регистрируется заведомо спорное право – право, которое с определенной степенью вероятности может быть оспорено впоследствии. Запись о праве, вносимая в РПН на основании оспоримой сделки, формально корректна, однако несет в себе свойство потенциальной ретроспективной некорректности, что может негативным образом сказаться на правах третьих лиц, полагающихся на недостоверный РПН и вследствие этого формирующих к объекту недвижимости отношение, неадекватное его действительному правосостоянию.

Механизм, направленный на предотвращение негативных последствий регистрации права на основании оспоримой сделки, заключается во внесении в РПН общедоступных сведений об обстоятельствах оспоримости сделки. Данная идея частично реализована Законом по сделкам, совершенным без необходимого в силу закона согласия лица, уполномоченного давать согласие (п. 4 ч. 3 ст. 9)¹. Важно, что обязанность регистрирующего органа вносить в РПН по оспоримым сделкам указанные сведения означает, что в этих случаях полномочия регистрирующего органа не ограничены в части выявления обстоятельства, могущего стать основанием для признания судом сделки недействительной, более того, регистрирующий орган обязан выявлять это обстоятельство.

Правило о внесении в РПН сведений об оспоримости сделки требует от регистрирующего органа проверки наличия любых обстоятельств, влекущих

¹ По мнению О.Н. Скрябиной, решаемые законодателем посредством внесения таких сведений в РПН задачи заключаются в нацеливании участников гражданского оборота на безусловное соблюдение действующего законодательства, а также минимизации количества приостановлений регистрации (Скрябина О.Н. Особенности государственной регистрации оспоримых сделок // Нотариальный вестник. 2018. № 7. С. 8).

оспоримость сделки. Правовая экспертиза в этом случае включает установление отсутствия любых нарушений закона при совершении сделки безотносительно процедурных последствий. Такое расширение пределов правовой экспертизы требует в свою очередь расширения перечня документов, необходимых для регистрации, обеспечение регистрирующего органа возможностью истребования дополнительных документов, увеличение сроков проведения регистрации¹.

Несмотря на указанные издержки, предлагаемый подход возможно признать оптимальным в аспекте минимизации публичного вмешательства в процесс правоизменения недвижимой вещи на основании порочной сделки, являющейся в момент регистрации действительной, при одновременном ориентировании лиц, обращающихся к РПН, о его потенциальной ретроспективной некорректности.

Применительно к **актам органов власти** (далее – акт) предложенное понимание объективных пределов правовой экспертизы предполагает оценку регистрирующим органом действительности актов (ст. 13 ГК РФ).

Из ст. 13 ГК РФ в системе с подходом, сформированным высшими судами², следует, что акт может быть признан недействительным: 1) если он не соответствует правовым актам и нарушает права и интересы гражданина или юридического лица; 2) только судом, причем только по заявлениям лиц, чьи права и интересы актом нарушены (сама по себе незаконность акта в отсутствие нарушения прав и интересов лица, обратившегося в суд, не является основанием для признания его судом недействительным³). Неправовой акт до признания его

¹ Предлагаемый подход может служить основой для реализации идеи о целесообразности возложения на регистрирующий орган обязанности информировать об оспоримой сделке лиц, уполномоченных на ее судебное оспаривание, если это необходимо в интересах государства либо лиц, относящихся к категории «социально незащищенных» (Алексеев В.А. Концепция ... С. 70–71). О необходимости уведомления лиц, чье согласие на совершение сделки необходимо получить в силу закона, см.: Письмо Росреестра от 28.08.2013 № 14-исх/07892-ГЕ/13, Махиня Е.А. Указ. соч. С. 25.

² Пункт 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред. от 25.12.2018) (Российская газета. 1996. № 152).

³ Подход не является бесспорным. В литературе высказываются сомнения относительно его сопоставимости с применяемым в общей теории права и в науке административного права понятием законности правоприменительной деятельности (Ярковой С.В. Законность и обеспечение реализации, соблюдения и защиты

судом недействительным считается действительным. Неприменение неправового акта, не признанного судом недействительным, допустимо со стороны суда при рассмотрении споров, связанных с защитой гражданских прав (ст. 12 ГК РФ в системе с подходом, отраженным в п. 9 Постановления № 25¹).

Возникает вопрос о допустимости отказа в регистрации права в силу незаконности акта, не признанного судом недействительным (т.е. при наличии обстоятельств, влияние которых на способность акта влечь правовые последствия может проявиться в будущем с определенной степенью вероятности при обращении лица, чьи права и интересы указанным актом нарушены, в суд).

Вопрос обусловлен отсутствием законодательного разграничения последствий несоответствия акта правовому акту по характеру такого несоответствия (действующий в отношении акта алгоритм аналогичен признанию недействительной оспоримой сделки, решения собрания, что, по общему правилу, исключает признание неправового акта недействительным без судебного акта²).

Существует мнение о наличии дифференции неправовых актов, которая усматривается из положений ст. 12 ГК РФ, предусматривающей способы защиты прав: «признание недействительным акта» (оспоримый акт), «неприменение судом акта, противоречащего закону» (ничтожный акт)³. При всей обоснованности идеи разграничения неправовых актов по характеру их несоответствия правовому акту, влекущему разные правовые последствия (условное и безусловное признание акта не влекущим правовые последствия), приводимые нормы права не позволяют признать законодательно закрепленной конструкцию оспоримых и ничтожных актов, в том числе в силу отсутствия

прав граждан и организаций в административной правоприменительной деятельности // Журнал российского права. 2018. № 4. С. 137).

¹ Подход не является бесспорным, так как прямо не следует из закона (см., напр.: Белов В.А. «Двадцать пятое» Постановление Пленума: толкование или... законодательство? // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 11. С. 53 – 90).

² Как отмечает М.А. Рожкова, акт органа власти относится к категории дозволенных действий до момента признания его недействительным судом (Рожкова М.А. Юридические факты в гражданском праве // Хозяйство и право. 2006. № 7 (Приложение). С. 59–60).

³ Махиня Е.А. Указ. соч. С. 27.

необходимых критериев их разграничения¹. Следует согласиться с тем, что данный вопрос требует специальной правовой регламентации. Положение ст. 12 ГК РФ о неприменении судом неправового акта, ориентированное исключительно на судебное правоприменение, в данном контексте является недостаточным².

Исходя из этого правовая экспертиза акта должна быть формальной, сводиться к выявлению судебного акта о признании его недействительным. Однако вопрос о пределах правовой экспертизы актов, вынесенных в отношении недвижимого имущества, в Законе решен весьма противоречиво.

Из положений Закона (п. 2 ч. 3 ст. 3, п. 1 ч. 2 ст. 14, п. 12, 18 ч. 1 ст. 26) усматривается, что правовая экспертиза акта должна ограничиваться проверкой факта признания его недействительным. Незаконность акта сама по себе не является основанием для отказа в регистрации. При этом вне зависимости от признания акта недействительным в рамках правовой экспертизы также проверяется, издан акт в рамках компетенции издавшего его органа и (или) подписавшего его лица (наличие соответствующих прав у подготовившего документ органа власти) и в порядке, который установлен законодательством, или нет. Таким образом, Закон допускает отказ в регистрации на основании действительного акта, не соответствующего в определенной части правовым актам, наделяет регистрирующий орган правом в отдельных случаях не применять неправовой акт, не признанный судом недействительным³.

В целом, подход видится обоснованным, так как обратное, а именно, регистрация прав безотносительно характера несоответствия акта правовому

¹ Критерии разграничения административных актов на ничтожные и оспоримые требуют отдельной доктринальной проработки, в связи с чем выступают предметом самостоятельных научных исследований. Так, С.Ф. Кечекьян, указывая на спорность рассматриваемого вопроса, в качестве ничтожных актов обозначал акты, характеризующиеся грубыми и явными нарушениями требований закона, в качестве оспоримых – акты, в которых имеются лишь некоторые менее значительные отступления от законодательных требований (Кечекьян С.Ф. Правоотношения в социалистическом обществе. М.: Изд-во Академии наук СССР, 1958. С. 179–180).

² Рожкова М.А. Указ. соч. С. 60.

³ В этом усматривается аналогия с ничтожными сделками. По мнению Е.А. Махиной, п. 12, 18 ч. 1 ст. 29 Закона следует считать нормативными предпосылками для выделения ничтожных актов, изданных вне пределов компетенции издавшего органа, которые не будут порождать юридических последствий даже при несоблюдении процедуры их оспаривания в судебном порядке (Махина Е.А. Указ. соч. 27).

акту (прав, которые с высокой степенью вероятности могут быть оспорены впоследствии), принципиально противоречит идее достижения фактической достоверности реестра. Однако подход предполагает определение круга ситуаций, при наличии которых регистрирующий орган имеет право не применить действительный неправовой акт. В настоящее время отсутствует единое понимание «порядка издания акта». Представляется, что отсутствие в судебной практике¹ и литературе общего подхода к определению полномочий регистрирующего органа в сфере правовой экспертизы актов во многом связано с отсутствием единства в понимании содержания данного понятия. Кроме того, нет определенности в вопросе о применимости к правовой экспертизе актов положений п. 1, 7 ч. 1 ст. 26 Закона², буквальное толкование которых позволяет говорить о необходимости проверки актов на любое правовое несоответствие, что приводит к выводу о наличии еще одного случая (помимо предусмотренного в ст. 12 ГК РФ) правомерного неприменения действительного неправового акта.

В юридической литературе подход о тотальной регистрационной проверке актов выступает предметом дискуссии. Ряд авторов его поддерживают, указывая на то, что акты органов власти (например, уполномоченных на предоставление земельных участков) подлежат правовой экспертизе, осуществляемой регистрирующим органом на общих основаниях³. Другие авторы отрицают

¹ Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 16.06.2008 по делу № А69-2685/07-7-03АП-1047/2008 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28.07.2008 по делу № А31-5891/2007-21 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Поволжского округа от 19.08.2008 по делу № А55-14985/2007 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.04.2013 по делу № А25-1219/2011 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Закон в качестве самостоятельных оснований приостановления (отказа) регистрации предусматривает: лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права и (или) не уполномочено распоряжаться правом на объект недвижимости; несоответствие формы и (или) содержания документа, представленного для осуществления регистрации прав, требованиям законодательства Российской Федерации.

³ Басалова И.В. Указ. соч. С. 70; Дмитриев Ю.А. Юридические основания осуществления государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество // Административное и муниципальное право. 2008. № 1 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Пискунова М. Как возникнет право // ЭЖ-Юрист. 2004. № 41. С. 3; Бевзенко Р.С. Комментарий к информационному письму Президиума ВАС РФ от 21.07.2009 № 132 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Практика рассмотрения коммерческих споров: Анализ и комментарии постановлений Пленума и обзоров Президиума

возможность применения данного подхода, обосновывая это недопустимостью подмены регистрирующим органом контрольно-надзорных органов¹.

Представляется, что при определении объективных пределов правовой экспертизы актов, не признанных судом недействительными, необходимо различать: 1) акты, принимая которые орган власти выступает представителем публичного собственника (акты, направленные на распоряжение публичной собственностью и принятие имущества в публичную собственность); 2) акты, принимаемые в рамках публично-правовой (административной) компетенции органа власти (указанные акты представляются в регистрирующий орган, как правило, в качестве сопутствующих правооснованию документов в целях подтверждения обстоятельств, подлежащих выяснению в рамках правовой экспертизы²). Правовая оценка последних не может осуществляться регистрирующим органом в силу отсутствия у него контрольно-надзорной компетенции³. В отдельных случаях последующее признание такого акта недействительным может повлиять на способность юридического факта влечь правовые последствия⁴, в связи с чем запись, внесенная в РПН с его учетом, несет свойство потенциальной ретроспективной некорректности. В этом проявляются необходимые объективные пределы правовой экспертизы документов.

Оценивая имеющиеся подходы к проверке актов, принимаемых органом власти в статусе представителя публичного собственника (актов,

Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации / рук. проекта Л.А. Новоселова, М.А. Рожкова. М.: Статут, 2011. Вып. 16. С. 51.

¹ Махия Е.А. Указ. соч. С. 28; Клейменова Е.С. Обжалование действий органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]. СПС КонсультантПлюс. 2009; Усович Л.В. Проверка государственным регистратором актов уполномоченных на их издание органов и нотариусов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 6. С. 18.

² Разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, разрешение органа опеки и попечительства, решение о переводе жилого помещения в нежилое и т.д.

³ Формальный подход к оценке таких актов, предполагающий их проверку исключительно на предмет недействительности, поддерживается судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.05.2018 № Ф01-1382/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 04.12.2017 № 21АП-2090/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»).

⁴ Например, в отдельных случаях признание незаконным разрешения на строительство влечет квалификацию постройки как самовольной и, соответственно, снос такой постройки на основании ст. 222 ГК РФ (п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» (Вестник ВАС РФ. 2011. № 2)).

правоизменяющих объекты недвижимости), необходимо отметить, что формальный подход (допускающий регистрацию прав на основании неправового акта исключительно по причине отсутствия судебного акта о признании его недействительным вне зависимости от характера состоявшихся нарушений) приводит к регистрации прав, которые с высокой степенью вероятности могут быть оспорены впоследствии¹, что противоречит идее достижения фактической достоверности реестра. Другой подход (тотальная проверка правомерности акта, допустимость отказа в регистрации по причине любого несоответствия акта правовым актам) не соотносится со статусом регистрирующего органа, а также с материально-правовым подходом, применяемым в отношении иных юридических актов (сделок, решений собраний), о приемлемости условной недействительности неправовых юридических актов с несущественными пороками.

Рассматриваемая проблема требует определения юридической природы актов, направленных на распоряжение публичной собственностью и принятие имущества в публичную собственность². Видится обоснованным исходить из возможности квалифицировать акты, принимаемые в отношении публичной собственности, в том числе выступающие непосредственным правооснованием, в качестве гражданско-правовых сделок. Подход основан на дифференциации актов, указанных в подп. 2 п. 1 ст. 8 ГК РФ: административные акты, принимаемые органом власти при осуществлении собственной публично-правовой (административной) компетенции, и акты, выступающие формой гражданско-правовой сделки, принимаемые в рамках реализации гражданской правосубъектности публично-правового образования³. Критерием

¹ Например, прекращение права собственности на земельный участок на основании решения органа опеки и попечительства об изъятии земельного участка.

² Единство подходов к правовой природе актов в отношении публичного имущества отсутствует. Имеющиеся подходы в самом общем виде можно подразделить на предполагающие исключительно публично-правовую природу актов и допускающие гражданско-правовую природу актов (Винницкий А.В. Публичная собственность. М.: Статут, 2013. С. 224–228).

³ Пятков Д.В. Сделки и административные акты как основания гражданских правоотношений // Современное право. 2002. № 10 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Егоров А.В. Конкурсный управляющий МУП «Коммунальник» против Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом // Правовые позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: избранные постановления

разграничения выступает характер правоотношения, основанного на акте (административный, гражданско-правовой), определяемый по признаку наличия (отсутствия) между субъектами правоотношения правовой связи «власть – подчинение»¹. Приведенный подход имеет место в практике высших судов², региональной судебной практике³. Неоднородность актов, являющихся основаниями возникновения гражданских прав и обязанностей, подтверждает выработанный судебной практикой подход о дифференциации способов судебной защиты⁴.

Отмечаемая в качестве специфики актов ограниченность свободы усмотрения органа власти в осуществлении гражданских прав, обусловленная необходимостью совершения актов в пределах своей компетенции по основаниям и в порядке, установленном законом⁵, как представляется, не является препятствием для квалификации соответствующего акта в качестве гражданско-правовой сделки. Видится, что указанная специфика актов проявляет себя в большей императивности нормативной регламентации

за 2008 год с комментариями / под ред. А.А. Иванова. М.: Статут, 2012 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

¹ Пятков Д.В. Сделки и административные акты как основания гражданских правоотношений // Современное право. 2002. № 10 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Рудов М.В. Правовое значение определения характера ненормативных правовых актов для обеспечения эффективной защиты гражданских прав // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 10. С. 45–46; Богданова И.С. Осуществление государством права собственности на недвижимое имущество, составляющее его казну (на примере зданий и сооружений). М.: Юриспруденция, 2012. С. 179–180.

² Постановление Президиума ВАС РФ от 18.11.2008 № 10984/08 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 3; Постановление Президиума ВАС РФ от 02.02.2010 № 12566/09 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 5 (распоряжение органа власти об изъятии имущества из хозяйственного ведения предприятия квалифицировано как оформление сделки по прекращению права хозяйственного ведения).

³ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 06.11.2018 № Ф01-4389/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.11.2017 № 11АП-15200/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 04.12.2017 по делу № 33-25257/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 31.05.2017 по делу № 33-6987/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (в качестве сделки квалифицирован акт органа власти о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно); Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 12.07.2017 по делу № 33-14493/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (в качестве сделки квалифицирован акт органа власти о передаче земельного участка в качестве имущественного взноса в фонд).

⁴ Пункт 3 раздела «Судебная коллегия по гражданским делам» Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2015): утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2015 (ред. от 28.03.2018) (БВС РФ. 2016. № 3, 4).

⁵ Рожкова М.А. Указ. соч. С. 58; Винницкий А.В. Указ. соч. С. 229–230.

гражданско-правовых сделок и, как следствие, в потенциально большем числе норм права, несоответствие которым может повлечь ничтожность сделки.

При дифференцированном подходе к юридической природе актов, принимаемых в отношении публичной собственности, правовая экспертиза последних предполагает квалификацию акта в качестве административного акта или в качестве формы (элемента) гражданско-правовой сделки с последующей оценкой его способности влечь правовые последствия, исходя из его юридической природы. Квалификация акта в качестве гражданско-правовой сделки, как следствие, влечет проверку указанной сделки (формой (элементом) которой является акт) на предмет ее соответствия правовым актам, нарушение которых влечет квалификацию сделки как ничтожной с перспективой возможного отказа в регистрации в отсутствие судебного акта о признании акта недействительным. Правовая экспертиза актов, квалифицируемых в качестве административных, предполагает их проверку только на предмет наличия (отсутствия) судебного акта о признании проверяемого акта недействительным.

Указанный подход к определению объективных пределов правовой экспертизы актов, принятых в отношении передаваемых (принимаемых) объектов недвижимости, с учетом преобладающего числа актов, принимаемых в рамках правоотношений, характеризующихся отсутствием между субъектами правовой связи «власть – подчинение», видится компромиссным. Подход ориентирован на предотвращение регистрации прав, потенциально оспариваемых с высокой степенью вероятности, на достижение фактической достоверности РПН, при этом допускает регистрацию прав по условно действительным основаниям, что соотносится с принципом беспрепятственного осуществления участниками гражданского оборота принадлежащих им прав. Регистрация прав на основании неправовых административных актов и оформленных актами органов власти оспоримых сделок, не признанных в судебном порядке недействительными (потенциально оспариваемых прав), влечет внесение в РПН записей со свойством потенциальной ретроспективной

некорректности, что составляет необходимые объективные пределы правовой экспертизы документов.

Рассмотрение современной российской системы предварительной проверки наличия правооснования при регистрации прав предполагает обращение к вопросу о **субъекте проверочных действий**. Законом в качестве такового, по общему правилу, определен регистрирующий орган, а также нотариус (п. 5 ст. 8.1 ГК РФ, ст. 3, ч. 2 ст. 59 Закона)¹.

В контексте данного вопроса требует рассмотрения проблема возможного участия в установлении правооснования суда при разрешении регистрационных споров (об оспаривании отказа в регистрации, а также связанных с несовершенством одной из сторон сделки действий, требуемых для регистрации). Принимаемые в этих случаях судебные акты опосредуют регистрацию, направлены на устранение препятствий в виде неправомерного бездействия со стороны регистрирующего органа, стороны сделки. В зависимости от категории и обстоятельств дела возможное участие суда в установлении правооснования может носить как первичный, так и вторичный характер (в зависимости от того, входит или нет в предмет судебного рассмотрения обоснованность вывода регистрирующего органа об отсутствии правооснования).

Объем участия суда в установлении правооснования, влияние судебного акта на процедуру регистрации законодательно не определены. Это является непосредственной причиной неправильных оценок регистрирующим органом судебных актов на предмет участия суда в установлении правооснования, влекущих необоснованный отказ в проведении регистрации, основанный на результатах собственной проверки представленных на регистрацию документов и не учитывающий факт установления судом правооснования², либо безосновательную регистрацию права на объект недвижимости в связи

¹ При регистрации прав на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов.

² Указанное обстоятельство может быть преодолено заинтересованным лицом в судебном порядке, но очевидно затягивание процесса регистрации, нарушение прав лица, заинтересованного в регистрации.

ошибочной квалификацией судебного акта как безусловно свидетельствующего об установлении судом правооснования. В последнем случае негативное последствие более значимо, так как влечет за собой недостоверность РПН.

Обращаясь к вопросу о регистрации прав на объект недвижимости при наличии решения суда о признании отказа в регистрации незаконным, необходимо отметить следующее.

По логике регистрационного процесса отказ в регистрации права является негативным решением регистрирующего органа, принятым по результатам правовой экспертизы и отражающим выявленные препятствия для регистрации. Предполагается, что на момент принятия решения иные обстоятельства формального и материального характера, препятствующие проведению регистрации (помимо тех, которые приведены регистрирующим органом), отсутствуют¹. Проверка судом законности решения об отказе в регистрации включает в себя повторную оценку обстоятельств, определенных регистрирующим органом как препятствующих проведению регистрации, в том числе обстоятельств материального характера. Таким образом, суд при рассмотрении дел данной категории может являться участником установления правооснования регистрации прав, которое носит вторичный характер.

Позиция суда, рассмотревшего дело, определяется по резолютивной части судебного акта, обязательной составляющей которой является указание на способ устранения допущенного регистрирующим органом нарушения прав и законных интересов заявителя². Анализ судебной практики показывает, что в ряде случаев судебные акты о признании отказа в регистрации незаконным содержат указание на безусловную обязанность регистрирующего органа осуществить регистрацию права³. Такие судебные акты не предполагают

¹ В соответствии с ч. 5, 6 ст. 29 Закона уведомления о приостановлении регистрации, об отказе в регистрации должны содержать все причины, послужившие основанием для приостановления или отказа.

² Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3012 (ч. 4 ст. 201); Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации: Федеральный закон от 08.03.2015 № 21-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // СЗ РФ. 2015. № 10. Ст. 1391 (ч. 3 ст. 227).

³ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.04.2015 № Ф09-897/15 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Дальневосточного

проведение регистрирующим органом правовой экспертизы и исключают отказ в проведении регистрации.

Видится, что обязанность публичного органа совершить действие, относящееся к его компетенции, возможно исключительно при наличии всех предусмотренных законом (формальных и материальных) оснований совершения действия. Суд вне зависимости от степени состоявшейся активности публичного органа предполагается субъектом установления таких оснований (в том числе при пересмотре решения публичного органа об отказе в совершении действия). Таким образом, указанные судебные акты необходимо рассматривать как свидетельствующие о состоявшемся со стороны суда установлении правооснования.

В других случаях суды обязывают регистрирующий орган повторно рассмотреть заявление заинтересованного лица о регистрации¹, что предполагает проведение последним правовой экспертизы. Такие судебные акты не могут расцениваться как свидетельствующие об установлении судом правооснования. Влияние данных судебных актов на последующий процесс регистрации заключается в обязательности для регистрирующего органа судебной оценки конкретных обстоятельств как не препятствующих проведению регистрации, что, однако, не исключает отказ в регистрации прав по иным основаниям.

При безусловности возлагаемой на публичный орган обязанности совершить определенные действия устраняется неопределенность будущего решения публичного органа, исключаются «бесконечные» отказы в совершении действия, обусловленные иными обстоятельствами, не входившими в предмет исследования суда. Однако потенциальная изменчивость обстоятельств, подлежащих оценке при установлении оснований совершения действия, может

округа от 13.06.2013 № Ф03-2240/2013 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

¹ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 30.08.2016 № Ф01-3117/2016 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 31.08.2015 № Ф04-23483/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 10.02.2016 по делу № А74-2924/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

привести к тому, что на стадии исполнения решения суда соответствующие основания могут уже отсутствовать и исполнение решения суда будет противоречить закону. Это все в равной степени касается судебных актов об обязанности регистрирующего органа осуществить регистрацию. При последующем возникновении обстоятельств материального характера, препятствующих регистрации, регистрация во исполнение такого судебного акта повлечет внесение в РПН неосновательной записи и, соответственно, недостоверность РПН.

В связи с этим видится обоснованным закрепление в законе следующего порядка действий регистрирующего органа в случае признания судом незаконным отказа в регистрации права на объект недвижимости: судебный акт о признании отказа в регистрации незаконным является основанием для повторного рассмотрения регистрирующим органом в установленный срок ранее представленных на регистрацию документов в целях разрешения вопроса о возможности проведения регистрации. Регистрирующий орган не вправе переоценивать обстоятельства дела и доказательства, на которых основан судебный акт, но вправе отказать в регистрации в связи с установлением обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии бесспорного факта, являющегося правооснованием, которые возникли (были выявлены) после состоявшегося ранее отказа в регистрации и не были предметом судебной оценки.

Относительно регистрации прав на объект недвижимости при наличии судебного акта, принятого в связи с регистрационным бездействием одной из сторон сделки, необходимо отметить следующее.

Предусмотренный законом порядок регистрации сделки и права, возникающего на основании сделки, вследствие специфики правооснования требует от всех сторон сделки регистрационного участия, как минимум

обращения в регистрирующий орган¹. Общее правило о совместном заявлении закреплено в ГК РФ (п. 3 ст. 8.1) и Законе (п. 3 ч. 3 ст. 15)². При уклонении стороны сделки от регистрации, регистрация проводится на основании решения суда о регистрации, вынесенного по требованию активной стороны сделки либо судебного пристава-исполнителя в случаях, предусмотренных законодательством об исполнительном производстве³ (п. 3 ст. 165, п. 3 ст. 551 ГК РФ, ч. 7 ст. 15 Закона). Судебная практика в указанном случае признает надлежащим способом защиты гражданских прав обращение активной стороны сделки (судебного пристава-исполнителя) в суд в порядке искового производства с требованиями к уклоняющейся стороне о регистрации (п. 61 Постановления № 10/22).

Влияние решения суда, принятого в связи с уклонением стороны сделки от регистрации, на процедуру регистрации, в том числе на осуществляемую регистрирующим органом правовую экспертизу, законодательно не определено. Нет ясности в вопросе о полномочиях регистрирующего органа по проверке сделки на предмет ее действительности при наличии такого решения суда, о праве регистрирующего органа при установлении ничтожности сделки отказать в проведении регистрации. Выявлено несколько подходов: 1) решение суда выступает средством понуждения пассивной стороны сделки к действиям, которые будут совершаться ею в порядке исполнения решения суда добровольно или принудительно⁴ (решение суда не влияет на процедуру регистрации, регистрация проводится в общем порядке с участием обеих сторон сделки); 2) решение суда не исключает общий порядок регистрации, однако заменяет

¹ Законодательный подход поддерживается не всеми авторами (см., напр.: Жужжалов М.Б. Требование о государственной регистрации перехода права собственности // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сб. ст. / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2013. С. 107–108).

² Исключение касается регистрации нотариально удостоверенного договора (правоизменения, возникающего на основании нотариально удостоверенного договора), которая осуществляется по заявлению любой стороны нотариально удостоверенного договора или нотариуса (п. 3 ст. 8.1 ГК РФ, п. 5 ч. 3 ст. 15 Закона).

³ Об основаниях обращения судебного пристава-исполнителя в суд с требованием о регистрации см.: Козлова Е.Б. Государственная регистрация прав должника на объект недвижимости в рамках исполнительного производства // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 7. С. 36.

⁴ См., напр.: Егоров А.В., Ерохова М.А., Ширвиндт А.М. Обобщение применения арбитражными судами норм ГК РФ о вещно-правовых способах защиты права // Вестник гражданского права. 2007. № 4. С. 131.

собой заявление и документы, которые должна была представить пассивная сторона сделки¹ (влияние решения суда на процедуру регистрации минимально); 3) решение суда выступает основанием регистрации, которая проводится при участии активной стороны сделки с соблюдением общего порядка регистрации прав²; 4) решение суда является основанием для возникновения у регистрирующего органа обязанности осуществить регистрацию³ (регистрация проводится в особом порядке, схожем с порядком исполнения судебных актов, который исключает необходимость представления на регистрацию иных документов, т.е. исключительно по факту поступления в регистрирующий орган решения суда о регистрации⁴). В последних двух случаях влияние решения суда о регистрации на процедуру регистрации проявляется в большей степени. Квалификация решения суда о регистрации в качестве основания регистрации или судебного акта, обязывающего регистрирующий орган произвести регистрационное действие, существенным образом ограничивает его полномочия по установлению бесспорного юридического факта, являющегося правооснованием. Предполагается, что суд участвует в проверочных действиях, направленных на установление правооснования, тогда как регистрирующий орган не проводит правовую экспертизу документов в соответствующей части, что исключает отказ в регистрации по мотиву отсутствия правооснования.

¹ Бевзенко Р.С. Комментарий к ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. № 12. С. 91; Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Новые правила ... С. 630; Прокопьева Н.В. Указ. соч. С. 263; Улиценко О.А. Судебные акты как основание для государственной регистрации прав // Бюллетень нотариальной практики. 2005. № 5. С. 36; Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2012 по делу № А56-40250/2012 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Пункт 53 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» (БВС РФ. 2016. № 1); Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.06.2018 № Ф06-34109/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 09.08.2013 по делу № А32-31748/2012 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.07.2017 по делу № А55-28747/2016 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

³ См., напр.: Жукова Т.В., Козлов М.А. Госрегистрация прав на недвижимое имущество на основании судебных актов // Арбитражная практика. 2005. № 2. С. 68.

⁴ Подход, в частности, отражен в п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» (Вестник ВАС РФ. 1998. № 1).

Квалификация решения суда о регистрации в качестве судебного акта, заменяющего собой заявление и документы пассивной стороны, требует постановки вопроса об обстоятельствах, подлежащих установлению судом при рассмотрении дел, связанных с уклонением стороны сделки от регистрации.

Выявлен подход, согласно которому судом устанавливаются только факт уклонения стороны сделки от регистрации и соблюдение формы сделки¹. Решение суда о регистрации обязательно для регистрирующего органа лишь в том, чтобы приступить к регистрационным действиям в соответствии с установленным порядком в отсутствие уклоняющейся стороны². Регистрирующий орган, рассматривая представленные документы, проверяет действительность сделки и при наличии на то оснований вправе отказать в проведении регистрации.

Иной подход предполагает установление судом обстоятельств, влияющих на действительность сделки³. Для удовлетворения иска суд фактически должен провести правовую экспертизу документов, установить отсутствие оснований для отказа в регистрации. Несоответствие сделки требованиям закона, являющееся основанием для отказа в регистрации, исключает удовлетворение требований⁴. Регистрирующий орган при рассмотрении представленных

¹ Согласно п. 61 Постановления № 10/22, обстоятельством, подлежащим установлению судом при рассмотрении дел, связанных с уклонением стороны сделки от регистрации перехода права, также является исполнение обязательства продавца по передаче имущества (кроме случаев, когда договором предусмотрено, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности продавца передать соответствующий объект).

² Постановление ФАС Северо-Западного округа от 25.01.2010 по делу № А13-6611/2009 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Справка по результатам обобщения судебной практики рассмотрения федеральными судами Пермской области дел, связанных с приобретением и прекращением прав на недвижимое имущество (подготовлена Пермским областным судом 23.03.2006) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Обзор практики рассмотрения судами Московской области дел, связанных с применением Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 04.07.2001 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

³ Бевзенко Р.С. Государственная регистрация сделок и последствия ее отсутствия: комментарий к ст. 164 и 165 ГК РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. № 5. С. 85; Жукова Т.В., Козлов М.А. Указ. соч. С. 68; Васильев Д.С. Вопросы рассмотрения судами дел по искам о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Российская юстиция. 2006. № 2. С. 10.

⁴ Пункт 6 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017 // БВС. 2018. № 9; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.06.2018 № Ф06-34109/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Поволжского округа от 22.01.2014 по делу № А65-4152/2013 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Северо-Кавказского

документов в связи с наличием решения суда о регистрации не проводит проверку сделки на предмет ее действительности. При установлении несоответствия сделки закону, являющегося основанием для отказа в регистрации, регистрирующий орган не имеет права отказать в регистрации по данным основаниям.

Видится, что наделение суда при рассмотрении дел, связанных с уклонением стороны сделки от регистрации, полномочиями по установлению правооснования, влекущее за собой несовпадение субъекта проверочных мероприятий с субъектом внесения записей в РПН, не является объективно необходимым. Преследуемая законодателем цель судебного порядка регистрации в данном случае состоит, прежде всего, в том, чтобы создать альтернативный способ подтверждения наличия воли стороны сделки на ее совершение (альтернативный представлению в регистрирующий орган заявления), а также устранить препятствия в регистрации, обусловленные иными формами уклонения стороны сделки от регистрации. Вменение суду полномочий регистрирующего органа в сфере установления правооснования при данных обстоятельствах лишено каких-либо оснований. Напротив, устранение суда от проверки наличия правооснования снимает проблему временного разрыва между указанной проверкой и внесением регистрирующим органом записи в РПН. Это, в свою очередь, снимает проблему безосновательной регистрации прав, которая может случиться в силу последующего возникновения обстоятельств материального характера, препятствующих внесению в РПН соответствующей записи.

В связи с этим видится возможным законодательное закрепление следующего порядка действий регистрирующего органа при принятии судом решения о регистрации: судебный акт о регистрации заменяет собой заявление и иные документы, которые должна была представить пассивная сторона сделки;

округа от 09.08.2013 по делу № А32-31748/2012 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

наличие судебного акта о регистрации не освобождает активную сторону сделки от представления иных документов; регистрирующий орган вправе отказать в регистрации права по основаниям, предусмотренным законом, в том числе в связи с установлением обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии бесспорного факта, являющегося правооснованием.

В отличие от случаев уклонения стороны сделки от регистрации, порядок регистрации сделки (права, возникающего на основании сделки) при регистрационном бездействии стороны сделки, обусловленным объективными причинами (смерть гражданина, реорганизация и ликвидация юридического лица), законодательно не регламентирован. Для случаев смерти гражданина, реорганизации юридического лица судебной практикой выработан подход, предполагающий использование механизма регистрации, предусмотренного законом для случаев уклонения стороны сделки от регистрации: обращение другой стороны в суд с иском о регистрации к правопреемникам отсутствующей стороны сделки (п. 62 Постановления № 10/22). Учитывая общность целей судебного порядка регистрации в этом случае и при уклонении стороны сделки от регистрации, вопрос о влиянии соответствующего решения суда на процедуру регистрации видится возможным разрешить аналогичным образом.

Отсутствие правопреемства при ликвидации юридического лица не позволяет использовать механизм регистрации, предусмотренный для случаев уклонения стороны сделки от регистрации. Высшими судами сформирован подход к надлежащему способу защиты прав активной стороны сделки в данном случае¹: обращение в суд с требованиями об оспаривании предварительно полученного отказа в регистрации, которые должны быть удовлетворены судом, если единственным препятствием для регистрации будет являться отсутствие стороны сделки². Принятый в этом случае судебный акт, обязывающий

¹ Подход сформирован применительно к случаям регистрации перехода права собственности по договору продажи недвижимости в случае ликвидации продавца.

² Постановление Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ № 10/22 (п. 62).

регистрирующий орган провести регистрацию, выступает основанием для проведения последним регистрации в порядке исполнения судебного акта.

Подход не является бесспорным. Будучи обусловленным исключительно отсутствием в анализируемой ситуации спора о правах на объект недвижимости, подход предполагает признание незаконным решения регистрирующего органа об отказе в регистрации прав, принятого в точном соответствии закону. В разное время суды признавали надлежащими такие способы защиты прав активной стороны сделки, как признание незаконным отказа в регистрации¹, обязанность регистрирующего органа провести регистрацию², вынесение (принятие) решения о регистрации (ответчик – регистрирующий орган)³, признание прав (ответчики – лица, отличные от регистрирующего органа)⁴, установление факта перехода прав⁵. В литературе возможными требованиями, с которыми сторона сделки может обратиться в суд, признаются: требование о признании права собственности, предъявляемое к органам власти, уполномоченным обращаться в суд с иском о признании в отношении бесхозяйных недвижимых вещей права публичной собственности (ст. 225 ГК РФ); о вынесении решения о регистрации⁶; об установлении юридического факта перехода права собственности на

¹ Постановление ФАС Уральского округа от 11.10.2004 по делу № Ф09-3326/04-ГК [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 07.08.2009 по делу № А43-31932/2008-13-868 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Московского округа от 04.03.2009 № КГ-А41/970-09 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 21.03.2005 № Ф04-1304/2005(9512-А27-22) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Уральского округа от 02.08.2005 № Ф09-2414/05-С3 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

³ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 28.09.2006 № А19-14825/06-54-Ф02-4978/06-С2 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28.02.2007 по делу № А05-5348/2006-24 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Постановление ФАС Уральского округа от 10.11.2004 по делу № Ф09-3707/04-ГК [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁵ Постановление ФАС Уральского округа от 16.04.2003 по делу № Ф09-790/03-ГК [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁶ Турьева Л.П., Рогожин Н.А. Рассмотрение споров, связанных с признанием права собственности на недвижимое имущество и государственной регистрацией перехода права собственности // Арбитражная практика. 2007. № 2. С. 29–31; Емельянов В.С. Регистрация перехода права собственности на имущество при ликвидации одной из сторон по сделке // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2007. № 3. С. 78–83.

недвижимое имущество от продавца к покупателю¹. Ряд авторов ввиду бесспорности ситуации предлагает процессуально обособить дела, связанные с необходимостью устранения правовой неопределенности в правах на объект недвижимости, обусловленной невозможностью проведения регистрации прав вследствие ликвидации юридического лица – стороны сделки, в отдельную категорию дел, характеризующихся в первую очередь отсутствием спора о праве².

Вопрос о суде как о субъекте установления правооснования в целях регистрации прав на недвижимое имущество возникает в рассматриваемой ситуации в любом случае (так как внесудебный порядок регистрации исключен³), при этом разрешение указанного вопроса зависит от применяемого стороной сделки, заинтересованной в проведении регистрации, способа защиты прав.

Учитывая, что подход о надлежащем способе защиты прав стороны сделки в случае ликвидации юридического лица – другой стороны сделки – судебной практикой сформирован, видится обоснованным рассмотреть вопрос об объеме участия суда в установлении правооснования регистрации и влиянии соответствующих судебных актов на процедуру регистрации, исходя из этого.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 62 Постановления № 10/22, при рассмотрении судом требований покупателя об оспаривании отказа в регистрации прав проверяются исполнение обязанностей продавцом (по передаче объекта недвижимости) и покупателем (по оплате); в резолютивной части решения об удовлетворении требований суд обязывает регистрирующий

¹ Стрельников П.А. О некоторых вопросах защиты права собственности юридических лиц на недвижимое имущество в спорах, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности // Пробелы в российском законодательстве. 2012. № 2. С.76–77.

² Подробнее об этом см.: Семенова Е., Огиевская О. Указ. соч. С. 13.

³ Предложения об урегулировании на законодательном уровне процедуры регистрации в рассматриваемой ситуации следует толковать как альтернативную позицию о принципиальной возможности регистрации во внесудебном порядке (см., напр.: Константинова Ю.М. Проблема реализации прав покупателя по договору купли-продажи недвижимости при ликвидации продавца – юридического лица // Проблемы современного российского законодательства: материалы IV Всероссийской науч.-практ. конференции (г. Иркутск, 11 сентября 2015 г.) / отв. ред. С.И. Сулова; Иркутский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России). Иркутск, 2015. С. 198).

орган совершить действия по регистрации перехода права собственности; осуществленная в порядке исполнения решения суда регистрация не является препятствием для оспаривания учредителями ликвидированного продавца или иными заинтересованными лицами права покупателя на недвижимое имущество.

Таким образом, принимаемый при удовлетворении требований активной стороны сделки судебный акт должен содержать указание на безусловную обязанность регистрирующего органа осуществить регистрацию. Такие судебные акты не предполагают проведения регистрирующим органом правовой экспертизы, исключают отказ в проведении регистрации, свидетельствуя, таким образом, о состоявшемся со стороны суда установлении правооснования. Однако, исходя из значения, придаваемого регистрации перехода права собственности на объект недвижимости на основании такого решения суда (потенциальная оспоримость зарегистрированного права), можно сделать вывод о том, что установление правооснования со стороны суда имеет ограниченный характер. Это допущение обусловлено объективными причинами: ограниченностью возможностей установления правооснования вследствие отсутствия стороны сделки и необходимостью установления правовой определенности в отношении объекта недвижимости. Тем не менее указанное обстоятельство позволяет говорить о санкционировании правопорядком внесения в РПН записей, являющихся с определенной степенью вероятности некорректными.

Учитывая важность осведомленности лиц, обращающихся к РПН, об обстоятельствах регистрации права на объект недвижимости в рассматриваемой ситуации (ограниченность проверочных мероприятий в рамках установления правооснования), видится необходимым придавать этим обстоятельствам публичный характер, предусмотрев обязательность внесения в РПН информации о судебном акте, во исполнение которого была осуществлена регистрация права, с обязательным приданием данной информации статуса общедоступной.

По результатам рассмотрения действия в Российской Федерации меры по проверке законности основания регистрации прав на недвижимость необходимо сделать следующие выводы.

1. Проверка законности основания регистрации прав на недвижимость осуществляется посредством проведения регистрирующим органом правовой экспертизы, под которой понимается изучение представленных на регистрацию документов в аспекте их достаточности для вывода о наличии бесспорного правооснования: 1) о наличии юридического факта, предусмотренного законом в качестве правооснования; 2) об отсутствии обстоятельств, являющихся в силу закона основанием для признания этого юридического факта не влекущим правовых последствий – обстоятельств, негативно влияющих или могущих повлиять впоследствии с определенной степенью вероятности на способность юридического факта влечь правовые последствия. Установление обстоятельств, которые могут в будущем негативно повлиять на способность юридического факта влечь правовые последствия, не является основанием для отказа в регистрации прав, выступает основанием для проставления в реестре отметки о его потенциальной ретроспективной некорректности.

2. Проверка законности основания регистрации прав на недвижимость при регистрации прав, основанных на сделке, требует проведения регистрирующим органом проверки любой сделки, представленной в качестве основания регистрации, на предмет наличия (отсутствия) обстоятельств, влекущих не только ничтожность, но и оспоримость сделки, в целях внесения в РПН при регистрации права на основании оспоримой сделки, не признанной судом недействительной, сведений об указанных обстоятельствах как индикаторов потенциальной ретроспективной некорректности РПН.

3. При регистрации прав, основанных непосредственно (опосредованно) на актах органов власти, требуется установление их юридической природы и последующая оценка способности акта влечь правовые последствия, исходя из его юридической природы. Правовая экспертиза

административных актов предполагает проверку факта наличия (отсутствия) судебного акта о признании проверяемого акта недействительным. Квалификация акта органа власти в качестве гражданско-правовой сделки предполагает его проверку по правилам проверки сделки.

4. Эффективность проверки законности основания регистрации прав на недвижимость может быть достигнута при наличии правовой определенности в вопросах участия суда в установлении правооснования и влияния судебных актов на регистрационную процедуру при рассмотрении дел, связанных с преодолением заинтересованным лицом регистрационного бездействия регистрирующего органа, стороны сделки.

При рассмотрении требований об оспаривании отказа в регистрации суд выступает субъектом установления правооснования в части обстоятельств, определенных регистрирующим органом как препятствие к регистрации. Обязательность судебной оценки указанных обстоятельств на фоне возможного возникновения к моменту внесения записи в РПН иных обстоятельств материального характера, препятствующих регистрации, предопределяет необходимость повторного рассмотрения регистрирующим органом в общем порядке ранее представленных на регистрацию документов с возможностью отказа в регистрации только в связи с обстоятельствами, свидетельствующими об отсутствии бесспорного правооснования, которые возникли (были выявлены) после первоначального отказа в регистрации и не были предметом оценки суда.

При рассмотрении судом требований о регистрации, обусловленных регистрационным бездействием стороны сделки (уклонение, смерть, реорганизация), учитывая цель судебного порядка регистрации (подтверждение воли стороны сделки на ее совершение, устранение препятствий в регистрации, связанных с регистрационным бездействием стороны сделки), обоснованно исходить из отсутствия у суда статуса субъекта установления правооснования. Судебный акт о регистрации, заменяя собой заявление и иные документы, которые должна была представить бездействующая сторона сделки, не влияет на

объективные пределы осуществляемой регистрирующим органом правовой экспертизы, по результатам которой он вправе отказать в регистрации, в том числе в связи с установлением обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии бесспорного правооснования.

При рассмотрении требований об оспаривании отказа в регистрации в связи с ликвидацией стороны сделки суд выступает субъектом установления правооснования, которое имеет ограниченный характер, predetermined отсутствием стороны сделки и материально-правового спора. Следующая из этого потенциальная оспоримость права, зарегистрированного в порядке исполнения судебного акта, требует информирования лиц, обращающихся к РПН, об указанных обстоятельствах.

Приведенные выводы позволяют сформулировать следующие предложения по изменению действующего законодательства:

– изложить ч. 5 ст. 38 Закона в новой редакции: «При осуществлении государственной регистрации оспоримой сделки или государственной регистрации прав на основании оспоримой сделки запись об оспоримости сделки вносится в Единый государственный реестр недвижимости одновременно с внесением записи о государственной регистрации»;

– дополнить Закон ст. 58.1 следующего содержания:

«Статья 58.1. Осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество при признании судом отказа в государственной регистрации прав незаконным

1. При признании судом отказа в государственной регистрации прав незаконным орган регистрации прав повторно рассматривает заявление о государственной регистрации прав в сроки, установленные статьей 16 настоящего Федерального закона. При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, орган регистрации прав не вправе осуществлять переоценку обстоятельств дела и доказательств, на которых основан судебный акт. Орган регистрации прав

не вправе отказать в государственной регистрации права по основаниям, которые входили в предмет осуществленной судом проверки.

2. При государственной регистрации прав на основании судебного акта о признании отказа в государственной регистрации прав незаконным, принятого в связи с ликвидацией стороны сделки, являющейся юридическим лицом, в Единый государственный реестр недвижимости вносится запись об осуществлении государственной регистрации прав на основании указанного судебного акта»;

– дополнить п. 2 ст. 165, п. 3 ст. 551 ГК РФ, ч. 7 ст. 15 Закона следующим положением: «Государственная регистрация проводится в общем порядке. Решение суда заменяет собой заявление и иные документы, которые должна была представить сторона, уклоняющаяся от регистрации».

§ 3. Индикация недостоверных сведений реестра прав на недвижимость

Необходимой мерой обеспечения достоверности реестра выступает механизм индикации недостоверности реестра, представляющий собой внесение в реестр общедоступных сведений (отметок, индикаторов) о фактах, свидетельствующих о его недостоверности, с целью формирования у лиц, обращающихся к реестру, правильной оценки реестра в аспекте его достоверности. Данная мера направлена на преодоление недостоверности реестра.

Применительно к российскому правопорядку отметки выполняют функцию разрушения презумпции наличия зарегистрированного права, добросовестности приобретателя, а также функцию содействия правоприобретателю в установлении фактов, имеющих значение для оценки достоверности реестра (минимизации риска приобретения «спорной» недвижимости). Последняя функция обусловлена действующим в российском правопорядке подходом к формированию добросовестности приобретателя,

требующим от него помимо обращения к реестру совершения иных разумных действий по выяснению истинного правосостояния объекта недвижимости, в том числе действий по проверке фактов, свидетельствующих о недостоверности реестра¹. Действие такого подхода усматривается из положений п. 6 ст. 8.1 ГК РФ², а также правовых позиций высших судов³, из которых следует, что отсутствие в реестре отметок не исключает признания приобретателя объекта недвижимости недобросовестным, если он не совершил требуемые при данных обстоятельствах проверочные действия, результатом которых было бы установление фактов, свидетельствующих о несоответствии формального правосостояния объекта недвижимости материальному⁴.

Оценивая действующее российское законодательство, следует признать, что индикация недостоверности реестра имеет относительный характер, что выражается в отсутствии правил проставления индикаторов, направленных на обозначение реальной недостоверности реестра, а также ограниченным применением индикаторов потенциальной недостоверности реестра.

¹ Исходя из понимания разумного действия как действия, соответствующего целям типичных моделей гражданско-правового поведения, превалирующим в данное время в данном месте (Виниченко Ю.В. Категория разумности в гражданском праве России. Иркутск, 2007. С.166), перечень разумных действий, требуемых к совершению приобретателем в рамках проверки правосостояния недвижимой вещи, определяется в каждом случае приобретения недвижимой вещи в соответствии с конкретными обстоятельствами приобретения.

² Согласно п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, не вправе ссылаться на данные РПН при возникновении спора в отношении зарегистрированного права лицо, которое знало или *должно было знать* (выделено мной – А.Е.) о их недостоверности.

³ Согласно п. 38 Постановления № 10/22, запись в РПН о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя; собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель *должен был* (выделено мной – А.Е.) усомниться в праве продавца на отчуждение имущества. Из Обзора судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления, утвержденного Президиумом ВС РФ 01.10.2014, следует: при разрешении вопроса о добросовестности приобретателя жилого помещения имеет значение не только его осведомленность о наличии записи в РПН о праве собственности отчуждателя, но и принятые им *разумные* (выделено мной – А.Е.) меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение; если совершению сделки сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя сомнения в отношении права продавца на отчуждение жилого помещения, то такому приобретателю может быть отказано в признании его добросовестным.

⁴ Выработанный судебной практикой подход не является бесспорным. По мнению А.М. Эрделевского, подход, при котором приобретателю объекта недвижимости, по существу, отказывается в признании его добросовестным, если он не провел своего рода «частного расследования» в отношении правомочий отчуждателя такого объекта недвижимости, не согласуется с вытекающей из закона квалификацией акта регистрации права в качестве единственного и достоверного доказательства существования зарегистрированного права. При таком подходе на приобретателя имущества, права на которое подлежат регистрации, перекладываются отрицательные имущественные последствия ненадлежащей работы государственных органов, в том числе правоохранительных, что не способствует позитивному развитию гражданского оборота (см.: Эрделевский А.М. Виндикация ...).

Индикаторы **реальной недостоверности** реестра могут быть определены как отметки, свидетельствующие о несоответствии в текущий момент времени формального и материального правосостояния объекта недвижимости вследствие изначальной или последующей некорректности записей, внесенных в реестр. Об изначальной некорректности записи свидетельствуют факты, подтверждающие внесение (исключение) в реестр записи в отсутствие правооснования (как привило, судебные акты о признании правооснования отсутствующим). О последующей некорректности записи – факты, являющиеся основаниями для внереестровой динамики правосостояния объекта недвижимости.

Российский закон не предусматривает внесение в РПН отметок об **изначальной некорректности** записи в РПН. Предложение о внесении в РПН сведений о «решении суда» в случае «когда договор или акт государственного органа, в том числе суда, являющийся основанием возникновения подлежащих государственной регистрации прав на недвижимую вещь, признан судом недействительным» содержалось в Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе¹. Закон 1997 г. предусматривал направление судами в регистрирующий орган копий вступивших в законную силу судебных актов в отношении прав на недвижимое имущество (п. 3 ст. 28). Оно носило информационный характер (какие-либо действия регистрирующего органа в связи с поступлением копий судебных актов не предусматривались)², при этом, как отмечается, соответствующая обязанность судами не всегда исполнялась³. Тем не менее можно говорить о том, что в Законе 1997 г. был заложен механизм взаимодействия между судами и регистрирующим органом, направленный на информирование регистрирующего органа о фактах,

¹ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе ... С. 75.

² Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: постатейный комментарий / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2007. С. 372.

³ Некрестьянов Д.С., Оболенская М.А. Соотношение преюдиции и обязательности судебных актов в спорах о признании отсутствующими прав на недвижимое имущество // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2015. № 3 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Гребельский А.В. Оценка добросовестности приобретателя в современной судебной практике // Право и экономика. 2009. № 4. С. 6.

свидетельствующих о недостоверности РПН. Закон подобных положений не содержит¹.

В связи с этим в целях организации внесения в РПН отметок об изначальной некорректности записей видится необходимым восстановление прежнего механизма взаимодействия судов и регистрирующих органов, а также установление порядка действий регистрирующего органа в связи с поступлением копий судебных актов, направленных на оперативное внесение в РПН соответствующих сведений². Принципиален объем публично размещаемых сведений, который должен определяться исходя из критерия достаточности для того, чтобы лицо, обратившееся к РПН за информацией об объекте недвижимости, могло получить однозначное понимание некорректности записи.

Внесение в РПН отметок о **последующей некорректности** записи в РПН российским законом также не предусмотрено.

Необходимая предпосылка имеется применительно к одному случаю внереестровой динамики правосостояния объекта недвижимости – переходу прав в порядке наследования. Законом на органы записи актов гражданского состояния возложена обязанность информировать регистрирующий орган о государственной регистрации смерти правообладателя (ч. 11 ст. 32). Однако указанные сведения остаются доступными исключительно регистрирующему органу. В связи с чем представляется необходимым установить порядок действий регистрирующего органа, направленных на внесение в РПН соответствующих сведений. Учитывая личный характер сведений, компромиссным вариантом видится внесение в РПН сведений «нейтрального» содержания (например, «запись не актуальна»).

¹ В настоящее время обязанность направления в регистрирующий орган копий вступивших в законную силу судебных актов в отношении прав на недвижимое имущество предусмотрена в п. 10.9 Инструкции по делопроизводству в арбитражных судах РФ (первой, апелляционной и кассационной инстанций), утвержденной постановлением Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 № 100 (в ред. от 11.07.2014) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Актуальность внесения в РПН отметок об изначальной некорректности записей подтверждается сформированным ВС РФ подходом о допустимости регистрации права на объект недвижимости при наличии сведений об отсутствии правооснования по предыдущей неоспоренной регистрации (Определение Верховного Суда РФ от 10.06.2020 № 80-КА20-1 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»).

Другие случаи внереестровой динамики правосостояния объекта недвижимости также требуют внесения в РПН соответствующих сведений (о реорганизации юридического лица¹, о нахождении на земельном участке многоквартирного дома и т.д.). Несмотря на возможность получения этой информации из других источников, учитывая вспомогательную функцию отметок (содействие приобретателю объекта недвижимости в поиске информации об обстоятельствах, имеющих значение для оценки достоверности реестра), внесение в реестр указанных сведений видится необходимым.

Индикаторы **потенциальной недостоверности** реестра могут быть определены как отметки, свидетельствующие о его возможной текущей или будущей возникнуть в будущем ретроспективной недостоверности. В первом случае отметка означает, что содержащиеся в реестре записи могут быть некорректными. Во втором случае речь идет о том, что корректная на текущий момент запись в реестре в будущем может быть ретроспективно переквалифицирована в некорректную².

Отметки о **возможной текущей недостоверности** реестра, как правило, вносятся в реестр при несогласии участников гражданских правоотношений с его содержанием³. Отметки представляют собой сведения о фактах проявления участниками гражданских правоотношений своего обоснованного либо необоснованного субъективного отношения к реестру как к недостоверному. Внесение данного вида отметок в реестр выступает средством объективации (дополнительным либо единственным) соответствующих фактов и основой для

¹ Реорганизация юридического лица в форме выделения, в отличие от иных форм реорганизации, сама по себе не является основанием считать, что в отношении объекта недвижимости, право на который зарегистрировано за реорганизованным юридическим лицом, состоялся переход права. Поэтому, внесение в РПН соответствующей отметки следует расценивать как индикацию не реальной, а потенциальной недостоверности РПН.

² Случаи, требующие внесения в РПН сведений о фактах, свидетельствующих о будущей возникнуть в будущем ретроспективной недостоверности РПН, рассматривались в § 2 главы 2 в рамках вопроса о пределах правовой экспертизы документов, представленных на регистрацию прав.

³ Примеры иных отметок о возможной текущей недостоверности реестра: возможное наличие права пользования жилым помещением членом семьи собственника жилого помещения (в отношении права собственности на жилое помещение), государственная регистрация заключения брака (в отношении права единоличной собственности), о реорганизации юридического лица в форме выделения (в отношении права реорганизованного юридического лица).

оценки содержания реестра на текущий момент времени как потенциально недостоверного.

Российский закон предусматривает два вида отметок о возможной текущей недостоверности РПН: 1) о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости (далее – сведения о судебном споре); 2) о возражении в отношении зарегистрированного права со стороны лица, соответствующее право которого было зарегистрировано ранее (далее – сведения о возражении) (п. 7 ст. 8.1 ГК РФ, Закон). Сведения относятся к общедоступным (ч. 7 ст. 62 Закона), что позволяет сделать вывод о выполнении ими функции индикаторов потенциальной недостоверности РПН.

Общий подход относительно правовых последствий внесения в РПН рассматриваемых отметок в сконцентрированном виде отражен в п. 4 Постановления № 25: 1) отметки не препятствуют проведению регистрации прав; 2) лицо, обратившееся за регистрацией права в тот момент, когда в РПН содержалась отметка, считается знавшим о притязании в случае спора с лицом, по требованию которого была внесена эта отметка (абзац второй п. 6 ст. 8.1 ГК РФ).

Первое суждение, по своей сути, является обобщением положений Закона (ч. 3 ст. 37, ч. 9 ст. 35). Есть мнение о том, что отсутствие «блокирующего» свойства рассматриваемых отметок противоречит логике складывающихся правоотношений (проведение регистрации прав в отсутствие бесспорности зарегистрированного права)¹. Тем не менее, учитывая, что объективируемые посредством фиксации в РПН факты проявления негативного субъективного отношения участников гражданских правоотношений к его содержанию свидетельствуют лишь о потенциальной, а не однозначной недостоверности РПН, видится, что данный подход является оптимальным.

¹ Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: постатейный комментарий / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2007. С. 374–375. Об аргументах «за» и «против» данного подхода см., напр.: Алексеев В.А. Недвижимое имущество ... С. 270–271.

Из второго суждения следует, что исследуемые отметки, информируя третьих лиц, обращающихся к РПН, о его потенциальной недостоверности и действуя в пользу потенциального приобретателя прав на объект недвижимости, одновременно выполняют противоположную функцию, действуя в пользу лица, не согласного с содержанием РПН. Отметка исключает возможность признания приобретателя прав на объект недвижимости добросовестным при возможном впоследствии споре об истребовании объекта недвижимости из чужого незаконного владения. Данный вывод, хотя и не является абсолютно бесспорным¹, но поддерживается судебной практикой².

Таким образом, сведения о судебном споре, о возражении, исключая добросовестность возможного приобретателя объекта недвижимости, фактически «блокируют» возможное установление (переход) права на объект недвижимости, выступают инструментом относительной стабилизации «правовой жизни» объекта недвижимости, способом обеспечения возможности его возврата лицу, оспаривающему зарегистрированное право. Это позволяет относить отметки к квазиобеспечительным мерам, призванным сделать исполнение судебных решений реальным³. Суды рассматривают механизм

¹ По мнению А.М. Эрделевского, единственным последствием внесения в РПН этих отметок является возможность возникновения у приобретателя имущества сомнения по поводу целесообразности его приобретения с точки зрения перспективы оказаться в последующем вовлеченным в судебный процесс. При этом такая возможность не влияет на добросовестность приобретателя в аспекте применения ст. 302 ГК РФ. Факт приобретения имущества при наличии анализируемых отметок сам по себе не может служить основанием для отрицания добросовестности приобретателя. Автор, основываясь на понятии добросовестного приобретателя (лицо, которое, приобретая имущество, знало или должно было знать, что приобретает имущество у лица, которое не имело права его отчуждать), приходит к выводу о том, что допустимость регистрации перехода права собственности при наличии соответствующих отметок в РПН предполагает обязанность регистрирующего органа считать отчуждение имущества имеющим законные основания и, соответственно, право приобретателя считать отчуждение имущества таковым (Эрделевский А.М. О начале реформирования Гражданского кодекса РФ. 2013 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»).

² Согласно п. 38 Постановления № 10/22, приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества ... в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. Согласно Обзору судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления, утвержденного Президиумом ВС РФ 01.10.2014 (БВС. 2015. № 2), приобретатель не может быть признан добросовестным, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых ему было известно, и если такие притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.

³ Болдырев В.А. Содержание государственных реестров как фактор, влияющий на оценку добросовестности участников гражданского оборота // Нотариус. 2015. № 5 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Пустовалова Е.А. Принципы ... С. 98.

проставления указанных отметок как более «мягкую» альтернативу таким процессуальным обеспечительным мерам, как арест объекта недвижимости, запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости и т.д. Исходят из того, что внесение в РПН сведений о судебном споре, о возражении может защитить правомерный интерес истца в предотвращении отчуждения спорного объекта недвижимости лицу, которое могло бы впоследствии претендовать на признание своего владения добросовестным¹.

В отношениях, связанных с оглашением возможной текущей недостоверности РПН, участвуют три субъекта: 1) формальный правообладатель, 2) лицо, не согласное с содержанием РПН, 3) лицо, обращающееся к РПН. Положительные функции рассматриваемых отметок проявляются в случае обоснованного несогласия лица с записью в РПН (отметки вносятся в РПН как в интересах лица, не согласного с его содержанием, так и лица, обращающегося к РПН – потенциального приобретателя прав на объект недвижимости). Когда РПН фактически достоверен, отметки, проявляя необоснованное несогласие лица с записью в РПН, порождают исключительно негативные последствия для лица, указанного в РПН в качестве правообладателя, так как порождают фактическую невозможность распоряжения объектом недвижимости. Позиция об исключительно информационном характере отметок (отметки не препятствуют распоряжению объектом недвижимости и не могут нарушать права лица, указанного в РПН в качестве правообладателя) представляется ошибочной². Механизм индикации возможной текущей недостоверности РПН требует правовой регламентации,

¹ Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 14.07.2015 № 02АП-5331/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.04.2013 по делу № А49-9668/2012 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Московского округа от 30.01.2012 по делу № А41-19571/11 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2011 № 15АП-9132/2011 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Постановление ФАС Поволжского округа от 28.06.2007 по делу № А72-7272/06 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

направленной на пресечение злоупотреблений со стороны лиц, инициирующих внесение в РПН соответствующих отметок¹.

Правовая регламентация порядка внесения в РПН **сведений о судебном споре** минимальна², что порождает вопросы в процессе правоприменения.

Первый вопрос – какие судебные споры, связанные с объектом недвижимости, относятся к судебным спорам, информация о которых должна (может) быть внесена в РПН³. Необоснованное внесение или невнесение отметки, учитывая ее «блокирующее» свойство, в равной степени может повлечь негативные последствия. Кроме того, возможность внесения в РПН отметок о судебном споре при определенных обстоятельствах может выступить основанием для отказа в принятии судом обеспечительных мер в отношении объекта недвижимости. Если квалификация судебного спора в качестве спора, сведения о котором могут быть внесены в РПН, данная судом, не совпадет с последующей квалификацией регистрирующего органа, объект недвижимости останется вне сферы действия каких-либо обеспечительных мер (что может привести к невозможности исполнения соответствующего судебного акта).

Согласно используемой законом терминологии⁴, в РПН вносятся сведения о судебном споре в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости. Это исключает внесение в РПН сведений о судебном оспаривании правооснования будущей регистрации прав⁵, что обоснованно (такой судебный спор не является основанием считать РПН недостоверным даже потенциально).

¹ О негативных последствиях внесения в РПН необоснованных отметок, о возможных злоупотреблениях со стороны недобросовестных участников гражданского оборота см.: Микрюков В.А. О государственной регистрации квазиограничений и квазиобременений прав на недвижимое имущество // Нотариус. 2009. № 1. С. 25–26; Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация ... С. 40–41.

² Согласно ч. 2 ст. 37 Закона, если право на объект недвижимости оспаривается в судебном порядке, в РПН в срок не более пяти рабочих дней со дня приема регистрирующим органом соответствующего заявления вносится запись о том, что в отношении такого права заявлено право требования со стороны конкретного лица.

³ Примером крайней степени непонимания вопроса является позиция суда, фактически признавшего судебным спором, подлежащим отражению в РПН, спор о взыскании денежных средств с лица – зарегистрированного собственника (Решение Курского районного суда от 27.02.2017 по делу № 2-114/2017~М-8/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁴ ГК РФ (п. 7 ст. 8.1), Закон (п. 1 ч. 3 ст. 9, ч. 2, 3 ст. 37, ч. 7 ст. 62).

⁵ Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.09.2014 № 18АП-9682/2014 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Судами под судебным спором о зарегистрированном праве понимается:

1) оспаривание актуального зарегистрированного права – оспаривание основания внесения в РПН актуальной на текущий момент записи (узкий подход)¹; 2) оспаривание любого состоявшегося в отношении объекта недвижимости правооснования, результат которого непосредственно либо опосредованно может в дальнейшем повлиять на содержание РПН (широкий подход)².

С учетом функциональной нагрузки отметок видится обоснованным считать судебным спором о зарегистрированных правах в отношении объекта недвижимости судебный спор, по итогам рассмотрения которого может быть принят с определенной степенью вероятности судебный акт, являющийся основанием для негативной актуализации РПН. Подход соотносится с правовой позицией, отраженной в п. 52 Постановления № 10/22, в силу которой оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в РПН.

Действующий порядок внесения в РПН сведений о судебном споре основан на принципе инициирования: требуется «соответствующее заявление»³, которое исходя из п. 3 ст. 8.1 ГК РФ следует трактовать как заявление лица, оспаривающего зарегистрированное право в суде. Обусловленность наличия в РПН сведений о судебном споре инициативой лица, оспаривающего

¹ Так, судами не квалифицирован в качестве судебного спора о зарегистрированном праве спор по иску о признании недействительным договора купли-продажи объекта недвижимости, применении реституции, так как иск направлен на оспаривание основания неактуальной на текущий момент записи о праве (Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.01.2007 по делу № А72-7272/2006 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»), спор по иску о признании недействительным соглашения о расторжении договора аренды и применении последствий его недействительности в виде восстановления в правах арендатора – спор между арендатором и бывшим собственником объекта недвижимости, так как в указанном случае актуальные права нового собственника не оспариваются (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 14.09.2005 № А42-1165/05-31 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»).

² Так, судебным спором о зарегистрированном праве на объект недвижимости судом признан спор по иску о понуждении застройщика исполнить обязательства по передаче имущественных прав на квартиру, зарегистрированным собственником которой являлось другое лицо (Апелляционное определение Московского областного суда от 12.03.2014 по делу № 33-5333/2014 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»).

³ Закон (ч. 2 ст. 37), Порядок ведения ЕГРН (п. 54).

зарегистрированное право, говорит о превалировании значения этих сведений как мер обеспечительной направленности, принимаемых в интересах указанного лица, и абсолютно не соотносится с иной функцией данных отметок – содействие приобретателю прав на объект недвижимости в установлении фактов, имеющих значение для оценки достоверности РПН.

Функциональная нагрузка отметок в РПН требует, чтобы их проставление носило тотальный и оперативный характер.

Оспаривание в суде зарегистрированного права на объект недвижимости есть самостоятельная форма первичной объективации субъективного отношения к сведениям РПН как к недостоверным. Внесение сведений о судебном споре в РПН выполняет роль вторичной объективации указанного факта, которая в силу осуществляемой «привязки» к объекту недвижимости является более эффективной (в аспекте доведения до сведения неопределенного круга лиц информации о потенциальной недостоверности РПН). Соответствующее субъективное отношение лица к содержанию РПН фактически объективируется ранее (после его обращения в суд) и существует в объективированном виде вне зависимости от РПН. В силу этого судебный спор сам по себе выступает самостоятельным индикатором потенциальной недостоверности РПН.

Сведения о судебном споре в РПН, будучи индикаторами потенциальной недостоверности РПН второго уровня, выполняют роль «навигатора», позволяющего выявить индикатор потенциальной недостоверности РПН. Информации о судебном споре в отношении объекта недвижимости может быть получена из других источников¹. Однако благодаря внесению отметки в РПН применительно к конкретному объекту недвижимости указанная отметка выступает наиболее эффективным способом доведения информации о судебном споре до неограниченного круга лиц, включая третьих лиц, вступающих в правоотношения по поводу объекта недвижимости.

¹ В настоящее время информация о наличии судебного спора между участниками гражданских правоотношений может быть получена также из официальных источников публикации сведений о рассматриваемых судами делах.

Обеспечение внесения в РПН сведений о каждом судебном споре о правах на объект недвижимости принципиально с учетом судебной практики признания приобретателя объекта недвижимости недобросовестным в силу имеющегося на момент приобретения судебного спора в отношении прав на объект недвижимости, информация о котором отсутствовала в РПН¹. В связи с этим порядок внесения в РПН сведений о судебном споре должен основываться на принципе тотального отражения информации о судебном оспаривании зарегистрированных прав. Только при таком подходе возможно достижение индикации потенциальной недостоверности РПН в максимальной степени, что отвечает интересам возможных приобретателей объектов недвижимости, так как снижает риск приобретения «спорного» объекта недвижимости и, соответственно, его утраты в результате истребования собственником. Это требует исключения из действующего порядка внесения указанных сведений необходимости представления лицом, оспаривающим зарегистрированное право, заявления.

Сведения о рассмотрении судом спора о правах в отношении объекта недвижимости, подтвержденные соответствующим судебным актом, помимо лица, оспаривающего зарегистрированное право, могут поступать в регистрирующий орган из других источников². Ситуация, при которой регистрирующий орган осведомлен о наличии судебного спора, однако ввиду отсутствия заявления лица, оспаривающего зарегистрированное право, не может внести в РПН отметку, противоречит цели существования указанных отметок и нарушает права возможных приобретателей прав на объект недвижимости.

В контексте тотальности размещения в РПН сведений о судебном споре представляется эффективным закрепление на уровне закона обязанности судов по направлению копий судебных актов, свидетельствующих о рассмотрении

¹ Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2013 по делу № А19-9702/2011 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 30.11.2015 № Ф03-4020/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Сведения могут быть предоставлены судом, рассматривающим спор (в том числе в связи с наличием у регистрирующего органа статуса лица, участвующего в деле), иными заинтересованными лицами.

судом спора о правах в отношении недвижимого имущества, в регистрирующий орган¹.

Обращает на себя внимание необоснованно продолжительный срок внесения в РПН сведений о судебном споре – пять рабочих дней (ч. 2 ст. 37 Закона). Эффект фактической «блокировки» возможного правоизменения объекта недвижимости возникает только с момента внесения сведений о судебном споре в РПН. С учетом этого срок внесения указанных сведений в РПН должен быть минимальным (возможен подход, применяемый процессуальными законами при определении срока рассмотрения заявления об обеспечении иска).

Продолжительность нахождения сведений о судебном споре в РПН нормативно не определена. Безосновательное нахождение в РПН указанных отметок, исходя из их функционального значения, нарушает права зарегистрированного правообладателя.

Логично предположить, что основанием исключения из РПН сведений о судебном споре должно выступать вступление в законную силу принятого судом итогового судебного акта по делу, означающее прекращение судебного спора. Учитывая содержательную нагрузку отметки (сведения о рассмотрении в суде дела по требованиям, направленным на оспаривание зарегистрированных прав), необходимо заключить, что такой подход является обоснованным и не вызывает вопросов применительно к судебным актам об отказе в удовлетворении требований². Однако, когда принятый судебный акт об удовлетворении судом заявленных требований требует негативной актуализации РПН, т.е. подтверждает текущую недостоверность РПН, исключение из РПН отметки о судебном споре не соотносится с целями, на достижение которых направлено

¹ Привлечение суда в процесс внесения в РПН сведений о судебном споре также значимо в аспекте исключения возможных злоупотреблений со стороны недобросовестных участников гражданских правоотношений, выражающихся в инициировании внесения в РПН сведений в отсутствие судебного спора, в том числе на основании «устаревших» документов (Якушева Н.Е. Новые юридические факты и их составы в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Пробелы в российском законодательстве. 2012. № 4. С. 85).

² Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2014 по делу № А68-6906/2013 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Центрального округа от 02.04.2008 по делу № А48-1917/07-10 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

внесение в РПН такой отметки, так как подтвержденная судом текущая недостоверность РПН перестает быть видимой. В связи с этим представляется обоснованным сохранять отметки о судебном споре до момента негативной актуализации РПН¹ либо преобразовывать этот индикатор потенциальной недостоверности РПН в индикатор реальной недостоверности РПН (в отметку о судебном акте о признании правооснования отсутствующим).

Относительно возобновления рассмотрения судебного спора в рамках процессуальных стадий пересмотра вступившего в законную силу судебного акта необходимо отметить следующее. Принятый судом вышестоящей инстанции судебный акт может выступить основанием как для негативной актуализации РПН, так и для отмены ранее осуществленной на основании обжалуемого судебного акта негативной актуализации РПН. В связи с этим случаи обжалования вступивших в законную силу судебных актов, принятых по делам об оспаривании зарегистрированных прав на объекты недвижимости, следует квалифицировать в качестве новых (возобновленных после прекращения) судебных споров, сведения о которых должны вноситься в РПН.

Отметка о возражении, будучи отметкой о возможной текущей недостоверности РПН, одновременно является публичным предупреждением о возможном судебном споре, направленном на оспаривание зарегистрированного права на объект недвижимости². При нормальном ходе вещей публикация возражений в отношении зарегистрированного права со стороны заинтересованного лица является первой стадией процесса приведения РПН, заявляемого как «недостоверный», в соответствие с действительным правосостоянием объекта недвижимости, после которой с необходимостью

¹ О правомерности внесения в РПН отметки о судебном споре в случае удовлетворения судом заявленных требований до момента «исполнения судебного акта» см.: Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 21.08.2017 по делу № А07-1813/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.07.2017 № Ф05-8233/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Поволжского округа от 07.04.2011 по делу № А55-16668/2010 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Эрделевский А.М. Виндикация ...; Апелляционное определение Московского городского суда от 02.12.2014 по делу № 33-37500 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

следует судебная стадия рассмотрения соответствующих требований. Внесение в РПН сведений о возражении выступает аналогом предварительных обеспечительных мер в судебных процессах, позволяет оперативно уведомить добросовестных участников оборота о потенциальном судебном оспаривании зарегистрированного права, обозначив возможную недостоверность РПН¹, а также обеспечивает оперативную защиту законного правообладателя объекта недвижимости от неправомерного изменения данных РПН².

Порядок внесения в РПН сведений о возражении основан на принципе инициирования (ч. 7 ст. 8.1 ГК РФ, ст. 35 Закона), что обоснованно. В отличие от субъективного отношения лица к содержанию РПН как к недостоверному, проявляемому при оспаривании зарегистрированного права в суде, возражения относительно зарегистрированного права объективируются только при подаче заявления в регистрирующий орган. В связи с этим заявительный характер внесения в РПН сведений о возражении является единственно возможным.

Закон ограничивает круг лиц, возражения которых могут быть зафиксированы в РПН, бывшими собственниками объекта недвижимости, право которых когда-либо было зарегистрировано в РПН (п. 7 ст. 8.1 ГК РФ, ст. 35 Закона)³. Возможности публично заявить свои возражения относительно зарегистрированного права лишены лица, являющиеся собственниками объектов недвижимости, но не зарегистрировавшие по ряду причин свои права, например обладатели ранее возникшего права собственности, обладатели права собственности, возникшего в отсутствие его регистрации, собственники объектов недвижимости в случаях «двойной» регистрации права на один и тот же объект⁴. Иные лица, права и интересы которых могут быть нарушены потенциально недостоверным РПН, также не наделены правом на фиксацию

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 1–5 / под ред. Л.В. Санниковой. М.: Статут, 2015 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Демкина А. Добросовестность ...С. 13.

³ Подход является официальной позицией Росреестра (Письмо Росреестра от 19.02.2015 № 14-исх/02357-ГЕ/15 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»).

⁴ Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 21.08.2017 по делу № А07-1813/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

своих возражений в РПН. Таким образом, механизм внесения в РПН сведений о возражении ориентирован исключительно на защиту прав собственников объектов недвижимости, значившихся ранее в качестве таковых согласно РПН¹. Такое ограничение рассматривается как направленное на исключение злоупотребления правом внесения в РПН сведений о возражении².

Правомерный интерес в оперативной публикации сведений о предстоящем судебном оспаривании зарегистрированного права на объект недвижимости и возможной недостоверности РПН имеет любое лицо, не согласное с содержанием РПН и планирующее обращение в суд. Однако порядок внесения в РПН сведений о возражении в силу объективных причин, обусловленных сущностью данного факта, не предусматривает проверки обоснованности заявления, что предполагает возможность фиксации в РПН возражений, заведомо не имеющих в своей основе реального интереса в коррекции РПН.

Внесение в РПН сведений о судебном споре (вторичная объективация негативного субъективного отношения лица к содержанию РПН) с необходимостью требует предварительного обращения лица в суд, которое, учитывая процессуальные риски лица, заявляющего заведомо необоснованные требования, может рассматриваться как условное свидетельство наличия реального спора о правах в отношении объекта недвижимости. Внесение в РПН сведений о возражении (первичная объективация негативного субъективного отношения лица к содержанию РПН), напротив, не предполагает совершения заявителем каких-либо предварительных действий, подтверждающих существование реального интереса в коррекции РПН, что исключает саму постановку вопроса о возможной проверке основательности возражений.

¹ Из пояснительной записки к проекту Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» следует, что сведение законодателем круга лиц, по заявлению которых в РПН могут быть внесены сведения о возражении, до лиц, ранее значащихся в РПН в качестве правообладателя, не является случайным и объясняется необходимостью ограничения возможности отражения в РПН возражений неопределенного круга лиц. При этом прямо указывается, что защита остальных лиц может осуществляться посредством внесения в РПН записи о возникшем судебном споре с их участием.

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 1, 2, 3 / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2013. С. 80; Демкина А. Добросовестность ...С. 13.

Сужение круга возможных заявителей до прежних зарегистрированных собственников существенно ограничивает случаи безосновательного инициирования внесения в РПН сведений о возражении, однако не исключает их. Тот факт, что лицо ранее было указано в РПН в качестве собственника объекта недвижимости, всего лишь подтверждает наличие правовой связи указанного лица с объектом недвижимости, что само по себе не является доказательством наличия реального спора о правах в отношении объекта недвижимости. В связи с этим законодательный подход, с одной стороны, не препятствует инициированию внесения в РПН безосновательных сведений со стороны прежних зарегистрированных собственников, с другой стороны, ограничивает иных лиц, имеющих реальный материально обоснованный интерес в коррекции РПН, в праве оперативно выставить в РПН индикатор потенциальной недостоверности.

Внесение сведений о возражении в РПН носит срочный и разовый характер (п. 7 ст. 8.1 ГК РФ, ст. 35 Закона)¹. Данный порядок рассматривается в качестве механизма борьбы со злоупотреблениями² и, в целом, оценивается положительно (если предыдущий правообладатель возражает против зарегистрированного права, его добросовестное и разумное поведение будет состоять в оспаривании права в суде³). Однако следует разделить сомнения относительно длительности (три месяца) установленного законом максимального срока нахождения в РПН отметки о возражении⁴. Другим механизмом предотвращения случаев заведомо необоснованного внесения в РПН сведений о возражении является возможность требовать с лица, по заявлению которого внесена отметка о возражении, возмещения причиненных

¹ Максимально возможный срок нахождения в РПН отметки о возражении составляет три месяца, по истечении которого отметка о возражении либо трансформируется в отметку о судебном споре, что соответствует нормальному ходу вещей, либо в случае несостоявшегося судебного оспаривания зарегистрированного права погашается. В последнем случае повторное внесение отметки о возражении этого же лица не допускается.

² Бевзенко Р.С. Принципиальные положения ... С. 36.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 1–5 / под ред. Л.В. Санниковой. М.: Статут, 2015 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 1, 2, 3 / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2013. С. 80–81.

⁴ Болдырев В.А. Содержание государственных реестров ... С. 3–5.

наличием отметки убытков¹ (если это лицо в дальнейшем не оспорило зарегистрированное право в суде в установленный срок или в соответствующем иске было отказано)². Приведенные меры можно признать достаточными для пресечения возможных злоупотреблений при внесении в РПН сведений о возражении при условии определенности круга лиц, имеющих право на обращение с соответствующим заявлением. Указанные меры не исключают случаи необоснованного внесения в РПН сведений о возражении, но в любом случае в силу однократности внесения ограничивают их количественно (по каждому актуальному зарегистрированному правообладателю число потенциальных случаев внесения в РПН отметок о возражении конечно).

При наделении правом заявлять возражения неопределенного круга лиц приведенные меры нельзя признать достаточными. Крайняя степень возможного злоупотребления правом со стороны лица, имеющего намерение причинить вред актуальному зарегистрированному правообладателю в виде фактической невозможности распоряжения объектом недвижимости, может выражаться в организации с привлечением других лиц многократного последовательного инициирования внесения в РПН сведений о возражении (организации «вечного» статуса содержания РПН как потенциально недостоверного).

Учитывая необходимость соблюдения баланса интересов лица, правомерно указанного в РПН в качестве правообладателя, лица, обоснованно не согласного с содержанием РПН, а также лиц, обращающихся к РПН, действующий подход о круге заявителей о внесении в РПН сведений о возражении можно признать обоснованным. Расширение перечня указанных лиц

¹ Постановление № 25 (п. 4).

² Предложения о необходимости предоставления права требовать возмещения причиненных убытков лицу, чье зарегистрированное право было поставлено под сомнение объективированным мнением иного лица, являющемся заведомо необоснованным, ранее высказывались также применительно к сведениям о судебных спорах. В частности, в целях предотвращения недобросовестного предъявления иска, направленного на оспаривание правооснования исключительно с целью заблокировать распорядительные действия ответчика в отношении спорного имущества, предлагалось установить правило, предусматривающее в случае отказа в удовлетворении иска по причине его материальной необоснованности (а не вследствие, например, пропуска исковой давности) возможность возложения на недобросовестного истца ответственности в виде возмещения упущенной ответчиком выгоды, если последним будет доказано, что из-за внесения в РПН записи о судебном споре он лишился возможности выгодно продать предмет сделки и уже не может этого сделать из-за изменившихся обстоятельств (см.: Хаскельберг Б.Л., Тузов Д.О. Указ. соч. С. 27).

допустимо лишь в случае введения дополнительных мер по пресечению необоснованного внесения в РПН сведений о возражении, которыми могли бы выступить: установление государственной пошлины за внесение в РПН сведений о возражении, подлежащей возврату при последующем оспаривании зарегистрированного права в судебном порядке (по аналогии с предусмотренным процессуальным законодательством встречным обеспечением при принятии судом обеспечительных мер)¹; введение системы формальной проверки обоснованности возражения, заключающейся в документальной проверке относимости лица, заявляющего возражения, к объекту недвижимости; а также сокращение срока нахождения сведений о возражении в РПН.

Сужение круга заявителей о внесении в РПН сведений о возражении в целях защиты прав лиц, значащихся в РПН актуальными правообладателями, в отсутствие по объективным причинам механизма пресечения необоснованных обращений в суд, само по себе проблему злоупотребления правом на индикацию потенциальной недостоверности РПН не решает. Лицо, имеющее намерение причинить вред актуальному зарегистрированному правообладателю посредством фактической блокировки его распорядительных возможностей, может использовать в указанных целях судебное оспаривание зарегистрированного права с последующим внесением в РПН сведений о судебном споре². В связи с этим, учитывая значимость отметок о возражении в случае обоснованного несогласия лица с записью в РПН (разрушение презумпции наличия зарегистрированного права, содействие приобретателю прав на объект недвижимости в установлении обстоятельств, имеющих значение для оценки достоверности РПН), видится, что в интересах лиц, обоснованно не

¹ Статья 94 АПК РФ.

² О.М. Алехина, обращая внимание на возможные злоупотребления со стороны недобросовестных участников гражданского оборота, имеющих цель, например, препятствовать конкуренту в заключении выгодной сделки с недвижимым имуществом, отмечает нормативное закрепление гражданско-правовой ответственности лиц, которые с противоправными целями инициировали внесение в РПН отметки о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права (Алехина О.М. Проблемы реформирования института государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом в России // Политическое управление: научный информационно-образовательный электронный журнал. 2013. № 3. С. 49).

согласных с содержанием РПН, а также потенциальных приобретателей прав на объект недвижимости право на оперативное выставление в РПН индикатора потенциальной недостоверности в виде отметки о возражении должно быть предоставлено помимо предшествующих зарегистрированных собственников объекта недвижимости и иным лицам, не согласным с содержанием РПН и имеющим реальный материально обоснованный интерес в коррекции РПН (при условии закрепления дополнительных мер, направленных на предотвращение и пресечение необоснованного внесения в РПН сведений о возражении).

По результатам рассмотрения действия в Российской Федерации меры по индикации недостоверности реестра прав на недвижимость необходимо сделать следующие выводы.

Эффективность меры по индикации недостоверности реестра прав на недвижимость предполагает действие системы индикаторов недостоверности РПН, включающей в себя:

1) индикаторы реальной недостоверности (отметки о несоответствии на текущий момент времени формального и материального правосостояния объекта недвижимости вследствие изначальной или последующей некорректности записей, внесенных в РПН): а) индикаторы изначальной недостоверности (сведения о фактах, подтверждающих внесение в РПН записей в отсутствие правооснования); б) индикаторы последующей недостоверности (сведения о фактах, свидетельствующих о состоявшейся внереестровой правовой динамике объекта недвижимости);

2) индикаторы потенциальной недостоверности (отметки о возможной текущей недостоверности или могущей возникнуть в будущем ретроспективной недостоверности РПН): а) индикаторы текущей недостоверности (сведения о фактах, свидетельствующих о том, что содержащиеся в РПН записи могут быть некорректными на текущий момент времени); б) индикаторы ретроспективной недостоверности – сведения о фактах, свидетельствующих о том, что корректная

на текущий момент запись в РПН в будущем может быть ретроспективно переквалифицирована в некорректную.

Мера по индикации недостоверности реестра прав на недвижимость в российской регистрационной системе нуждается в расширении посредством закрепления правил проставления индикаторов, направленных на обозначение реальной недостоверности реестра, а также расширения сферы применения индикаторов потенциальной недостоверности реестра (обеспечение тотальности при внесении в РПН сведений о судебном споре, расширение круга лиц, имеющих право заявлять о внесении в РПН сведений о возражении).

Одновременно представляется возможным сформулировать следующие предложения по изменению действующего законодательства.

1. В целях организации внесения в РПН отметок о его реальной недостоверности установить правила направления уполномоченными органами сведений о фактах, свидетельствующих об изначальной или последующей некорректности записей в РПН, для их внесения в РПН в порядке межведомственного информационного взаимодействия, дополнив соответствующими положениями ст. 32 Закона; а также предусмотреть внесение в РПН отметок о реальной недостоверности РПН, дополнив п. 1 ч. 3 ст. 9 Закона после слов «сведения» словами «о вступившем в законную силу судебном акте, которым оспорено зарегистрированное право на объект недвижимости, о фактах, свидетельствующих (могущих свидетельствовать) об утрате актуальности сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости».

2. В целях упорядочения внесения в РПН сведений о судебном споре установить правило направления судами копий судебных актов, подтверждающих оспаривание зарегистрированного права в суде, дополнив соответствующими положениями ст. 32 Закона, а также внести изменения в ст. 37 Закона:

– ч. 2 изложить в новой редакции: «2. В случаях, если право на объект недвижимости оспаривается в судебном порядке, в Единый государственный реестр недвижимости не позднее следующего дня после дня поступления в орган регистрации прав документа, подтверждающего оспаривание права в суде, вносится запись о том, что в отношении такого права заявлено право требования со стороны конкретного лица»;

– дополнить ч. 2.1 текстом следующего содержания: «2.1. Запись в Едином государственном реестре недвижимости о праве требования в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости погашается: 1) если в орган регистрации прав поступил вступивший в законную силу судебный акт, которым отказано в оспаривании зарегистрированного права на объект недвижимости; 2) если в орган регистрации прав поступил вступивший в законную силу судебный акт, которым оспорено зарегистрированное право на объект недвижимости, одновременно с внесением в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таком судебном акте; 3) на основании вступившего в законную силу судебного акта о погашении записи».

§ 4. Актуализация реестра прав на недвижимость для достижения его достоверности

Актуализация недостоверного реестра прав на недвижимость является мерой обеспечения достоверности реестра, направленной на устранение недостоверности реестра, и заключается в приведении неактуальных сведений реестра о правовом состоянии объектов недвижимости в соответствие с их действительным правовым состоянием.

Действующее российское законодательство предусматривает две формы корректировки записей РПН, использование которых предопределяется характером некорректности записи: корректировка внесенной записи (исправление технических ошибок), а также погашение внесенной записи,

сопровожаемое либо не сопровождаемое внесением новой записи (внесение новой записи, сопровождаемое либо не сопровождаемое погашением внесенной записи).

Под **технической ошибкой** Законом (ст. 61) понимается ошибка в записи РПН, подобная опiske, опечатке, грамматической или арифметической ошибке. Критериями для квалификации некорректной записи как записи, содержащей техническую ошибку, выступают: 1) несоответствие записи сведениям, содержащимся в документах, на основании которых она вносилась; 2) исправление такого несоответствия записи не влечет за собой изменение зарегистрированного права на объект недвижимости.

По своей сути институт исправления технических ошибок близок процессуальному институту исправления описок, опечаток, арифметических ошибок в судебных актах¹ и направлен на устранение в достоверных записях РПН неточностей, не влияющих на их существо². В результате исправления в записи РПН технической ошибки сведения о правовом состоянии объекта недвижимости не меняются, в связи с чем указанная мера относится к мерам обеспечения достоверности РПН в широком значении³.

Законом предусмотрен внесудебный и судебный порядок исправления технических ошибок в записях РПН, выбор которого зависит от наличия (отсутствия) предположения о возможных вследствие исправления технической ошибки вреде либо нарушении законных интересов правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи РПН. Применение дифференцированного подхода к исправлению технических ошибок основано на

¹ Исходя из положений ч. 3 ст. 179 АПК РФ, ст. 200 Гражданского процессуального кодекса РФ (Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. 08.12.2020) // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532), ст. 184 КАС РФ, описками, опечатками, арифметическими ошибками в судебных актах являются ошибки, исправление которых не приводит к изменению существа судебного акта.

² Примером неправильной квалификации в качестве «технической ошибки» является ошибочное внесение в РПН сведений о правах на объект недвижимости при наличии отказа в их регистрации (Определение Верховного Суда РФ от 19.05.2016 № 310-КГ16-4280 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»).

³ Согласно правовой позиции КС РФ, положения ст. 61 Закона способствуют ведению ЕГРН на основе принципов непротиворечивости и достоверности содержащихся в нем сведений (Определение Конституционного Суда РФ от 23.07.2020 № 1801-О [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»).

субъективной оценке государственным регистратором такой характеристики технической ошибки, как существенность – характеристики, не имеющей определенного содержания и могущей быть истолкованной по-разному¹ (что подтверждается имеющимися судебными спорами о признании незаконными действий регистрирующего органа по исправлению технической ошибки в РПН²). Тем не менее следует согласиться с тем, что подход, учитывающий степень существенности технической ошибки, является разумным³ и обеспечивающим необходимый баланс публичных и частных интересов, связанных, с одной стороны, с оперативным исправлением недостоверных сведений, имеющих публичный характер, с другой стороны, с защитой прав правообладателей и третьих лиц, полагавшихся на эти сведения⁴.

Несмотря на широкие возможности реализации судебного порядка исправления технических ошибок в РПН в контексте субъектной инициативы (в силу ч. 4 ст. 61 Закона в суд с соответствующим заявлением может обратиться любое заинтересованное лицо, а также регистрирующий орган), проблемой, препятствующей эффективной корректировке записей РПН, выступает отсутствие в настоящее время адекватного сути анализируемых правоотношений (судебное подтверждение возможности исправления технической ошибки) специального процессуального порядка рассмотрения заявлений об исправлении в РПН технических ошибок⁵. Неопределенность процессуальных последствий

¹ Гришаев С.П. Комментарий к Федеральному закону от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный). 2010 [Электронный ресурс] Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Определение Верховного Суда РФ от 16.05.2018 № 18-КГ18-70 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.03.2017 № Ф05-1615/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

³ Бычков А.И. Дефекты, ошибки и неурядицы: правовое регулирование. М.: Инфотропик Медиа, 2017 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Определение Конституционного Суда РФ от 24.09.2012 № 1588-О [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁵ В литературе высказываются мнения о возможном процессуальном порядке рассмотрения требований об исправлении технической ошибки в записях РПН: особое производство (Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: постатейный комментарий / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2007. С. 237); производство по установлению фактов, имеющих юридическое значение, – заявителем выступает регистрирующий орган (Гришаев С.П. Комментарий к Федеральному закону от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный). 2010 [Электронный ресурс] Доступ из СПС «КонсультантПлюс»); производство по делам,

обращения в суд в ряде случаев выступает фактором, отрицательно влияющим на активность регистрирующего органа по судебному исправлению технических ошибок в записях РПН и, как следствие, негативно сказывающемся на процессе приведения записей РПН в состояние корректных.

В отличие от исправления технической ошибки корректировка записей РПН посредством погашения внесенной записи либо внесения новой записи приводит к изменению (позитивной или негативной актуализации) сведений РПН о правовом состоянии объекта недвижимости, в связи с чем выступает мерой исправления недостоверности РПН, мерой обеспечения достоверности реестра.

Позитивная актуализация недостоверности реестра направлена на устранение его последующей недостоверности, обусловленной состоявшимся внереестровым правоизменением объекта недвижимости, и состоит во внесении (погашении) в реестр записи о возникшем (прекратившемся) элементе правового состояния объекта недвижимости *post factum*. Позитивная актуализация недостоверного РПН обычно осуществляется в рамках нормального хода вещей при реализации правообладателем своего права на регистрацию состоявшегося правоизменения объекта недвижимости и зависит по времени от обстоятельств субъективно-объективного характера. Как правило, позитивная актуализация РПН происходит тогда, когда регистрация состоявшегося правоизменения объекта недвижимости обуславливает желаемые для правообладателя правовые последствия (например, в виде получения юридической возможности распоряжения объектом недвижимости).

В контексте обеспечения достоверности реестра возможна постановка вопроса об организационно-правовых мерах, направленных на стимулирование и ускорение позитивной актуализации реестра как инструментов сокращения периода недостоверности реестра.

возникающим из публичных правоотношений, – заявителем выступает заинтересованное лицо (Клейменова Е.С. Обжалование действий органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 2009. [Электронный ресурс]. СПС «КонсультантПлюс»).

В настоящее время российским законом реализована одна из возможных мер – регистрация состоявшегося правоизменения в отсутствие волеизъявления правообладателя на основании заявления лица, уполномоченного на установление правоизменения. Мера предусмотрена в отношении прав, переходящих в порядке наследования (регистрация возникших прав наследников на объекты недвижимости осуществляется на основании заявления нотариуса¹). Применение указанной меры в рассматриваемой ситуации представляется обоснованным: регистрируемые права с учетом основания регистрации (свидетельство о праве на наследство) и статуса заявителя (нотариус) носят бесспорный характер; «принудительный» характер регистрации прав не противоречит принципу инициирования, так как речь идет об уже возникших правах, в силу чего воля правообладателя на осуществление регистрации не имеет правового значения.

Следует отметить, что преодоление регистрационной пассивности правообладателей посредством автоматической регистрации состоявшегося правоизменения объекта недвижимости по факту поступления в регистрирующий орган сведений, свидетельствующих об этом, является эффективным механизмом ускорения позитивной актуализации реестра, однако сфера его применения ограничена. Принудительная регистрация состоявшегося правоизменения недвижимой вещи возможна в тех случаях, когда бесспорность правоизменения однозначно усматривается в отсутствие соответствующего заявления правообладателя и иных документов². В противном случае мера, направленная на достижение достоверности реестра, станет возможной причиной его недостоверности.

Стимулом к оперативному инициированию правообладателем регистрации изменения правосостояния объекта недвижимости могли бы стать

¹ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1 (в ред. от 27.12.2019). Ст. 72–73.

² По этой причине, например, невозможно установление правила об автоматическом погашении в РПН записи об аренде объекта недвижимости по факту истечения срока договора аренды с учетом положений п. 2 ст. 621 ГК РФ об обстоятельствах возобновления договора аренды на неопределенный срок после истечения срока договора.

преференции в сфере уплаты государственной пошлины (пониженный размер государственной пошлины при условии обращения за регистрацией правоизменения в установленный срок).

Негативная актуализация реестра направлена на устранение его изначальной недостоверности, обусловленной внесением в реестр записи в отсутствие правооснования, и состоит в погашении в реестре записи о несуществующем элементе правового состояния объекта недвижимости. Наличие механизма негативной актуализации РПН вытекает из положений п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, ч. 5 ст. 1 Закона, предусматривающих возможность оспаривания зарегистрированного права на недвижимое имущество в судебном порядке (идентичное правило ранее было закреплено в п. 1 ст. 2 Закона 1997 г.).

Вопрос о способе защиты гражданских прав, подлежащем использованию в рамках оспаривания¹ зарегистрированного права на недвижимое имущество, долгое время являлся дискуссионным. В судебной практике наряду с требованиями, основанными на применении предусмотренных законом способов защиты права (о признании права, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными сделки или акта органа власти и т.д.), надлежащими рассматривались требования о признании недействительным зарегистрированного права, об аннулировании зарегистрированного права, о погашении (об исключении, об аннулировании) записи в реестре, о признании недействительной регистрации права (записи в реестре), о признании недействительным свидетельства о регистрации права². Формирование не предусмотренных законом способов защиты прав

¹ О подходах к оспариванию права, критериях квалификации оспаривания права как права на защиту прав см.: Богданова Е.Е. Особенности защиты гражданских прав при добросовестном оспаривании // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 12. С. 78–84.

² Решение Арбитражного суда Самарской области от 28.07.2003 по делу № А55-5044/03-30 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 26.04.2005 по делу № А07-6330/05 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 09.03.2006 по делу № А56-16986/2005 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Решение Арбитражного суда Костромской области от 21.11.2008 по делу № А31-2513/2005-12 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Решение Арбитражного суда Московской области от 20.12.2010 по делу № А41-43660/09 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

рассматривается правоведами как вынужденная мера, обусловленная неприятием регистрирующим органом «традиционных» судебных актов о признании основания регистрации прав отсутствующим как достаточного основания для корректировки РПН. Заявление лицом, оспаривающим зарегистрированное право на недвижимое имущество, указанных требований носило утилитарный характер – получить судебный акт, являющийся непосредственным основанием для погашения в РПН записи о праве ответчика и при необходимости внесения (восстановления) записи о праве истца¹.

Правовая определенность в правоприменении была достигнута после формирования высшими судами в Постановлении № 10/22 (п. 52) правового подхода: оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество не предполагает использования специального способа защиты гражданских прав, осуществляется посредством использования предусмотренных законом способов защиты, направленных на оспаривание оснований регистрации. Указанный подход, будучи реализацией доктринальных идей², в том числе предложений авторов Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе³, основан на понимании правовой природы регистрации прав как акта, не являющегося основанием правоизменения объекта недвижимости, противопоставлении материального основания изменения правового состояния недвижимой вещи и записи в РПН. Высшими судами приведены примеры судебных актов, являющихся основанием для негативной актуализации РПН: судебные акты, в резолютивной части которых решены вопросы о наличии (отсутствии) права (обременения), о возврате объекта во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата объекта одной из сторон сделки.

¹ Моргунов С.В. Актуальные вопросы ... С. 10–11; Орловская Я.О. Споры, связанные с оспариванием зарегистрированного права // Арбитражная практика. 2005. № 5. С. 29; Макаров И.А. Указ. соч. С. 30–31.

² Лапач В. Оспаривание сделки или права? // ЭЖ-Юрист. 2004. № 13. С. 2; Моргунов С.В. Актуальные вопросы ... С. 11; Макаров И.А. Указ. соч. С. 29; Пискунова М.Г., Киндеева Е.А. Решения арбитражного суда и госрегистрация прав на недвижимость // Арбитражная практика. 2004. № 5. С. 19; Орловская Я.О. Указ. соч. С. 29; Подшивалов Т.П. Правовая природа иска об оспаривании зарегистрированного права на недвижимость // Журнал российского права. 2014. № 5. С. 78–80.

³ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе ... С. 65.

Несмотря на наличие подхода, сформированного высшими судами, в региональной судебной практике по-прежнему имеют место быть случаи удовлетворения судами «технических» требований (признать недействительной и подлежащей аннулированию (погасить, исключить) запись в реестре¹, признать недействительной регистрацию права², признать недействительным свидетельство о регистрации права³).

Признание недействительным свидетельства о регистрации права⁴ является единственным требованием, правовое обоснование которого не представляется возможным. Будучи формой удостоверения проведенной регистрации права, свидетельство лишь подтверждает факт внесения в РПН в конкретный момент времени определенной записи. Свидетельство актуально и действительно бессрочно безотносительно правовой судьбы записи в РПН (за исключением случаев ошибочной выдачи свидетельства в отсутствие записи в РПН). Правовым последствием признания свидетельства недействительным является утрата им свойства доказательства, причем не наличия права (что применимо к записи в РПН), а внесения в РПН записи.

Возможность заявления иных требований в доктринальном аспекте является предметом дискуссии. Так, например, в зависимости от исходного понимания правовой природы акта регистрации прав и его места в структуре

¹ Решение Арбитражного суда Республики Ингушетия от 15.10.2019 по делу № А18-852/2019 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 11.08.2015 по делу № А32-43950/2014 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Решение Орловского районного суда Орловской области от 05.10.2020 по делу № 2-1554/2020 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 15.02.2019 по делу № А43-30006/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Решение Арбитражного суда Республики Бурятия от 08.07.2014 по делу № А10-1936/2014 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

³ Решение Верхнеколымского районного суда Республики Саха (Якутия) от 01.09.2020 по делу № 2К-114/2020 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Решение Фрунзенского районного суда города Владивостока от 27.07.2020 по делу № 2-449/2020 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Решение Арбитражного суда Республики Крым от 01.11.2017 по делу № А83-6968/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Решение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2013 по делу № А41-47520/12 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁴ С 15.07.2016 свидетельство как форма удостоверения проведенной регистрации отменена. Требования заявляются и удовлетворяются судами применительно к случаям выдачи свидетельств о регистрации права, имевшим место ранее.

основания правоизменения объекта недвижимости признание регистрации недействительной рассматривается¹ либо не рассматривается² в качестве надлежащего способа защиты прав.

Заявление требования о признании недействительным зарегистрированного права одними авторами признается теоретически необоснованным. Указывается, что субъективное гражданское право не может быть признано недействительным (если недействительны основания возникновения права, то право не существует), неясны правовые последствия признания права недействительным (момент, с которого право считается недействительным, преобразовывает ли право ответчика в право истца)³. Другие авторы, напротив, считают возможным и целесообразным применение данного способа защиты права, понимая под ним оспаривание в судебном порядке в совокупности основания регистрации права и самой регистрации, оформленной записью в реестре, и рассматривая его в качестве реального способа защиты права, который позволит восстановить лицо в правах⁴.

Рядом авторов в качестве самостоятельного способа защиты прав рассматривается исправление (корректировка) записи в реестре⁵. Особая актуальность применения данного способа защиты прав усматривается в случаях ошибочного внесения в РПН записей либо внесения записей на основании фиктивных документов (в случаях, когда отсутствует правооснование, которое может быть оспорено посредством использования предусмотренных законом способов защиты). Целью исправления (корректировки) записи в реестре в указанном случае является восстановление исключительно правового господства лица над вещью, устранение разрыва между формальным и материальным правом, подтверждение права. Преимущество иска об

¹ Чубаров В.В. Указ. соч. С. 306–311; Тужилова-Орданская Е.М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Москва, 2007. С. 12.

² Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет ... С. 621; Маковская А.А. Судебный акт ... С. 79–85; Сеницын С.А. Указ. соч. С. 39.

³ Сеницын С.А. Указ. соч. С. 24; Моргунов С.В. Актуальные вопросы ... С. 10–12; Лапач В. Указ. соч. С. 2.

⁴ Макаров И.А. Указ. соч. С. 35–37.

⁵ Швабауэр А.В. Указ. соч. С. 9; Осипов Г.С., Толстухин М.Е. Указ. соч. С. 62–63.

исправлении (корректировке) записи в реестре состоит в предельно конкретном присуждении, влекущем изменение записи в РПН¹.

Следует отметить, что рассматриваемая проблема (механизм оспаривания права на объект недвижимости, зарегистрированный ошибочно либо на основании фиктивных документов) в настоящее время разрешена на уровне правового подхода, сформированного высшими судами, допускающего возможность применения не предусмотренного законом способа защиты права – признание права отсутствующим (п. 52 Постановления № 10/22). Будучи экстраординарным, указанный способ защиты права может быть использован тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством².

В контексте негативной актуализации РПН как меры по обеспечению достоверности реестра принципиально важно, чтобы механизм корректировки записи о несуществующем элементе правового состояния объекта недвижимости был эффективным: оспаривание зарегистрированного права должно приводить недостоверные записи РПН в состояние достоверных. Это предполагает правовую определенность в вопросе о том, когда зарегистрированное право считается оспоренным, а также регламентацию действий регистрирующего органа по реализации судебного акта, которым правооснование регистрации признано отсутствующим, в аспекте погашения (внесения, восстановления) записей в РПН.

Действия по негативной актуализации РПН требуют со стороны регистрирующего органа оценки содержания судебного акта. Сложность такой оценки обусловлена тем, что применяются разные способы защиты права в рамках оспаривания зарегистрированного права, что предопределено различием применяемых судами правовых подходов, а также вариативностью правовых

¹ Сеницын С.А. Указ. соч. С. 31–34.

² Пункт 3 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2019) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 24.04.2019) // ВВС РФ. 2019. № 10.

ситуаций, связанных с внесением в РПН некорректных записей. При этом в ряде случаев вывод о состоявшемся либо несостоявшемся оспаривании зарегистрированного права может быть сделан исключительно по результатам оценки описательной и мотивировочной частей судебного акта¹.

Так, например, является предметом дискуссии вопрос о порядке действий регистрирующего органа в случае признания судом сделки, выступившей основанием регистрации права, недействительной. По мнению одних авторов, признание сделки недействительной безотносительно применения (неприменения) последствий ее недействительности в виде возврата объекта недвижимости одной из сторон должно влечь погашение в РПН записи, внесенной на основании указанной сделки. Позиция обосновывается недопустимостью существования в РПН записи в отсутствие правооснования². Указывается на то, что независимо от возврата (невозврата) объекта недвижимости стороне сделки происходит утрата титула. Сохранение записи, внесенной на основании недействительной сделки, возможно только при наличии иного законного основания возникновения права на объект³. Согласно другой точке зрения, вопрос о погашении в РПН записи, внесенной на основании недействительной сделки, ставится в зависимость от применения (неприменения) судом последствий ее недействительности (отсутствие в резолютивной части судебного акта указания на возврат стороне объекта недвижимости препятствует погашению в РПН записи)⁴. Несмотря на то что указанный подход поддержан высшими судами⁵, его обоснованность (применимость в каждом случае признания судом сделки недействительной) вызывает сомнения (так, например, не учтено, что неприменение судом

¹ Следует согласиться с мнением С.В. Моргунова о том, что у регистрирующих органов нет обязанности совершать регистрационные действия на основании выводов и доводов, содержащихся в описательной или мотивировочной частях судебных актов (Моргунов С.В. Актуальные вопросы ... С. 14–15).

² Мацуков В.Е. Вопросы возникновения, прекращения и регистрации вещных прав // Арбитражная практика. 2005. № 1. С. 73; Новиков К.А., Синельникова В.Н. Указ. соч. С. 173.

³ Пискунова М.Г., Киндеева Е.А. Решения арбитражного суда ... С. 21–22.

⁴ Маковская А.А. Судебный акт ... С. 121–122; Ломидзе О.Г., Ломидзе Э.Ю. Защита права собственника недвижимости и стабилизация положения ее приобретателя: влияние регистрации // Вестник ВАС РФ. 2007. № 1. С. 23; Дискин Е.И. Указ. соч. С. 110–111.

⁵ Постановление № 10/22 (п. 52).

последствий недействительности сделки может быть обусловлено, в частности, отсутствием реального исполнения сделки в части передачи объекта недвижимости). Крайняя точка зрения сводится к тому, что основанием для погашения записи о праве приобретателя и внесения записи о праве отчуждателя является не только судебный акт, которым применены последствия недействительности сделки в виде возврата объекта недвижимости стороне, но и документ, подтверждающий исполнение судебного акта в указанной части (передаточный акт)¹.

Нормативная регламентация порядка действий в связи с принятием судебного акта, в соответствии с которым правооснование регистрации признано отсутствующим (действий регистрирующего органа, а также лица, право которого оспорено, и лица, наличие или возникновение права которого установлено), призвана обеспечить «процедурную» реализацию правовых последствий указанного судебного акта, целью которой является максимально оперативное приведение сведений РПН о правовом состоянии объекта недвижимости в соответствие с действительностью. Судебные акты по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, не являются судебными актами, подлежащими «исполнению» регистрирующим органом, проводимая в связи с принятием таких судебных актов регистрация не выступает исполнением судебного акта, не может осуществляться принудительно². Специфика регистрационных действий в рассматриваемой ситуации заключается в высокой вероятности регистрационной пассивности лица, право которого оспорено, что не соотносится с общими правилами осуществления регистрации прав на недвижимое имущество, обуславливающими совершение регистрирующим органом действий по внесению (погашению) записей в РПН соответствующим заявлением правообладателя (бывшего правообладателя) (ч. 3

¹ Горшков В.В., Кирсанов А.Р. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на основании судебных актов // Судебная защита прав на недвижимое имущество: сборник / отв. ред. А.Р. Кирсанов. М., 2003. С. 13.

² Пискунова М.Г., Киндеева Е.А. Решения арбитражного суда и госрегистрация прав на недвижимость // Арбитражная практика. 2004. № 5. С. 17.

ст. 15 Закона). Это предопределяет необходимость специального нормативного алгоритма регистрации. В противном случае принятием судебного акта не будет достигнута конечная цель оспаривания зарегистрированного права – погашение в РПН записи о праве ответчика и, исходя из обстоятельств дела, внесение (восстановление) записи о праве истца.

Так, например, долгое время отсутствовала ясность в вопросе об условиях, при наличии которых регистрирующий орган вправе погасить в РПН запись о праве на объект недвижимости лица на основании судебного акта о признании аналогичного права на данный объект за иным лицом. В отсутствие специальных норм, регулирующих порядок действий в данном случае, ситуация квалифицировалась регистрирующим органом как противоречие между заявленными правами и уже зарегистрированными правами (судебный акт о признании права лица на объект не рассматривался в качестве достаточного основания считать оспоренным зарегистрированное право иного лица на данный объект), что влекло отказ в регистрации установленного судебным актом права лица. Изначально подход был сформирован на уровне ВАС РФ, определившем в качестве условия «принудительного» погашения в РПН записи о праве лица на объект недвижимости его участие при рассмотрении судом дела о признании аналогичного права иного лица на данный объект в качестве ответчика¹. Аналогичный алгоритм действий применительно к любому судебному акту, предусматривающему прекращение (устанавливающему отсутствие) права на недвижимое имущество у одного лица и при этом предусматривающему возникновение (устанавливающему наличие) этого права у другого лица, в сейчас закреплён в Законе (ч. 3 ст. 58).

В настоящее время примером отсутствия регламентации порядка действий в связи с принятием судебного акта, в соответствии с которым правооснование регистрации признано отсутствующим, являются случаи судебного оспаривания

¹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 21.07.2009 № 132 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п. 6).

права собственности на объект недвижимости, являющийся частью другого объекта недвижимости, право собственности на который зарегистрировано за иным лицом¹.

Рассматриваемая ситуация предполагает не только смену правообладателя объекта недвижимости, но и учетно-регистрационный раздел объекта недвижимости, императивные правила которого (ч. 4 ст. 1, ст. 14, п. 3 ч. 1 ст. 15, ст. 41 Закона) требуют обязательного участия в учетно-регистрационных действиях лица, указанного в РПН в качестве собственника исходного объекта недвижимости. В отличие от бесспорных правоотношений в сфере образования объектов недвижимости, основанных на волеизъявлении собственника исходного объекта, анализируемая ситуация характеризуется тем, что интерес в совершении учетно-регистрационных действий имеет, как правило, только лицо, в пользу которого судом установлено право собственности на объект, и только в отношении одной из частей исходного объекта. Лицо, указанное в РПН в качестве собственника исходного объекта, как правило, интереса в регистрации прекращения права собственности и снятия с кадастрового учета исходного объекта, постановке на кадастровый учет и регистрации права собственности на объект, образованный из неоспариваемой части исходного объекта, не имеет. В связи с этим лицо, в пользу которого судом установлено право собственности на объект, фактически лишено возможности его зарегистрировать.

В судебной практике применительно к рассматриваемому вопросу выявлены диаметрально противоположные подходы.

Согласно одному из них², для регистрации установленного судом права собственности на объект достаточно представления лицом, чье право

¹ Дела об оспаривании зарегистрированного права на объект недвижимости «в части» (оспаривание права собственности на здание в части отдельных помещений, на земельный участок в части земельного участка, образованного в его пределах, и т.д.).

² Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 04.07.2017 № Ф09-3303/17 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.06.2018 № Ф09-2937/18 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 07.05.2018 № Ф01-1383/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2018 № 09АП-16349/2018 № А40-172054/17 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»;

собственности установлено, заявления о регистрации права собственности на объект, в отношении которого принят судебный акт. В рамках данного подхода судебный акт о признании за лицом права собственности на часть объекта, право собственности на который ранее было зарегистрировано за иным лицом, рассматривается не только как основание для регистрации права собственности на часть объекта, но и как основание для регистрации прекращения права собственности на исходный объект в целом. Подход основан на применении ч. 3 ст. 58 Закона, а также понимании того, что иное толкование названной нормы означало бы игнорирование предписаний процессуального законодательства об обязательности вступивших в законную силу судебных актов (поскольку при отсутствии соответствующих заявлений одной из сторон исполнение судебного акта ставилось бы в зависимость от желания этой стороны исполнять судебный акт).

Указанный подход не предполагает в качестве обязательных к совершению такие учетно-регистрационные действия, как одновременная регистрация прав (кадастровый учет) всех объектов недвижимости, являющихся частями исходного объекта недвижимости. Подход допускает в качестве приемлемого отступление от общего правила, установленного Законом, и, как следствие, отсутствие в РПН в течение неопределенного времени (продолжительность которого определяется исключительно лицом, являвшимся по данным РПН собственником исходного объекта) записей о правах на бесспорную часть (части) исходного объекта, что, безусловно, негативно отражается на достоверности РПН, не соотносится с принципом достоверности реестра.

Иной подход¹ основан на обязательности совершения комплекса учетно-регистрационных действий по разделу исходного объекта (в том числе действий по одновременному кадастровому учету всех объектов, являющихся частями

Апелляционное определение Свердловского областного суда от 19.10.2017 по делу № 33а-17514/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

¹ Апелляционное определение Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 11.09.2017 по делу № 33-3478/17 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Апелляционное определение Пермского краевого суда от 14.06.2017 по делу № 33а-6334 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

исходного объекта, и регистрации прав на указанные объекты). Подход основан на применении ст. 41 Закона и мотивирован тем, что наличие судебного акта, являющегося основанием для внесения записи в РПН, не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими, которые необходимы для внесения соответствующей записи в РПН согласно Закону.

Такой подход оставляет неразрешенным вопрос о действиях, которые должно предпринять лицо, заинтересованное в регистрации права собственности на объект недвижимости, для того чтобы его право, установленное судом, было зарегистрировано (о механизме преодоления пассивного поведения лица, указанного в РПН в качестве собственника исходного объекта). В настоящее время на законодательном уровне урегулирована ситуация, связанная с уклонением стороны договора от регистрации сделки (перехода права) (п. 2 ст. 165, п. 1 ст. 551 ГК РФ, ч. 7 ст. 15 Закона) (регистрация прав заинтересованного лица осуществляется на основании решения суда). Применение этого правового механизма по аналогии для преодоления пассивного поведения лица, указанного в РПН в качестве собственника исходного объекта, не исключено. Однако указанный механизм не оптимален и чрезмерно обременителен для лица, уже прошедшего судебную процедуру установления права собственности на объект недвижимости. Кроме того, в случаях, когда в качестве учетно-регистрационных действий по разделу исходного объекта требуется осуществить кадастровый учет объектов, образованных из бесспорной части исходного объекта недвижимости, применение такого механизма может оказаться неэффективным в силу возможного длительного исполнения (неисполнения) по разным причинам решения суда (в том числе обязывающего лицо, указанное в РПН в качестве собственника исходного объекта, представить в регистрирующий орган документы, требуемые для осуществления кадастрового учета).

Приведенные подходы к разрешению рассматриваемого вопроса основываются на действующем правовом регулировании и, соответственно, ограничены им. Параллельное существование в судебной практике двух диаметрально противоположных подходов не только не восполняет пробел правового регулирования, но, напротив, усугубляет ситуацию правовой неопределенности.

Нормативное разрешение вопроса посредством уполномочивания лица, в отношении которого установлено право собственности на объект, на осуществление всех учетно-регистрационных действий, вызывает обоснованные сомнения: применительно к регистрации прекращения права собственности на исходный объект в беспорной части, а также права собственности другого лица на объект, образованный из беспорной части исходного объекта, лицо, в отношении которого установлено право собственности на объект, не имеет требуемой правовой связи с беспорной частью объекта. Более того, уполномочивание данного лица на совершение всего комплекса необходимых учетно-регистрационных действий также противоречит его интересам, так как от этого лица требуются необоснованные организационные и финансовые затраты¹.

Оценивая плюсы и минусы подходов, выработанных судебной практикой, представляется наиболее обоснованным закрепление на нормативном уровне специальных правил учетно-регистрационного раздела объектов недвижимости в случае установления судебным актом права собственности другого лица на часть объекта недвижимости, основанных на следующих принципах: 1) запрет одновременного наличия в РПН записей об идентичных правах разных лиц на объекты недвижимости, один из которых является частью другого; 2) независимость лица, в пользу которого судом установлено право собственности на часть объекта недвижимости, в вопросах кадастрового учета и регистрации прав на часть объекта от лица, указанного в ЕГРН в качестве

¹ Так, например, согласно п. 7 ч. 2 ст. 14 Закона основанием для проведения кадастрового учета образованных объектов недвижимости являются межевой план, технический план, подготовленные на платной основе в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке.

собственника исходного объекта; 3) определенность правовой судьбы исходного объекта и его бесспорной части (частей), реализуемая через включение соответствующих вопросов в круг вопросов, обязательных к разрешению со стороны суда при установлении права собственности лица на часть объекта; 4) достоверность реестра, обеспечиваемая посредством установления механизма, позволяющего в наибольшей степени синхронизировать действия по кадастровому учету и регистрации прав на все части исходного объекта недвижимости – механизма принудительного (силами лица, являвшегося по данным РПН собственником исходного объекта) или автоматического (силами регистрирующего органа с последующим возложением понесенных расходов на лицо, являвшееся по данным РПН собственником исходного объекта) кадастрового учета и регистрации наличия права в отношении бесспорной части (частей) исходного объекта.

В условиях доктринальной дискуссии и различной судебной практики по вопросу о надлежащем способе защиты прав, подлежащем применению в той или иной ситуации, связанной с оспариванием зарегистрированных прав на недвижимое имущество, о правовых последствиях, порождаемых судебными актами с той или иной резолютивной частью, представляется важным в контексте правоприменения (в лице регистрирующего органа) возложить функцию по оценке судебного акта (в части его влияния на содержание РПН) непосредственно на суд, его принявший. Предложение о нормативном вменении суду при разрешении споров в зависимости от принятого решения по существу спора разрешать вопрос о судьбе соответствующей записи о праве в реестре содержалось в Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе ¹, поддерживалось в доктрине ². Практическую реализацию данной идеи представляет собой правовая позиция, в общем виде сформулированная в п. 12 постановления Пленума Верховного Суда РФ от

¹ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе ... С. 65–66.

² Моргунов С.В. Актуальные вопросы ... С. 13.

19.12.2003 № 23 (в ред. от 23.06.2015) «О судебном решении»¹ применительно к искам о признании (об обязанности суда при удовлетворении иска в необходимых случаях указывать в резолютивной части решения на правовые последствия признания) и интерпретированная региональными судами общей юрисдикции применительно к регистрации прав на недвижимое имущество как обязанность (право) суда детально указывать в решении на требуемые по факту его принятия действия регистрирующего органа по погашению (внесению) в РПН записей². Специальная правовая позиция сформулирована в п. 5 Постановления № 25 (об указании в резолютивной части решения суда, являющегося основанием для внесения записи в реестр, на отсутствие или прекращение права ответчика, сведения о котором были внесены в реестр). В связи с тем что фактическое применение региональными судами вышеприведенных правовых позиций не является повсеместным³, заслуживает также поддержки предложение о предоставлении регистрирующему органу правовой возможности обращаться в суд, принявший соответствующий судебный акт, за его разъяснением⁴.

На основании изложенного представляется возможным сделать следующие выводы.

Мерами по актуализации недостоверного реестра прав на недвижимость в Российской Федерации выступают: 1) позитивная актуализация (устранение последующей недостоверности РПН, обусловленной состоявшимся

¹ О судебном решении: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 19.12.2003 № 23 // Российская газета. 2003. № 260.

² Постановление Президиума Нижегородского областного суда от 16.05.2012 по делу № 44-г-18/2012 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Апелляционное определение Костромского областного суда от 23.12.2013 по делу № 33-2075 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Апелляционное определение Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 19.07.2017 по делу № 33-2701/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 05.07.2018 по делу № 33-6380/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

³ Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 02.06.2020 по делу № А43-11247/2020 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Решение Арбитражного суда Брянской области от 25.03.2020 по делу № А09-322/2019 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Решение Арбитражного суда Московской области от 17.10.2019 по делу № А41-1741/2019 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Алексеев В.А. Концепция ... С. 117–118.

внереестровым правоизменением объекта недвижимости); 2) негативная актуализация (устранение изначальной недостоверности РПН, обусловленной внесением в него записи в отсутствие правооснования).

Позитивная актуализация недостоверного реестра как мера, зависящая от регистрационной активности правообладателя, предполагает использование организационно-правовых средств ее стимулирования и ускорения. Автоматическая регистрация состоявшегося правоизменения объекта недвижимости по факту поступления в регистрирующий орган сведений, свидетельствующих об этом, возможна только в случаях очевидной бесспорности правоизменения.

Негативная актуализация недостоверного реестра предполагает правовую определенность в вопросе о том, когда зарегистрированное право считается оспоренным, а также регламентацию порядка действий регистрирующего органа по реализации судебного акта, в соответствии с которым правооснование регистрации признано отсутствующим. В целях оптимизации процесса правоприменения в лице регистрирующего органа, предотвращения споров, связанных с необоснованным отказом в корректировке РПН (необоснованной корректировкой РПН), функция по оценке судебного акта в части его влияния на содержание РПН должна быть нормативно закреплена за судом, его принявшим.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования на основе анализа доктринальных подходов, российского законодательства, российской практики правоприменения было сформировано комплексное системное представление о категории достоверности реестра в российском гражданском праве. К основным выводам диссертационного исследования необходимо отнести следующие.

Достоверность реестра представляет собой свойство данного информационного ресурса, которое характеризует его качество, означает соответствие содержащейся в реестре информации о правовом состоянии объектов недвижимости действительности. Достоверность является необходимо требуемым свойством реестра как внешнего проявления права, в силу чего обуславливает превентивное действие регистрации по обеспечению публичности правового состояния объектов недвижимости, выражающееся в предупреждении возможных нарушений прав и законных интересов правообладателей и третьих лиц, вступающих в гражданские правоотношения по поводу объектов недвижимости.

Способами обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость как качественной характеристики, не предполагающей дефектов недостоверности, с учетом места акта регистрации в структуре правоизменения недвижимой вещи по российскому гражданскому праву, являются следующие организационно-правовые меры: 1) предотвращение недостоверности (обеспечение совпадения момента правоизменения объекта недвижимости с моментом его регистрации, проверка законности основания регистрации прав на недвижимое имущество); 2) преодоление недостоверности посредством ее индикации; 3) устранение недостоверности посредством актуализации реестра.

Под принципом достоверности реестра прав на недвижимость следует понимать исходное начало, предполагающее организационно-правовую направленность регистрационной системы на достижение соответствия содержания реестра объективной реальности посредством обеспечения внесения

в реестр корректных сведений, синхронно отражающих динамику правосостояния недвижимых вещей, а также индикации и актуализации недостоверных сведений. Результат последовательной реализации принципа состоит в приобретении реестром качества достоверности, в силу чего принцип является определяющим правовым средством достижения превентивной цели государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Совершенствование организационно-правовых мер реализации принципа достоверности реестра должно выступать основным вектором развития современной российской регистрационной системы. Расширение правовых средств разрешения возможных негативных последствий недостоверности реестра (резервных, подлежащих применению по факту состоявшегося нарушения прав участников гражданских правоотношений) факультативно.

Обеспечение совпадения момента правоизменения объекта недвижимости с моментом его регистрации требует расширения предмета регистрации. Свойство следования, присущее правам пользования жилым помещением (отдельных членов семьи собственника жилого помещения, отказополучателей, получателей ренты), и вытекающая из этого свойства потребность информирования третьих лиц об их существовании предопределяют нормативное закрепление механизма регистрации этих прав.

Введение правила о регистрации прав пользования жилым помещением отдельными членами семьи собственника жилого помещения возможно при нормативном определении соответствующих случаев с указанием на конкретные обстоятельства, наделяющие эти права свойством следования. Повышенный стандарт обеспечения защиты самостоятельных прав членов семьи собственника жилого помещения обуславливает в качестве приемлемого правило о факультативной регистрации, сопровождаемое вменением регистрирующему органу обязанности направленно выявлять права членов семьи собственника жилого помещения со свойством следования в целях их регистрации (с согласия собственника жилого помещения и члена его семьи) либо внесения в реестр (в

отсутствие явно выраженного несогласия соответствующего члена семьи собственника) сведений о возможном наличии обременения (отметок о потенциальной недостоверности реестра).

Права пользования жилым помещением в силу завещательного отказа и на основании договора пожизненного содержания с иждивением подлежат правообразующей регистрации. Это требует, в первом случае, обеспечения защиты прав отказополучателя посредством его нотариального извещения об обстоятельствах, связанных с завещательным отказом, а также автоматической регистрации его права требования в качестве обременения жилого помещения одновременно с регистрацией права собственности наследника на жилое помещение (с приданием зарегистрированному праву требования отказополучателя свойства следования). Во втором случае требуется обеспечение защиты прав получателя ренты посредством: 1) нормативного закрепления как существенного условия договора пожизненного содержания с иждивением о включении (невключении) в содержание с иждивением обеспечения потребности получателя ренты в жилище, позитивный вариант которого считается согласованным только при указании в договоре данных, позволяющих определенно установить жилое помещение, подлежащее предоставлению получателю ренты в пользование; 2) автоматической регистрации права пользования соответствующим жилым помещением одновременно с регистрацией перехода права собственности на передаваемый под выплату ренты объект недвижимости.

Относительное действие меры по обеспечению совпадения момента правоизменения объекта недвижимости с моментом его регистрации в части оснований правоизменения объекта недвижимости требует правовой определенности в вопросе о случаях внереестрового правоизменения, что предполагает в целях оптимизации и исключения ошибок правореализации нормативное закрепление исчерпывающего перечня указанных случаев, а также нормативную констатацию распространения общего правила о реестровом

правоизменении применительно к отдельным случаям, по которым имеется различная правоприменительная квалификация.

При регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов обоснованно применять правило о реестровом правоизменении только к судебным актам, позитивным образом определяющим гражданские права и обязанности в отношении объектов недвижимости. В целях устранения правовой неопределенности относительно момента правоизменения недвижимой вещи, установленного правоподтверждающим или негативным судебными актами, обоснованно вменить в обязанности суда устанавливать и отражать в резолютивной части судебного акта соответствующий момент, а также фиксация в РПН указанных сведений.

Ввиду отсутствия объективных причин установления исключения из общего правила о моменте возникновения подлежащих регистрации прав на недвижимое имущество требует изменения подход, сформированный высшими судами применительно к реорганизации юридического лица в форме выделения (ситуация должна быть выведена из сферы внереестрового возникновения прав).

Фактически сложившийся порядок регистрации права общей совместной собственности супругов, порождающий санкционированную правопорядком недостоверность РПН, требует изменения посредством установления правил: 1) исключающих при наличии оснований возникновения права общей совместной собственности супругов регистрацию права собственности одного из них, 2) позволяющих корректировать недостоверные сведения РПН о собственности одного из супругов по заявлению правообладателя (любого из супругов), 3) позволяющих вносить в РПН, содержащий сведения о праве собственности одного из супругов, сведения о его потенциальной недостоверности – о фактах государственной регистрации заключения брака.

В целях исключения регистрации прав в отсутствие правооснования материальная составляющая предмета осуществляемой регистрирующим органом правовой экспертизы требует своего законодательного определения

позитивным способом – посредством указания на необходимость исследования документов на предмет наличия бесспорного основания правоизменения объекта недвижимости с одновременным указанием в целях достижения правовой определенности и единообразия правоприменения неисчерпывающего перечня известных на текущий момент правового регулирования обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии данного основания.

Проверка законности основания регистрации прав на недвижимость осуществляется посредством проведения регистрирующим органом правовой экспертизы, под которой понимается изучение представленных на регистрацию документов в аспекте их достаточности для вывода о наличии бесспорного правооснования: 1) о наличии юридического факта, предусмотренного законом в качестве правооснования; 2) об отсутствии обстоятельств, являющихся в силу закона основанием для признания этого юридического факта не влекущим правовых последствий – обстоятельств, негативно влияющих или могущих повлиять впоследствии с определенной степенью вероятности на способность юридического факта влечь правовые последствия. Установление обстоятельств, которые могут в будущем негативно повлиять на способность юридического факта влечь правовые последствия, не является основанием для отказа в регистрации прав, выступает основанием для проставления в реестре отметки о его потенциальной ретроспективной некорректности.

При определении нормативных пределов проверки сделки подлежит применению формальный подход, основанный на законодательно закрепленном перечне документов, необходимых для регистрации прав, сформированном применительно к разным типам сделкам с учетом норм права, несоблюдение которых влечет квалификацию сделки в качестве ничтожной.

При регистрации прав, основанных на сделке, требуется проверка сделки на предмет наличия (отсутствия) обстоятельств, влекущих не только ее ничтожность, но и оспоримость, в целях внесения в реестр при регистрации

права на основании оспоримой сделки, не признанной судом недействительной, отметок о потенциальной ретроспективной некорректности реестра.

При регистрации прав, основанных непосредственно (опосредованно) на актах органов власти, требуется установление их юридической природы и последующая оценка способности акта влечь правовые последствия, исходя из его юридической природы. Правовая экспертиза административных актов предполагает проверку факта наличия (отсутствия) судебного акта о признании проверяемого акта недействительным. Квалификация акта органа власти в качестве гражданско-правовой сделки предполагает его проверку по правилам проверки сделки.

Проверка законности основания регистрации прав на недвижимость требует правовой определенности в вопросах участия суда в установлении правооснования и влияния судебных актов на регистрационную процедуру при рассмотрении дел, связанных с преодолением заинтересованным лицом регистрационного бездействия регистрирующего органа, стороны сделки.

При рассмотрении требований об оспаривании отказа в регистрации суд выступает субъектом установления правооснования в части обстоятельств, определенных регистрирующим органом как препятствие к регистрации. Обязательность судебной оценки указанных обстоятельств на фоне возможного возникновения к моменту внесения записи в реестр иных обстоятельств материального характера, препятствующих регистрации, предопределяет повторное рассмотрение регистрирующим органом в общем порядке ранее представленных на регистрацию документов с возможностью отказа в регистрации только в связи с обстоятельствами, свидетельствующими об отсутствии бесспорного правооснования, которые возникли (были выявлены) после первоначального отказа в регистрации и не были предметом оценки суда.

При рассмотрении судом требований о регистрации, обусловленных регистрационным бездействием стороны сделки (уклонение, смерть, реорганизация), учитывая цель судебного порядка регистрации (подтверждение

воли стороны сделки на ее совершение, устранение препятствий в регистрации, связанных с регистрационным бездействием стороны сделки), обоснованно исходить из отсутствия у суда статуса субъекта установления правооснования. Судебный акт о регистрации, заменяя собой заявление и иные документы, которые должна была представить бездействующая сторона сделки, не влияет на объективные пределы осуществляемой регистрирующим органом правовой экспертизы, по результатам которой он вправе отказать в регистрации, в том числе в связи с установлением обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии бесспорного правооснования.

При рассмотрении требований об оспаривании отказа в регистрации в связи с ликвидацией стороны сделки суд выступает субъектом установления правооснования, которое имеет ограниченный характер, обусловленный отсутствием стороны сделки и материально-правового спора. Следующая из этого потенциальная оспоримость права, зарегистрированного в порядке исполнения судебного акта, требует информирования лиц, обращающихся к реестру, об указанных обстоятельствах.

Индикация недостоверности реестра предполагает действие системы индикаторов, включающей в себя:

1) индикаторы реальной недостоверности (отметки о несоответствии на текущий момент времени формального и материального правосостояния объекта недвижимости вследствие изначальной или последующей некорректности записей, внесенных в реестр): а) индикаторы изначальной недостоверности (сведения о фактах, подтверждающих внесение в реестр записей в отсутствие правооснования); б) индикаторы последующей недостоверности (сведения о фактах, свидетельствующих о состоявшейся внереестровой правовой динамике объекта недвижимости);

2) индикаторы потенциальной недостоверности (отметки о возможной текущей недостоверности или могущей возникнуть в будущем ретроспективной недостоверности реестра): а) индикаторы текущей недостоверности (сведения о

фактах, свидетельствующих о том, что содержащиеся в реестре записи могут быть некорректными на текущий момент времени); б) индикаторы ретроспективной недостоверности – сведения о фактах, свидетельствующих о том, что корректная на текущий момент запись в реестре в будущем может быть ретроспективно переквалифицирована в некорректную.

Организация внесения в РПН отметок о реальной изначальной некорректности записей требует восстановления прежнего механизма взаимодействия судов и регистрирующих органов, выражающегося в направлении судами копий вступивших в законную силу судебных актов, в соответствии с которыми правооснование регистрации прав признано отсутствующим, а также установление порядка действий регистрирующего органа в связи с поступлением указанных документов, направленных на оперативное внесение в РПН соответствующих сведений в объеме, достаточном для однозначного понимания факта некорректности записи любым лицом, обратившимся к РПН за получением информации по конкретному объекту недвижимости.

Несмотря на возможность получения заинтересованными лицами сведений о состоявшейся внереестровой правовой динамике объекта недвижимости из других общедоступных источников, функция индикаторов недостоверности РПН по содействию приобретателю объекта недвижимости в поиске информации об обстоятельствах, имеющих значение для оценки достоверности РПН, требует организации внесения в РПН указанных сведений посредством указания на факт, являющийся основанием внереестровой динамики, либо посредством указания на неактуальность внесенной в РПН записи.

Индикатором потенциальной текущей недостоверности РПН следует признавать сведения о судебном споре о правах в отношении объекта недвижимости, по итогам рассмотрения которого может быть принят с

определенной степенью вероятности судебный акт, являющийся основанием для внесения в РПН негативных изменений (негативной актуализации РПН).

Функциональная нагрузка сведений о судебном споре, предполагающая тотальный и оперативный характер их внесения в РПН, требует: 1) исключения из состава документов, выступающих основанием внесения в РПН сведений о судебном споре, заявления лица, оспаривающего зарегистрированное право; 2) установление для судов обязанности по направлению копий судебных актов, свидетельствующих о рассмотрении спора, в регистрирующий орган; 3) сокращения срока внесения указанных сведений в РПН. Момент погашения в РПН отметок о судебном споре должен определяться моментом осуществления негативной актуализации РПН либо моментом трансформации данной отметки в отметку о вступившем в законную силу судебном акте о признании правооснования отсутствующим. Случаи обжалования вступивших в законную силу судебных актов, принятых по делам об оспаривании зарегистрированных прав на объекты недвижимости, следует квалифицировать в качестве новых судебных споров, сведения о которых должны вноситься в РПН.

Учитывая значение отметок о возражении при обоснованном несогласии лица с записью в РПН (разрушение презумпции наличия зарегистрированного права, содействие приобретателю прав на объект недвижимости в установлении обстоятельств, имеющих значение для оценки достоверности РПН), в интересах лиц, обоснованно не согласных с содержанием РПН, а также приобретателей прав на объект недвижимости право внесения в РПН отметки должно быть предоставлено помимо предшествующих зарегистрированных собственников объекта недвижимости и иным лицам, не согласным с содержанием РПН и имеющим реальный материально обоснованный интерес в коррекции РПН. Расширение круга указанных лиц допустимо при введении дополнительных мер, направленных на предотвращение и пресечение необоснованного внесения в РПН сведений о возражении, которыми могли бы выступить: установление государственной пошлины за внесение в РПН сведений о возражении,

подлежащей возврату при последующем оспаривании зарегистрированного права в судебном порядке, введение системы формальной проверки обоснованности возражения, заключающейся в документальной проверке относимости лица, заявляющего возражения, к объекту недвижимости, а также сокращение срока нахождения сведений о возражении в РПН.

Актуализация недостоверного реестра может быть двух видов: позитивная и негативная. Позитивная: сводится к устранению последующей недостоверности реестра, обусловленной состоявшимся внереестровым правоизменением недвижимой вещи; как мера, зависящая от регистрационной активности правообладателя, предполагает использование организационно-правовых средств ее стимулирования и ускорения, в том числе посредством автоматической регистрации состоявшегося правоизменения недвижимой вещи по факту поступления в регистрирующий орган сведений, свидетельствующих об этом, которая возможна только в случаях очевидной бесспорности правоизменения. Негативная: состоит в устранении изначальной недостоверности реестра, обусловленной внесением в него записи в отсутствие правооснования; предполагает правовую определенность в вопросе о том, когда зарегистрированное право считается оспоренным, а также регламентацию действий регистрирующего органа по реализации судебного акта, которым правооснование регистрации признано отсутствующим. Для оптимизации правоприменения со стороны регистрирующего органа, предотвращения споров о необоснованных отказах в корректировке реестра (необоснованной корректировке реестра), функция по оценке судебного акта в части его влияния на содержание реестра должна быть закреплена за судом, его принявшим.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации [принята всенародным голосованием 12.12.1993, с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020]. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 23.11.2020).
2. О судебной системе Российской Федерации: Федеральный конституционный закон от 31.12.1996 № 1-ФКЗ (ред. от 30.10.2018) // СЗ РФ. 1997. № 1. Ст. 1.
3. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1 (ред. от 27.12.2019) // Российская газета. 1993. № 49.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
5. Семейный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
7. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 13.07.2020) // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.
8. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации: Федеральный закон от 07.03.2001 № 24-ФЗ (ред. от 08.06.2020) // СЗ РФ. 2001. № 11. Ст. 1001.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья: Федеральный закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.

10. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.

11. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. 08.12.2020) // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

12. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 27.10.2020) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

13. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 25.05.2020) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15.

14. О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними: Федеральный закон от 14.03.2009 № 31-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // СЗ РФ. 2009. № 11. Ст. 1260.

15. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации: Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ // СЗ РФ. 2013. № 51. Ст. 6687.

16. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации: Федеральный закон от 08.03.2015 № 21-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // СЗ РФ. 2015. № 10. Ст. 1391.

17. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

18. Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: постановление Правительства РФ от 09.04.2001 № 273 // СЗ РФ. 2001. № 16. Ст. 1602.

19. О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)»: постановление Правительства РФ от 10.10.2013 № 903 (ред. от 22.04.2020) // СЗ РФ. 2013. № 42. Ст. 5364.

20. Об утверждении Концепции создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, плана подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих создание и развитие единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости и плана реализации мероприятий по созданию единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости: приказ Минэкономразвития России от 18.12.2009 № 534 // Вестник Росреестра. 2010. № 1.

21. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки: приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (ред. от 03.12.2019). URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 02.04.2020).

22. Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном

виде: приказ Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 02.04.2020).

23. Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. № 968: приказ Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 02.04.2020).

24. Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество: приказ Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 02.04.2020).

25. Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления: приказ Минюста России от 27.12.2016 № 313 (ред. от 31.03.2020). URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 02.09.2020).

Нормативные правовые акты, утратившие силу

26. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

Проекты нормативных актов

27. Проект № 51708-4 «Жилищного кодекса Российской Федерации» (окончательная ред., принятая ГД ФС РФ 22.12.2004) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

28. Проект Федерального закона «О нотариате и нотариальной деятельности в Российской Федерации» (ред. до внесения в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 09.10.2013) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

29. Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 03.04.2012) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

30. Проект Федерального закона № 835938-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 15.07.2020) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

31. Проект Федерального закона № 901906-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 14.10.2015) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Материалы судебной практики

Постановления и определения Конституционного Суда РФ

32. Постановление Конституционного Суда РФ от 26.05.2011 № 10-П «По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 1 Федерального закона "О третейских судах в Российской Федерации", статьи 28 Федерального

закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", пункта 1 статьи 33 и статьи 51 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в связи с запросом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2011. № 4.

33. Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 5-П «По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2015. № 3.

34. Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца» // СЗ РФ. 2017. № 27. Ст. 4075.

35. Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 132-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества "РЕБАУ АГ" на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 165 и пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2002. № 1.

36. Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 154-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества "СЭВЭНТ" на нарушение конституционных прав и свобод положениями пункта 1 статьи 165, пункта 3 статьи 433 и пункта 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2002. № 1.

37. Определение Конституционного Суда РФ от 24.09.2012 № 1588-О [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

38. Определение Конституционного Суда РФ от 29.01.2015 № 216-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Миронова Алексея

Ивановича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и частью 3 статьи 1 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости"» [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

39. Определение Конституционного Суда РФ от 05.12.2019 № 3279-О «По жалобе гражданина Малярчука Александра Николаевича на нарушение его конституционных прав частью 3 статьи 2 Федерального закона "Об особенностях пенсионного обеспечения граждан Российской Федерации, проживающих на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя"» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2020. № 1.

40. Определение Конституционного Суда РФ от 23.07.2020 № 1801-О [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ

41. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018) // Российская газета. 1996. № 152.

42. О судебном решении: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 19.12.2003 № 23 (ред. от 23.06.2015) // БВС РФ. 2004. № 2.

43. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 // БВС РФ. 2009. № 9.

44. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 // БВС РФ. 2010. № 7.

45. Об утверждении Инструкции по делопроизводству в арбитражных судах Российской Федерации (первой, апелляционной и кассационной инстанций): постановление Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 № 100 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

46. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // БВС РФ. 2015. № 8.

47. О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 // БВС РФ. 2016. № 1.

Обзоры судебной практики Верховного Суда РФ и ВАС РФ

48. Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 // Вестник ВАС РФ. 1998. № 1.

49. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2002 года: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 17.07.2002 // БВС РФ. 2002. № 12.

50. Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 № 126 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 1.

51. О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 21.07.2009 № 132 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 9.

52. Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации:

информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 2.

53. 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 // БВС РФ. 2015. № 2.

54. Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2015 // БВС РФ. 2016. № 5.

55. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2015): утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2015 (ред. от 28.03.2018) // БВС РФ. 2016. № 3, 4.

56. Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017 // БВС. 2018. № 9.

57. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2018): утв. Президиумом Верховного Суда РФ 28.03.2018 // БВС РФ. 2019. № 1.

58. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2019): утв. Президиумом Верховного Суда РФ 24.04.2019 // БВС РФ. 2019. № 10.

Судебные акты Верховного Суда РФ и ВАС РФ

59. Постановление Президиума ВАС РФ от 18.11.2008 № 10984/08 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 3.

60. Постановление Президиума ВАС РФ от 02.02.2010 № 12566/09 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 5.

61. Постановление Президиума ВАС РФ от 26.07.2011 № 2763/11 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 11.

62. Постановление Президиума ВАС РФ от 06.12.2011 № 9555/11 // Вестник ВАС РФ. 2012. № 4.

63. Определение Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 11-КГ12-2 // БВС РФ. 2012. № 12.

64. Постановление Президиума ВАС РФ от 07.06.2012 № 16513/11 // Вестник ВАС РФ. 2012. № 11.

65. Определение Верховного Суда РФ от 19.05.2016 № 310-КГ16-4280 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

66. Определение Верховного Суда РФ от 05.12.2017 по делу № 306-КГ17-10913 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

67. Определение Верховного Суда РФ от 16.05.2018 № 18-КГ18-70 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

68. Определение Верховного Суда РФ от 09.10.2018 по делу № 303-КГ18-7703 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

69. Определение Верховного Суда РФ от 10.06.2020 № 80-КА20-1 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Постановления арбитражных кассационных судов

70. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28.07.2008 по делу № А31-5891/2007-21 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

71. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 07.08.2009 по делу № А43-31932/2008-13-868 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

72. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 30.08.2016 № Ф01-3117/2016 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

73. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.05.2018 № Ф01-1382/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

74. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 07.05.2018 № Ф01-1383/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

75. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 06.11.2018 № Ф01-4389/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

76. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 28.09.2006 № А19-14825/06-54-Ф02-4978/06-С2 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

77. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 13.06.2013 № Ф03-2240/2013 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

78. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 30.11.2015 № Ф03-4020/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

79. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 21.03.2005 № Ф04-1304/2005(9512-А27-22) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

80. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 31.08.2015 № Ф04-23483/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

81. Постановление ФАС Московского округа от 04.03.2009 № КГ-А41/970-09 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

82. Постановление ФАС Московского округа от 30.01.2012 по делу № А41-19571/11 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

83. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.03.2017 № Ф05-1615/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

84. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.07.2017 № Ф05-8233/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

85. Постановление ФАС Поволжского округа от 28.06.2007 по делу № А72-7272/06 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

86. Постановление ФАС Поволжского округа от 19.08.2008 по делу № А55-14985/2007 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

87. Постановление ФАС Поволжского округа от 07.04.2011 по делу № А55-16668/2010 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

88. Постановление ФАС Поволжского округа от 22.01.2014 по делу № А65-4152/2013 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

89. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 22.10.2015 № Ф06-1707/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

90. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.06.2018 № Ф06-34109/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

91. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 14.09.2005 № А42-1165/05-31 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

92. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28.02.2007 по делу № А05-5348/2006-24 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

93. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 25.01.2010 по делу № А13-6611/2009 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

94. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 09.08.2013 по делу № А32-31748/2012 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

95. Постановление ФАС Уральского округа от 16.04.2003 по делу № Ф09-790/03-ГК [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

96. Постановление ФАС Уральского округа от 11.10.2004 по делу № Ф09-3326/04-ГК [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

97. Постановление ФАС Уральского округа от 10.11.2004 по делу № Ф09-3707/04-ГК [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

98. Постановление ФАС Уральского округа от 02.08.2005 № Ф09-2414/05-С3 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

99. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.04.2015 № Ф09-897/15 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

100. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 04.07.2017 № Ф09-3303/17 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

101. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.06.2018 № Ф09-2937/18 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

102. Постановление ФАС Центрального округа от 02.04.2008 по делу № А48-1917/07-10 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Постановления арбитражных апелляционных судов

103. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 14.07.2015 № 02АП-5331/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

104. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 16.06.2008 по делу № А69-2685/07-7-03АП-1047/2008 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

105. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 10.02.2016 по делу № А74-2924/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

106. Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2013 по делу № А19-9702/2011 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

107. Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2015 № 05АП-2150/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

108. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2018 № 09АП-16349/2018 № А40-172054/17 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

109. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.03.2015 № 10АП-354/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

110. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.01.2007 по делу № А72-7272/2006 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

111. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.04.2013 по делу № А49-9668/2012 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

112. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.07.2015 № 11АП-8973/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

113. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.07.2017 по делу № А55-28747/2016 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

114. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.11.2017 № 11АП-15200/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

115. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2012 по делу № А56-40250/2012 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

116. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2011 № 15АП-9132/2011 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

117. Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.04.2013 по делу № А25-1219/2011 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

118. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.09.2014 № 18АП-9682/2014 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

119. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2014 по делу № А35-5949/2013 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

120. Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2014 по делу № А68-6906/2013 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

121. Постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 04.12.2017 № 21АП-2090/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Судебные акты арбитражных судов субъектов РФ

122. Решение Арбитражного суда Брянской области от 25.03.2020 по делу № А09-322/2019 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

123. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 09.03.2006 по делу № А56-16986/2005 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

124. Решение Арбитражного суда Костромской области от 21.11.2008 по делу № А31-2513/2005-12 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

125. Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 11.08.2015 по делу № А32-43950/2014 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

126. Решение Арбитражного суда Московской области от 17.10.2019 по делу № А41-1741/2019 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

127. Решение Арбитражного суда Московской области от 20.12.2010 по делу № А41-43660/09 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

128. Решение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2013 по делу № А41-47520/12 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

129. Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 02.06.2020 по делу № А43-11247/2020 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

130. Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 15.02.2019 по делу № А43-30006/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

131. Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 21.08.2017 по делу № А07-1813/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

132. Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 26.04.2005 по делу № А07-6330/05 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

133. Решение Арбитражного суда Республики Бурятия от 08.07.2014 по делу № А10-1936/2014 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

134. Решение Арбитражного суда Республики Ингушетия от 15.10.2019 по делу № А18-852/2019 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

135. Решение Арбитражного суда Республики Крым от 01.11.2017 по делу № А83-6968/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

136. Решение Арбитражного суда Самарской области от 28.07.2003 по делу № А55-5044/03-30 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Судебные акты судов общей юрисдикции

137. Постановление Президиума Нижегородского областного суда от 16.05.2012 по делу № 44-г-18/2012 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

138. Кассационное определение Пермского краевого суда от 02.02.2011 по делу № 33-918 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

139. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 12.07.2017 по делу № 33-14493/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

140. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 04.12.2017 по делу № 33-25257/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

141. Апелляционное определение Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 11.09.2017 по делу № 33-3478/17 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

142. Апелляционное определение Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 19.07.2017 по делу № 33-2701/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

143. Апелляционное определение Иркутского областного суда от 12.05.2015 по делу № 33-3976/15 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

144. Апелляционное определение Костромского областного суда от 23.12.2013 по делу № 33-2075 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

145. Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 31.05.2017 по делу № 33-6987/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

146. Апелляционное определение Московского городского суда от 02.12.2014 по делу № 33-37500 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

147. Апелляционное определение Московского областного суда от 12.03.2014 по делу № 33-5333/2014 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

148. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 05.07.2018 по делу № 33-6380/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

149. Апелляционное определение Пермского краевого суда от 14.06.2017 по делу № 33а-6334 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

150. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 19.10.2017 по делу № 33а-17514/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

151. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 22.11.2017 по делу № 33-20083/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

152. Определение Московского городского суда от 20.05.2015 № 4г/5-4763/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

153. Решение Верхнеколымского районного суда Республики Саха (Якутия) от 01.09.2020 по делу № 2К-114/2020 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

154. Решение Курского районного суда от 27.02.2017 по делу № 2-114/2017~М-8/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

155. Решение Орловского районного суда Орловской области от 05.10.2020 по делу № 2-1554/2020 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

156. Решение Фрунзенского районного суда города Владивостока от 27.07.2020 по делу № 2-449/2020 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Материалы обобщения судебной практики

157. Обзор практики рассмотрения судами Московской области дел, связанных с применением Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (подготовлен Московским областным судом, Московской областной регистрационной палатой 04.07.2001) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

158. Справка по результатам обобщения судебной практики рассмотрения федеральными судами Пермской области дел, связанных с приобретением и прекращением прав на недвижимое имущество (подготовлена Пермским областным судом 23.03.2006) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Научная и учебная литература

159. Алексеев В.А. Концепция государственной регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации. М.: Волтерс Клувер, 2011. 128 с.

160. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007. 504 с.
161. Алексеев В.А. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость: действующий принцип или дело будущего? // Закон. 2016. № 11. С. 125–132.
162. Алексеев С.С. Теория права. М.: БЕК, 1995. 320 с.
163. Алексеев С.С. Общая теория права: в 2 т. М.: Юрид. лит., 1982. Т. 1. 361 с.; Т. 2. 359 с.
164. Алехина О.М. Проблемы реформирования института государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом в России // Политическое управление: научный информационно-образовательный электронный журнал. 2013. № 3. С. 47–53.
165. Алиев Т.Т. Внедрение новейших информационных технологий в процесс государственной регистрации недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2020. № 1 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
166. Ананьев А.Г. Некоторые аспекты регистрации сервитутов в действующем законодательстве // Право и политика: теоретические и практические проблемы: сб. материалов 5-й Междунар. науч.-практ. конф. / отв. ред. Н.Н. Кулешова. 2017. С. 267–272.
167. Арзумян А.В. Этапы государственной регистрации прав собственности на землю и их особенности // Законы России: опыт, анализ, практика. 2007. № 10. С. 35–38.
168. Аюшеева С.Д. Правовое значение системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для защиты интересов участников ипотечного жилищного кредитования // Законодательство. 2004. № 11. С. 14–22.
169. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2001. 371 с.

170. Багаев В.А. Принцип внесения vs противопоставимость. На примере регистрации прав на недвижимость в Англии и Уэльсе // *Gaudeamus igitur*: сб. статей к юбилею А.А. Иванова / сост. и отв. ред. В.А. Багаев, К.А. Новиков. М.: Изд. группа «Закон», 2020. С. 33–84.

171. Бадулина Е.В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2017. № 7. С. 6–17.

172. Базанов И.А. Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства. М., 1900. 450 с.

173. Бандо М.В. О достоверности сведений ЕГРН о жилых помещениях // *Российский юридический журнал*. 2017. № 3. С. 193–199.

174. Басалова И.В. Правовая экспертиза документов и проверка законности сделок при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // *Юстиция*. 2007. № 3. С. 66–74.

175. Басырова Ч.Р. Механизм осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // *Пробелы в российском законодательстве*. 2011. № 4. С. 245–248.

176. Башмаков А.А. Основные начала ипотечного права. Либава, 1891. 248 с.

177. Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // *Вестник гражданского права*. 2011. № 5. С. 4–30; № 6. С. 5–29; 2012. № 1. С. 4–34.

178. Бевзенко Р.С. Государственная регистрация сделок и последствия ее отсутствия: комментарий к ст. 164 и 165 ГК РФ // *Вестник экономического правосудия Российской Федерации*. 2017. № 5. С. 65–87.

179. Бевзенко Р.С. Добросовестность залогодержателя как основание приобретения права залога // *Вестник ВАС РФ*. 2012. № 8. С. 6–29.

180. Бевзенко Р.С. Комментарий к информационному письму Президиума ВАС РФ от 21.07.2009 № 132 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"» // Практика рассмотрения коммерческих споров: анализ и комментарии постановлений Пленума и обзоров Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации / рук. проекта Л.А. Новоселова, М.А. Рожкова. М.: Статут, 2011. Вып. 16. С. 43–60.

181. Бевзенко Р.С. Комментарий к ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. № 12. С. 68–115.

182. Бевзенко Р.С. Принципиальные положения статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации прав на имущество // Закон. 2015. № 4. С. 29–38.

183. Бевзенко Р.С. Регистрационный конструктор, или Как создать идеальную регистрационную систему? (К русскому переводу работы Р. Торренса) // Вестник гражданского права. 2018. № 2. С. 202–225.

184. Бевзенко Р.С. Сделка с супружеским имуществом без согласия другого супруга // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 11. С. 124–134.

185. Безик Н.В., Безик К.С. Проблемы правового регулирования пользования жилыми помещениями отказополучателями и получателями ренты // Сибирский юридический вестник. 2016. № 1. С. 49–58.

186. Белов В.А. «Двадцать пятое» Постановление Пленума: толкование или... законодательство? // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 11. С. 53–90.

187. Белова О.Н. Возникновение и развитие системы государственной регистрации прав на территории России в дореволюционный период // Социально-экономические явления и процессы. 2014. № 7. С. 86–91.

188. Блюмин А.М., Феоктистов Н.А. Мировые информационные ресурсы: учеб. пособие. М., 2010. 296 с.

189. Богатырев Ф. Как дальше регулировать оборот недвижимости? (Обсуждение Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе) // Хозяйство и право. 2003. № 11. С. 121–125.

190. Богданова Е.Е. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права // Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России. 2006. № 1. С. 147–153.

191. Богданова Е.Е. Особенности защиты гражданских прав при добросовестном оспаривании // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 12. С. 78–84.

192. Богданова Е.Е. Спорные вопросы раздела имущества супругов // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2019. № 2. С. 100–116.

193. Богданова И.С. Осуществление государством права собственности на недвижимое имущество, составляющее его казну (на примере зданий и сооружений). М.: Юриспруденция, 2012. 280 с.

194. Болдырев В.А. Содержание государственных реестров как фактор, влияющий на оценку добросовестности участников гражданского оборота // Нотариус. 2015. № 5 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

195. Болдырев В.А. Частноправовые последствия регистрационных действий // Вестник НГУ. Серия: Право. 2015. Т. 11, вып. 4. С. 22–29.

196. Бородянский В.И. Механизм взаимодействия принципов и норм гражданского права современной России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2002. 23 с.

197. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. 2-е изд., стер. М.: Статут, 2011. 780 с.

198. Бычков А.И. Дефекты, ошибки и неурядицы: правовое регулирование. М.: Инфотропик Медиа, 2017. 368 с.

199. Василевская Л.Ю. О специфике правовой конструкции вещного договора по германскому праву // Вестник ВАС РФ. 2003. № 5. С. 119–132.

200. Василевская Л.Ю. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: проблемы и противоречия нормативного регулирования // Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и нотариального удостоверения сделок с ним: материалы конф. с междунар. участием. Ростов н/Д, 2017. С. 8–30.

201. Васильев Д.С. Вопросы рассмотрения судами дел по искам о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Российская юстиция. 2006. № 2. С. 7–12.

202. Васильков К.А. Категориальная сущность превенции в гражданском праве России: вопросы теории и практики // Вестник УЮИ. 2019. № 4. С. 115–121.

203. Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. М.: Статут, 2003. 381 с.

204. Виниченко Ю.В. Виндикация и гражданский оборот: отдельные аспекты взаимосвязи // Защита частных прав: проблемы теории и практики: материалы 3-й ежегод. междунар. науч.-практ. конф. (Иркутск, 19–20 сентября 2014 г.) / под ред. Н.П. Асланян, Ю.В. Виниченко. Иркутск, 2014. С. 41–48.

205. Виниченко Ю.В. Интересы участников гражданского оборота VS. потребности системы гражданского оборота: вопрос приоритета защиты // Защита гражданских прав: избранные аспекты: сб. ст. / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2017. С. 230–249.

206. Виниченко Ю.В. Категория разумности в гражданском праве России. Иркутск, 2007. 171 с.

207. Виниченко Ю.В. Об установленном порядке принятия на учет «бесхозной» недвижимой вещи в связи с отказом собственника от права собственности на нее в контексте норм абз. 2 ст. 236 и п. 3 ст. 225 ГК РФ //

Проблемы государственной регистрации недвижимости: материалы III науч.-практ. конф. (г. Иркутск, 8 декабря 2017 г.) / отв. ред. А.А. Пахаруков. Иркутск, 2018. С. 22–26.

208. Виниченко Ю.В. О взаимосвязи обеспечения стабильности гражданского оборота и защиты частных прав (в свете новелл ГК РФ о недействительности сделок) // Защита частных прав: проблемы теории и практики: материалы 2-й ежегод. междунар. науч.-практ. конф. / под ред. Н.П. Асланян, Ю.В. Виниченко. Иркутск, 2013. С. 25–32.

209. Виниченко Ю.В. О понятии общедоступности в гражданском праве // Проблемы современного законодательства России и зарубежных стран: материалы VIII Междунар. науч.-практ. конф. (г. Иркутск, 27 сентября 2019 г.) / отв. ред. Э.И. Девицкий, С.И. Сулова. Иркутск, 2019. С. 125–131.

210. Винницкий А.В. Публичная собственность. М.: Статут, 2013. 732 с.

211. Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии. М.: Статут, 2013. 224 с.

212. Герасимов О.А. Регистрация прав на недвижимость в системе публично-правовых средств обеспечения эффективности правового регулирования отношений в реальном секторе экономики // Юрист. 2019. № 1. С. 72–76.

213. Голубцов В.Г. Субъективная добросовестность в структуре общего понятия добросовестности // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. № 3. С. 490–518.

214. Гонгало Б.М. Развитие кодификации законодательства о залоге: трансформация понятий // Кодификация российского частного права 2019 / под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2019. С. 151–184.

215. Горшков, В.В., Кирсанов, А.Р. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на основании судебных актов // Судебная защита прав

на недвижимое имущество: сборник / отв. ред. А.Р. Кирсанов. М., 2003. С. 12–14.

216. Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к разделу III «Общая часть обязательственного права» / под ред. Л.В. Санниковой. М.: Статут, 2016. 662 с.

217. Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 1–5 / под ред. Л.В. Санниковой. М.: Статут, 2015 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

218. Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 1, 2, 3 / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2013. 336 с.

219. Гражданское уложение. Кн. 3. Вотчинное право: проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснениями, извлеченными из трудов Редакционной комиссии) / под ред. И.М. Тютрюмова; сост. А.Л. Саатчиан. М.: Волтерс Клувер, 2008. 1024 с.

220. Гребельский А.В. Оценка добросовестности приобретателя в современной судебной практике // Право и экономика. 2009. № 4. С. 4–7.

221. Гришаев С.П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал российского права. 2006. № 10. С. 85–90.

222. Гришаев С.П. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный). 2005 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

223. Гришаев С.П. Постатейный комментарий к части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации. 2018 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

224. Гусев А.О. О некоторых особенностях судебных споров об исправлении реестровых ошибок // Арбитражные споры: информационно-

аналитический журн. 2020. № 1 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

225. Данченко А.А. Превентивная функция российского права: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Кострома, 2002. 23 с.

226. Декларация, принятая участниками ибероамериканской встречи по вопросам регистрационных систем (17–21 февраля 2003 года, Ла-Антигуа, Гватемала) // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2003. №7. С. 23–29.

227. Демкина А. Добросовестность в сделках с недвижимостью // ЭЖ-Юрист. 2015. № 13. С. 13.

228. Демкина А.В., Бадулина Е.В. Проблема обеспечения достоверности ЕГРН и защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества // Нотариус. 2016. № 1. С. 29–33.

229. Дискин Е.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на основании судебных актов / под общ. ред. А.Р. Кирсанова М.: Междунар. акад. оценки и консалтинга, 2016. 202 с.

230. Дмитриев Ю.А. Юридические основания осуществления государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество // Административное и муниципальное право. 2008. № 1 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

231. Долинская В.В. Государственная регистрация в системе государственного контроля // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 6 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

232. Долинская В.В. Договор ренты как форма жилищных правоотношений // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 1. С. 7–11.

233. Домашнева Я.А. Проблемы государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества при реорганизации хозяйственных обществ // Регистрация прав на недвижимость: сборник / отв. ред. А.Р. Кирсанов. М.: РПА МЮ, 2005. Вып. 12. С. 113–118.

234. Доркина А.В. Организационные аспекты деятельности государственного регистратора в процессе осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2012. № 1. С. 82–88.

235. Доркина А.В. Организация и правовые основы правоохранительной деятельности органов, осуществляющих государственную регистрацию в сфере прав на недвижимое имущество и сделок с ним: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. 28 с.

236. Дрофа Е.В. Казусы признания объектов недвижимости (признание судом и государственная регистрация права как действия органа исполнительной власти) // Юридический факт. 2018. № 26. С. 48–52.

237. Егоров А.В. Конкурсный управляющий МУП «Коммунальник» против Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом // Правовые позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: избранные постановления за 2008 год с комментариями / под ред. А.А. Иванова. М.: Статут, 2012 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

238. Егоров А.В., Ерохова М.А., Ширвиндт А.М. Обобщение применения арбитражными судами норм ГК РФ о вещно-правовых способах защиты права // Вестник гражданского права. 2007. № 4. С. 108–140.

239. Ельяшевич В.Б. Очерк развития форм поземельного оборота на западе. Изд. 2-е, перераб. СПб., 1913. 79 с.

240. Ем В.С. О критериях ничтожности сделок в новейшем гражданском законодательстве России // Вестник гражданского права. 2014. № 6. С. 140–165.

241. Емелькина И.А. Право застройки земельного участка для возведения жилого дома как ограниченное вещное право // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 1 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

242. Емелькина И.А. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения // Цивилист. 2006. № 3 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

243. Емелькина И.А. Принципы вещного права в контексте современной реформы российского гражданского законодательства // Социально-политические науки. 2012. № 4. С. 73–76.

244. Емельянов В.С. Регистрация перехода права собственности на имущество при ликвидации одной из сторон по сделке // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2007. № 3. С. 78–83.

245. Ерохова М.А. О колебании условий удовлетворения иска об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения в российской судебной практике / О собственности: сб. ст. к юбилею К.И. Скловского / сост. М.А. Ерохова. М.: Статут, 2015. С. 193–213.

246. Ефимова Е.И. О правовых проблемах «дачной амнистии» и «лесной амнистии» // Экологическое право. 2019. № 4. С. 10–12.

247. Ефремова Т.Ф. Новый словарь русского языка. Толково-словообразовательный. М.: Русский язык, 2000. URL: <http://www.efremova.info/word/dostovernuj.html> (дата обращения: 07.12.2020).

248. Жиров А. Пользование жилым помещением по доброй воле собственника // Жилищное право. 2012. № 3. С. 39–50.

249. Жужжалов М.Б. Требование о государственной регистрации перехода права собственности // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сб. ст. / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2013. С. 61–108.

250. Жукова Т.В., Козлов М.А. Госрегистрация прав на недвижимое имущество на основании судебных актов // Арбитражная практика. 2005. № 2. С. 67–70.

251. Загоруйко И.Ю. Регистрация права собственности на недвижимое имущество // Успехи современной науки и образования. 2017. Т. 8, № 2. С. 26–28.
252. Зайцев О.В. Сущность и виды функций гражданского права // Правовая парадигма. 2018. Т. 17, № 1. С. 98–103.
253. Зенкин А.Н. Информационное право: учеб. пособие. Тула, 2013. 136 с.
254. Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: общая часть. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. 271 с.
255. Ивачев И.Л. Купля-продажа недвижимости. Защита прав сторон: материалы судебной практики. М.: ГроссМедиа, 2005 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
256. Иеринг Р. Об основании защиты владения. М., 1883. 179 с.
257. Ижендеев С.А. Правовая природа института государственной регистрации в гражданских правоотношениях // Бизнес в законе. 2007. № 4. С. 85–87.
258. Илюшина М.Н. Права членов семьи собственника жилого помещения в контексте изменений законодательства о сделках и договорах // Семейное и жилищное право. 2018. № 6. С. 37–41.
259. Исрафилов И.М. Государственная регистрация ограниченных вещных прав // Законность. 2010. № 6. С. 15–19.
260. Казанцева А.Е. Значение и содержание завещательного отказа // Нотариус. 2011. № 1. С. 42–45.
261. Каминская Я.А. Некоторые проблемы возникновения и регистрации права общей собственности на недвижимое имущество // Юрист. 2008. № 1. С. 61–64.
262. Карапетов А.Г., Тузов Д.О. Сделки, совершенные в противоречии с императивными нормами закона, в контексте новой редакции ст. 168 ГК РФ // Вестник гражданского права. 2016. № 5. С. 14–67.

263. Карлин А.Б. Перспективы совершенствования законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Материалы научно-практического семинара «Практика применения законодательства о государственной регистрации прав в связи с введением в действие Федерального закона от 9 июня 2003 г. № 69-ФЗ» 15–16 января 2004 г., г. Москва // Регистрация прав на недвижимость: сборник / отв. ред. А.Р. Кирсанов. М.: РПА МЮ РФ, 2004. Вып. 11. С. 3–21.

264. Карпов Д.М. Фактические основания абсолютности вещного права // *Ex jure*. 2019. № 2. С. 40–54.

265. Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. М.: Статут, 1999. 284 с.

266. Кассо Л.А. Русское поземельное право. М.: Изд. книжного магазина И.К. Голубева, 1906. 281 с.

267. Кечекьян С.Ф. Правоотношения в социалистическом обществе. М.: Изд-во Академии наук СССР, 1958. 187 с.

268. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав: практич. пособие. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт; Юрайт-Издат, 2012. 806 с.

269. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов. М.: Юрайт-Издат, 2005. 710 с.

270. Кирсанов А.Р. Ключевые вопросы применения нового Закона о государственной регистрации недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 9. С. 6–14.

271. Кирсанов А.Р. Понятие и классификация юридической деятельности органов в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Регистрация прав на недвижимость: сборник / отв. ред. А.Р. Кирсанов. М., 2003. Вып. 10. С. 18–44.

272. Кирсанов А.Р. Понятие, содержание и принципы юридической деятельности органов в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Регистрация прав на недвижимость: сб. / отв. ред. А.Р. Кирсанов. М.: 2003. Вып. 8. С. 22–41.

273. Клейменова Е.С. Обжалование действий органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс». 2009.

274. Ключникова Я.А. Основные направления совершенствования проекта Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» // Вестник РГГУ. Серия: Экономика. Управление. Право. 2015. № 1. С. 141–147.

275. Ковалева Е.В. Особенности права пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, и основания его возникновения // Нотариус. 2007. № 2. С. 24–29.

276. Кожокарь И.П. Техничко-юридические дефекты в российском праве: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2020. 414 с.

277. Козлов М.А. Полномочия органов госрегистрации прав на недвижимое имущество // Арбитражная практика. 2006. № 12. С. 21–28.

278. Козлова Е.Б. Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделок: соотношение правовых интересов // Законы России: опыт, анализ, практика. 2013. № 6. С. 22–29.

279. Козлова Е.Б. Государственная регистрация прав должника на объект недвижимости в рамках исполнительного производства // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 7. С. 34–38.

280. Козлова Е.Б. Проблемы правового регулирования регистрации прав на недвижимость в порядке наследования на основании заявления нотариуса // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 7 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

281. Колотилов О.В. Государственная регистрация прав на недвижимость как легитимирующий факт // Вестник гражданского права. 2009. № 1. С. 87–106.

282. Комиссарова Е.Г. Об обусловленности принципов гражданского права его предметными характеристиками // Вестник Омского университета. Серия: Право. 2011. № 2 (27). С. 80–83.

283. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) / под ред. А.Н. Ткача. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Юстицинформ, 2007 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

284. Коновалов А.В. Действие принципов права и их роль в формировании правопорядка // Lex russica. 2018. № 10. С. 9–17.

285. Константинова Ю.М. Проблема реализации прав покупателя по договору купли-продажи недвижимости при ликвидации продавца – юридического лица // Проблемы современного российского законодательства: материалы IV Всеросс. науч.-практ. конф. (г. Иркутск, 11 сентября 2015 г.) / отв. ред. С.И. Сулова. Иркутск, 2015. С. 195–198.

286. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.: Статут, 2004. 95 с.

287. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11. С. 6–99.

288. Конюх Е.А., Рудьман Д.С. Обеспечение прав бывших супругов при распоряжении общим имуществом // Российская юстиция. 2017. № 4. С. 18–21.

289. Копейкин А.Б. Регистрация и учет земельных участков – результаты исследований // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2003. № 6. С. 57–65.

290. Коргуль А.Г. Государственная регистрация права собственности на общее имущество супругов: соответствие записи о праве правовому режиму

недвижимого имущества // Регистрация прав на недвижимость: сборник / отв. ред. А.Р. Кирсанов. М., 2005. Вып. 12. С. 161–166.

291. Кочетов Р.М. К вопросу о необходимости государственной регистрации обременения права собственности на объект недвижимости правом ссуды // Вестник Томского государственного университета. 2016. № 413. С. 182–186.

292. Кротов С.М. Принципы ведения реестра прав на недвижимость в Германии, Австрии и Швейцарии // Закон. 2012. № 3. С. 166–171.

293. Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы // Российская юстиция. 1997. № 10. С. 31–32.

294. Кузнецов М.В. Новый реестр недвижимости: единый и достоверный // Юрист. 2017. № 20. С. 4–8.

295. Кузнецова О. А. Проблемы юрисдикционного внесудебного порядка защиты гражданских прав // *Ex jure*. 2019. № 2. С. 68–75.

296. Кузнецова О.А. Нормы-принципы российского гражданского права. М.: Статут, 2006. 269 с.

297. Кузнецова О.А. Презумпции в российском гражданском праве. Пермь, 2002. 164 с.

298. Кулаков В.В. О некоторых актуальных вопросах правового регулирования арендных отношений // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. 2015. № 2. С. 37–47.

299. Кулаков В.В. Основные принципы гражданского права как особая форма права // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2013. № 4. С. 185–192.

300. Куликова С.А. Информационное право России: учеб. пособие. Саратов, 2010. 196 с.

301. Курчина А.С. Завещательный отказ в гражданском праве // Наследственное право. 2012. № 2. С. 10–13.

302. Лапач В. Оспаривание сделки или права? // ЭЖ-Юрист. 2004. № 13. С. 2.

303. Латыев А. Возмещение государством убытков, вызванных незаконной регистрацией прав на недвижимость // Жилищное право. 2013. № 7. С. 97–112.

304. Латыев А.Н. К вопросу о соотношении нотариата и государственной регистрации // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сб. ст. / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2013. С. 161–172.

305. Латыев А.Н. Регистрация прав на недвижимое имущество и владение: соотношение и влияние на оборот недвижимости // Объекты гражданского оборота: сб. ст. / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2007. С. 419–449.

306. Ломидзе О.Г. Обязательственные права на вещи // Журнал российского права. 2005. № 10. С. 58–71.

307. Ломидзе О.Г., Ломидзе Э.Ю. Защита права собственника недвижимости и стабилизация положения ее приобретателя: влияние регистрации // Вестник ВАС РФ. 2007. № 1. С. 18–42.

308. Лоренц Д.В. Воля собственника на выбытие недвижимости из его владения: в контексте виндикации // Российский судья. 2020. № 7. С. 9–15.

309. Макаров И.А. Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество // Арбитражная практика. 2008. № 8. С. 29–38.

310. Маковская А.А. Судебные акты по некоторым категориям дел как основание государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Регистрация прав на недвижимость: сборник / отв. ред. А.Р. Кирсанов. М., 2004. Вып. 11. С. 181–192.

311. Маковская А.А. Судебный акт как основание государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник ВАС РФ. 2003. № 4. С. 110–122; № 5. С. 79–94.

312. Малько А.В., Субочев В.В., Шериев А.М. Права, свободы и законные интересы: проблемы юридического обеспечения. М.: Норма, Инфра-М, 2010 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

313. Мананников О.В. К вопросу об имущественных правах бывших супругов // Закон. 2017. № 2. С. 57–64.

314. Манылов И.Е. Наследование жилых помещений. М.: Статут, 2007 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

315. Матвеев П.А. Понятие и значение института государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Российская юстиция. 2017. № 5. С. 7–11.

316. Матузов Н.И., Малько А.В. Теория государства и права: учебник. М.: Юристъ, 2004. 512 с.

317. Махиня Е.А. Принцип легалитета реестра недвижимости // Законодательство. 2017. № 11. С. 22–30.

318. Мацуков В.Е. Вопросы возникновения, прекращения и регистрации вещных прав // Арбитражная практика. 2005. № 1. С. 66–73.

319. Медведева Н.М., Кукушкин С.Н. Содержание правового режима недвижимого имущества // Власть и управление на Востоке России. 2011. № 3. С. 181–186.

320. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Общая часть. СПб., 1861. 367 с.

321. Микерова Т.М. Регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними как институт гражданского права // Нотариус. 2000. № 4 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

322. Микрюков В.А. О государственной регистрации квазиограничений и квазиобременений прав на недвижимое имущество // Нотариус. 2009. № 1. С. 24–26.

323. Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Особенности договора пожизненного содержания с иждивением // Законодательство и экономика. 2013. № 8 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

324. Миронов И.Б. Развитие законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Кодификация российского частного права 2015 / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2015. С. 409–428.

325. Михеева Л.Ю. «Концепции развития семейного законодательства у нас в стране нет» // Закон. 2017. № 2. С. 6–20.

326. Моргунов С.В. Актуальные вопросы оспаривания зарегистрированного права на недвижимость // Вестник ВАС РФ. 2008. № 5. С. 9–29.

327. Моргунов С.В. Виндикация в гражданском праве. Теория. Проблемы. Практика. М.: Статут, 2006. 301 с.

328. Некрестьянов Д.С., Оболенская М.А. Соотношение преюдиции и обязательности судебных актов в спорах о признании отсутствующими прав на недвижимое имущество // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2015. № 3 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

329. Нестерова Т.И., Адаев И.К. Завещательный отказ: сущность, развитие, проблемы правового регулирования // Нотариус. 2013. № 4. С. 23–26.

330. Низамова Е.А. К вопросу о правах собственника и отказополучателя по пользованию жилым помещением, обремененным завещательным отказом // Ленинградский юридический журнал. 2016. № 4. С. 137–145.

331. Никифорова Н.Н. Самостоятельное право пользования жилым помещением бывшими членами семей собственников этих помещений // Семейное и жилищное право. 2017. № 5. С. 44–47.

332. Новиков К.А., Синельникова В.Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество / под ред. А.А. Иванова. М., 2015. 192 с.

333. Новицкая Т.Е. Регистрация вещных прав в России в XVIII веке // Ученые труды Российской Академии адвокатуры и нотариата. 2011. № 1. С. 78–88.

334. Общая теория государства и права. Академический курс: в 2 т. / под ред. проф. М.Н. Марченко. Т. 2. Теория права. М.: Зерцало, 1998. 640 с.

335. Общая теория права и государства: учебник / под ред. В.В. Лазарева. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юристъ, 1996. 472 с.

336. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. 3-е изд., стереотип. М.: АЗЪ, 1996. 928 с.

337. Омарова Ю.А. Отдельные аспекты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним // Современные проблемы права, экономики и управления. 2016. № 2. С. 213–217.

338. Орловская Я.О. Споры, связанные с оспариванием зарегистрированного права // Арбитражная практика. 2005. № 5. С. 22–31.

339. Осипов Г.С., Толстухин М.Е. Система защиты прав на недвижимость // Вестник ВАС РФ. 2008. № 11. С. 40–69.

340. Останина Е.А. Ограниченные вещные права на жилые помещения в свете реформы гражданского законодательства // Гражданское право. 2013. № 5 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

341. Палшкова А.М. Завещательный отказ и отношения из него: понятие, сущность и содержание // Наследственное право. 2009. № 4 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

342. Панченко В.Ю., Власенко В.Н. Принципы и нормы права как абстрактные и конкретные правовые регуляторы // Российское правосудие. 2020. № 1. С. 14–20.

343. Панчук А.В. Предпосылки появления нового стандарта доказывания добросовестного приобретения недвижимого имущества // Алтайский вестник государственной и муниципальной службы. 2020. № 18. С. 54–56.

344. Петров Е.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2001. 188 с.

345. Пискунова М. Как возникнет право // ЭЖ-Юрист. 2004. № 41 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

346. Пискунова М.Г., Киндеева Е.А. Решения арбитражного суда и госрегистрация прав на недвижимость // Арбитражная практика. 2004. № 5. С. 16–25.

347. Победоносцев К.П. Курс гражданского права: в 3 т. М.: Зерцало, 2003. Т. 1. 768 с.

348. Побережный С.Г. Совместная собственность супругов: проблемы теории и судебной практики // Российское правосудие. 2019. № 2. С. 66–74.

349. Поваров Ю.С. К вопросу о юридической природе права пользования жилым помещением в силу завещательного отказа // Наследственное право. 2009. № 3 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

350. Подшивалов Т.П. Правовая природа иска об оспаривании зарегистрированного права на недвижимость // Журнал российского права. 2014. № 5. С. 76–83.

351. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998. 353 с.

352. Поляков С.Б. Легальные и реальные принципы права // Журнал российского права. 2018. № 9. С. 17–28.

353. Попов М.Н., Пьянкова А.Ф. О порядке распоряжения совместно нажитым имуществом бывшими супругами // Законодательство и экономика. 2015. № 1. С. 74–80.

354. Практический комментарий к первому и второму блокам изменений в ГК РФ. Самые значимые поправки. М.: Акцион-Медиа, 2014. 176 с.

355. Прокопьева Н.В. Особенности регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, установленных решением суда // Регистрация прав на недвижимость: сборник. М., 2005. Вып. 12. С. 258–265.

356. Пустовалова Е.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. 27 с.

357. Пустовалова Е.А. Основные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Бизнес в законе. 2011. № 5. С. 67–69.

358. Пустовалова Е.А. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 6. С. 97–99.

359. Путря К.Е. Регистрационная система вещных прав во Франции (опыт анализа) // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. 2017. С. 75–80.

360. Пьянкова А.Ф. Обеспечение баланса интересов в гражданско-правовых договорах. Пермь, 2014. 244 с.

361. Пятков Д.В. Сделки и административные акты как основания гражданских правоотношений // Современное право. 2002. № 10 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

362. Рассказова Н., Иванов А., Скловский К., Латыев А., Бевзенко Р., Петров Е. Виндикация у добросовестного приобретателя: еще одно исключение? // Закон. 2017. № 7. С. 20–26.

363. Рахвалова М.Н. Варианты исполнения обязанности по обеспечению потребности получателя ренты в жилище // Семейное и жилищное право. 2009. № 2. С. 26–30.

364. Рахвалова М.Н. Право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа // Семейное и жилищное право. 2006. № 2. С. 2–5.

365. Рахвалова М.Н. Правовое регулирование завещательного отказа и проект Федерального закона «О нотариате и нотариальной деятельности в Российской Федерации» // Нотариус. 2010. № 3. С. 26–28.

366. Рожкова М.А. Юридические факты в гражданском праве // Хозяйство и право. 2006. № 7 (Приложение). 78 с.

367. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., стереотип. М.: Статут, 2013. 958 с.

368. Рудов М.В. Правовое значение определения характера ненормативных правовых актов для обеспечения эффективной защиты гражданских прав // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 10. С. 41–52.

369. Русецкий А.Е. Государственная регистрация ипотеки: науч.-практ. пособие. М.: Юстицинформ, 2009 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

370. Рыбалов А.О. Тайных прав на недвижимость быть не должно // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 4. С. 154–160.

371. Самойлов Е.Ю. Публичная достоверность в гражданском праве: теоретическая конструкция и условия использования института // Вестник гражданского права. 2007. № 4. С. 63–107.

372. Свирин Ю.А. Теоретические основы института государственной регистрации в гражданском праве // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2017. № 1. С. 70–75.

373. Селивановская Ю.И., Сбоева И.М. К вопросу об ответственности за ненадлежащую правовую экспертизу документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Проблемы экономики и юридической практики. 2017. № 2. С. 164–167.

374. Семенов В.В. Защита прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества // Юрист. 2020. № 5. С. 23–26.

375. Семенова Е.Г. Юридические факты в механизме возникновения вещных прав на недвижимость // Общество и право. 2019. № 1. С. 139–145.

376. Семенова Е., Огиевская О. Собственные проблемы собственности // ЭЖ-Юрист. 2007. № 13. С. 13.

377. Сивачев М. Регистрация прав и кадастр в Российской Федерации: причины неудач // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2004. № 3. С. 3–13.

378. Сидоркин А.С. Принципы права: понятие и роль в правовом регулировании // Вестник РУДН. Серия: Юридические науки. 2009. № 4. С. 5–12.

379. Синицын С.А. Исковая защита вещных прав на объекты недвижимости в гражданском праве России и правопорядках германского типа: актуальные проблемы. М.: Инфотропик Медиа, 2014. 44 с.

380. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: Волтерс Клувер, 2006. 368 с.

381. Скрыбина О.Н. Особенности государственной регистрации оспоримых сделок // Нотариальный вестник. 2018. № 7. С. 7–12.

382. Слесарев В.Л., Якимов А.А. Актуальные вопросы виндикации недвижимости // Закон. 2007. № 9. С. 107–113.

383. Стариков И.Ю. Регистрация как разновидность административно-процессуальной деятельности в Российской Федерации // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право. 2006. № 13. С. 347–348.

384. Старцева Ю.В. Регистрация прав на недвижимость. Насколько далеко может зайти регистратор при проверке законности оснований // Арбитражная практика. 2014. № 3. С. 78–81.

385. Стрельников П.А. О некоторых вопросах защиты права собственности юридических лиц на недвижимое имущество в спорах, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности // Пробелы в российском законодательстве. 2012. № 2. С.75–79.

386. Строгонова Т.П. Состав членов семьи собственника жилого помещения // *Ex jure*. 2018. № 4. С. 118–133.

387. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 560 с.

388. Суханов Е.А. Проблемы реформирования вещного права // Закон. 2018. № 12. С. 46–52.

389. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8. С. 90–97.

390. Телегин А.С. Институт регистрации в механизме государственного регулирования // *Ex jure*. 2019. № 2. С. 7–18.

391. Тетюев С.В. Истребование имущества из чужого незаконного владения // Судья. 2020. № 9. С. 43–49.

392. Тешебаева А.Н. Публичные и частные начала в правовой природе государственной регистрации прав на недвижимость // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2017. № 1-4. С. 30–32.

393. Токарева К.Г. Возмездный характер рентного договора: вопросы теории и практики // Юридический мир. 2008. № 2 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

394. Тресцова Е.В., Огородников М.С. Проблемы теории и практики государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: монография / Ивановский гос. ун-т. Иваново, 2008 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

395. Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация прав на недвижимость // *Lex russica*. 2015. № 8. С. 36–46.

396. Тужилова-Орданская Е.М. К вопросу о критериях добросовестности приобретателя недвижимости // *Юридическая наука*. 2017. № 2. С. 84–86.

397. Тужилова-Орданская Е.М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве Россиию: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2007. 47 с.

398. Тужилова-Орданская Е.М., Гимадрисламова О.Р. Жилищный кооператив как способ приобретения гражданами права на жилое помещение // *Законы России: опыт, анализ, практика*. 2007. № 4. С. 60–64.

399. Тужилова-Орданская Е.М., Тужилов В.П. Право пользования жилыми помещениями членами семьи собственника: соотношение вещных и обязательственных начал // *Вестник Омского университета. Серия: Право*. 2008. № 3 (16). С. 187–191.

400. Турьева Л.П., Рогожин Н.А. Рассмотрение споров, связанных с признанием права собственности на недвижимое имущество и государственной регистрацией перехода права собственности // *Арбитражная практика*. 2007. № 2. С. 25–33.

401. Улищенко О.А. Судебные акты как основание для государственной регистрации прав // *Бюллетень нотариальной практики*. 2005. № 5. С. 35–36.

402. Усович Л.В. Ответственность лиц, участвующих в государственной регистрации прав на недвижимое имущество // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2013. № 2. С. 29–36.

403. Усович Л.В. Проверка государственным регистратором актов уполномоченных на их издание органов и нотариусов // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2013. № 6. С. 15–19.

404. Ушаков Д.Н. Толковый словарь современного русского языка. М.: Аделант, 2013. 800 с.

405. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: постатейный комментарий / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2007. 429 с.

406. Филиппова С.Ю. Инструментальный подход в науке частного права. М.: Статут, 2013. 350 с.

407. Формакидов Д.А. Вещное право: учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. Пермь, 2017. 228 с.

408. Формакидов Д.А. Вещные права на жилые помещения в Жилищном кодексе Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2008. № 1. С. 28–32.

409. Формакидов Д.А. Правовое регулирование договора безвозмездного пользования жилым помещением // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2012. № 4. С. 139–147.

410. Фрейтаг-Лоринговен А.Л. Материальное Право Проекта Вотчинного Устава. Т. I. Юрьев: Тип. К. Маттисена, 1914. 356 с.

411. Фридгант Л.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как инструмент укрепления прав на недвижимость // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2003. № 5. С. 46–54.

412. Хабриева Т.Я., Капустин А.Я., Габов А.В., Черногор Н.Н. Конфликт интересов: природа, предупреждение, социальное регулирование // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. 2018. № 3. С. 5–12.

413. Хаскельберг Б.Л., Тузов Д.О. Проблемы государственной регистрации и формы сделок с недвижимостью в проекте Концепции совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. 2009. № 7. С. 6–27.

414. Церковников М.А. Изменения положений Гражданского кодекса о приобретательной давности и защите добросовестного приобретателя // Судья. 2020. № 7. С. 38–46.

415. Церковников М.А. Регистрация сделок с недвижимостью во Франции: принцип противопоставимости // Вестник ВАС РФ. 2012. № 3. С. 61–83.

416. Чашкова С.Ю. Установление вида правового режима имущества при совершении нотариальных действий в связи с изменениями гражданского законодательства // Законы России: опыт, анализ, практика. 2013. № 6. С. 38–42.

417. Черепяхин Б.Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Антология уральской цивилистики. 1925–1989: сб. ст. М.: Статут, 2001. С. 242–289.

418. Чефранова Е.А. Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии. Регистрационные действия: учеб. пособие. М.: Статут, 2006 [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

419. Чефранова Е.А. Совместная собственность супругов в свете государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Регистрация прав на недвижимость: сборник / отв. ред. А.Р. Кирсанов. М., 2003. Вып. 8. С. 42–55.

420. Чимов З.В. К вопросу о публичной достоверности записи в реестре прав на недвижимость // Российская юстиция. 2008. № 4. С. 14–17.

421. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. 336 с.

422. Швабауэр А.В. Государственная регистрация прав, обременений прав и сделок в гражданском обороте недвижимого имущества: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2011. 30 с.

423. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. 719 с.

424. Шершень Т.В. Брачный договор как основание изменения законного режима имущества супругов // Нотариус. 2009. № 2. С. 22–25.

425. Ширвиндт А.М. Ограничение виндикации и выбытие вещи из владения помимо воли / О собственности: сб. ст. к юбилею К.И. Скловского / сост. М.А. Ерохова. М.: Статут, 2015. С. 334–361.

426. Шмайлова Л.П., Гордиенко Е.В. О правовой природе актов регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Российский юридический журнал. 2006. № 2. С. 135–141.

427. Щенникова Л.В. Вещное право: учеб. пособие. Пермь, 2001. 240 с.

428. Эйриян Г.Н. К вопросу о полноте и достоверности кадастровых сведений о земельных участках // Пермский юридический альманах. Ежегодный научный журнал. 2019. № 1. С. 354–360.

429. Эрделевский А.М. Виндикация жилых помещений: судебная практика. 2015 [Электронный ресурс] // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

430. Эрделевский А.М. О начале реформирования Гражданского кодекса РФ. 2013 [Электронный ресурс] // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

431. Эрделевский А.М. О нормативных изменениях в подходе к добросовестности приобретателя недвижимости // Хозяйство и право. 2020. № 5. С. 58–61.

432. Эртманн П. Основы учения о видимости права // Вестник гражданского права. 2011. № 4. С. 273–305.

433. Якушева Н.Е. Новые юридические факты и их составы в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Пробелы в российском законодательстве. 2012. № 4. С. 83–85.

434. Ярковой С.В. Законность и обеспечение реализации, соблюдения и защиты прав граждан и организаций в административной правоприменительной деятельности // Журнал российского права. 2018. № 4. С. 130–139.

Иные источники

435. Письмо Росреестра от 19.02.2015 № 14-исх/02357-ГЕ/15 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

436. Письмо Росреестра от 28.08.2013 № 14-исх/07892-ГЕ/13 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

437. Письмо Общественной палаты Российской Федерации от 09.06.2016 № 5ОП-2/1204 (заключение Общественной палаты РФ по проекту Федерального закона № 901906-6 «О внесении изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».