Секция «Гражданское право»

Проблема публичной достоверности реестра недвижимости

Научный руководитель – Суханов Евгений Алексеевич

Шемякин Константин Николаевич

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия

E-mail: shemyackin2011@yandex.ru

Законодатель в статье 8.1 Гражданского Кодекса РФ (далее - ГК РФ) отмечает, что государственная регистрация прав на имущество, в том числе недвижимое, осуществляется в соответствии с законом на основе принципов публичности и достоверности государственного реестра. Но так ли это на самом деле? Придерживается ли российский законодатель данных принципов?

По своей сути публичная достоверность реестра означает, что для третьих лиц право на вещь, внесенное в реестр, равно как и отсутствие обременений, признается истинным.

Согласно действующему законодательству, если ранее права на недвижимость были приобретены в нарушение норм законодательства, то, в случае приобретения третьим лицом права собственности при условии несоблюдения требований, предусмотренных статьей 302 ГК РФ, такое третье лицо имеет риски потери своего титула и недвижимости.

Так, исходя из положений статьи 302 ГК РФ, формулируются три условия ограничения виндикации недвижимости (как и движимого имущества) у третьего лица. Во-первых, такое лицо должно возмездно приобретать недвижимое имущество. Во-вторых, недвижимое имущество выбыло не по воле собственника или лица, которому было это имущество передано во владение. И, в-третьих, приобретатель должен быть добросовестный.

Если первые два критерия, исходя из их буквального толкования, подлежат точному определению по фактическим обстоятельствам, то понятие добросовестности в отношении недвижимости в российском правопорядке остается весьма дискуссионным между доктриной и судебной практикой.

Так, согласно правовой позиции, изложенной в пункте 38 Постановления Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда №10/22 от 29 апреля 2010 года - *запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя. Ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.*

С учетом того, что документы, позволяющие установить возможную порочность владения предыдущего владельца (собственника) недвижимости, не всегда являются общедоступными, и несмотря на то, что право собственности было надлежащим образом зарегистрировано в ЕГРП, все равно существует потенциальный риск наличия каких-либо сомнений в отношении права продавца на отчуждение недвижимого имущества. Так, даже если этот приобретатель проверил несколько предшествующих сделок по данной недвижимости, и у всех продавцов были зарегистрированы права собственности, имеются риски истребования у него недвижимости.

Таким образом, статья 302 ГК РФ не содержит точных критериев, позволяющих определить наличие добросовестности у приобретателя имущества, а также наличие у действительного владельца имущества воли, направленной на отчуждение прав на это имущество.

Поэтому в настоящее время возможность применения статьи 302 ГК РФ во многом остается на усмотрение суда и зависит от конкретных обстоятельств дела. И, по существу, наличие записи в ЕГРН никаких правовых эффектов не создает, что является, в общем, противоречием самой сущности государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

В тоже время, не следует забывать, что нормы, закрепленные в статье 302 ГК РФ, рассчитаны, прежде всего, на режим движимых вещей. Положения, закрепленные в статьях 301-302 ГК РФ, перешли из прошлого советского правопорядка, в котором еще в 1922 году было упразднено деление вещей на движимые и недвижимые. Так, в Гражданском Кодексе РСФСР 1922 года, в примечании к статье 60 указано, что «приобретатель признается добросовестным, если он не знал и не должен был знать, что лицо, от коего он приобрел вещь, не имело права отчуждать ее». В последующем в Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик 1961 года, в статье 28, закреплены положения, которые в последующем в почти неизменном виде перейдут в Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 года и в новый Гражданский Кодекс Российской Федерации 1994 года.

Недвижимое имущество, как отмечал еще И.А. Покровский, обладает значением объекта национального достояния. И, как утверждали разработчики Швейцарского уложения, - «Без тяжкого нарушения интересов с одной и другой стороны нельзя подчинить движимость и недвижимость одним и тем же нормам». А, судя по нормам статьи 302 ГК РФ, российскому правопорядку это все же удалось.

Следовательно, необходимо сконструировать защиту гражданского оборота и всех третьих лиц при приобретении недвижимого имущества, основанную на принципе публичной достоверности. Неправильным средством защиты в текущей ситуации является истребование имущества по ст. 302 ГК РФ, а, в последующем, и исправление записи реестра (абз.2 п.52 Пленума 10/22). Ведь статья 302 ГК говорит об истребовании *собственником* имущества из чужого незаконного владения. А собственником, пока не исправлен реестр, является конечный приобретатель, а не заявитель требований о виндикации.

В развитых правопорядках все происходит совсем наоборот: сначала оспаривается реестр, и только потом лицо, ставшее собственником для всех третьих лиц, истребует недвижимость.

Действие презумпции достоверности должно означать, что записи в реестре считаются достоверными, пока не будет доказана их неправильность. Конечно, реестр не должен становиться полностью «безповоротным». Очевидно, что такое положение законодательства также может порождать проблемы, если запись в реестре будет абстрагироваться, например, от пороков основания, из которого она возникло. Так, можно вывести типовые модели, когда возможно будет оспорить запись в реестре:

1) знание о неуправомоченности правопредшественника продавца;
2) очевидная ненадежность или безденежность поручителя продавца;
3) покупка у незнакомого прохожего;
4) необычно низкая цена приобретаемой вещи;
5) ошибки и несоответствия в документах, имеющих значение для отчуждения и приобретения.

Огромные надежды возлагались на принятие нового закона о государственной регистрации недвижимости. Однако никаких новелл касательно введения публичной достоверности реестра этот закон не ввел.

Вместе с тем, еще Концепцией развития гражданского законодательства в 2009 году признавалась необходимость признания за государственной регистрацией правоустанавливающего эффекта и введения действительного, фактического принципа публичной

достоверности реестра. Нахождение правопорядка в состоянии, когда, по сути, режим недвижимого имущества приравнен к режиму движимости, продолжает сохранять неравновесие интересов гражданского оборота по отношению к такому достоянию всего общества - недвижимости.

Источники и литература

1) Суханов Е.А. Вещное право. — Статут М, 2017. — С. 559. Научно-познавательный очерк.
2) Самойлов Е.Ю. Добросовестность как предпосылка защиты приобретателя в гражданском обороте // Вестник гражданского права. — 2009. — Т. 9, № 3. — С. 66–101.
3) Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998.(Классика российской цивилистики).
4) Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. М., 2009.
5) Скловский К.И. Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав". М., 2011.
6) Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М., 2004.
7) Ширвиндт А.М. К вопросу о выбытии вещи из владения собственника помимо его воли в контексте ограничения виндикации // О собственности: Сборник статей к юбилею К.И. Скловского / Сост. М.А. Ерохова. С. 358 - 359.
8) Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // СЗ РФ. 1997. N 30. Ст. 3594.
9) Федеральный закон от 13 июля 2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" // СЗ РФ. 2015. N 29. Ст. 4344.
10) Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" "Российская газета", РГ. 2010. N 109.