

Научно-практические публикации — более 150, в том числе 40 комментариев судебной практики ВАС в серии «Правовые позиции ВАС РФ».

Круг научных интересов — сделки, представительство, исковая давность, обязательственное право, вещное право, корпоративное право, банкротство.

КРИТИКА

ЕГРН: три предложения по улучшению регистрационной системы

Роман Сергеевич Бевзенко

профессор РШЧП, партнер юридической компании «Пепеляев Групп», к. ю. н.

Закон закрепляет принцип публичной достоверности записей, внесенных в реестр прав на недвижимость. Однако в действительности этот принцип не работает. Почему так происходит и что поможет превратить ЕГРН в реально действующую правовую конструкцию?

Недавно проскочила новость о том, что в России начнется эксперимент по переводу реестра прав на недвижимость на технологии блокчейн.

Я понимаю, что только блокчейн, майнинг, клининг, клиринг и шугаринг спасут нашу правовую систему, и только через это мы станем юрисдикцией № 1 в мире. Но пока этого не случилось, давайте поговорим о праве. Точнее — праве на недвижимость.

По-моему, общий консенсус сейчас заключается в том, что реестр недвижимости в России не пользуется доверием участников оборота. Покупатели, залогодержатели, арендаторы при совершении сделок с недвижимостью осуществляют полноценное исследование всех цепочек передачи титулов (это называется элегантно русским словосочетанием «дью дилидженс», а консультанты ласкают слух друг друга словечком «отдюдилить»). Все обязательно смотрят договор, по которому продавец (залогодатель) приобрел недвижимость; договор, по которому продавец продавца приобрел недвижимость, и т. д. Это совершенно нелепо. Если в правовом порядке существует реестр прав на недвижимость, то он не может не обладать свойством публичной достоверности, иначе он не нужен.

Просто уберите сейчас ЕГРН из нашей правовой действительности, что произойдет? Правильно, ничего. Вы будете проверять документы продавца, документы продавца и т. д. по цепочке. Так может быть, вообще отказаться от идеи регистрации прав на недвижимость?

Это будет хорошо для юристов, которых можно будет элегантно называть конвейенсерами или по-простому дюдильщиками, и страховых компаний, которые тут же, я уверен, еще активнее развернут бизнес по страхованию титулов на недвижимость. Кстати, вызывает удивление, что в России страхование титула пользуется повышенным спросом. Зачем страхование, если есть реестр? На самом деле страхование титулов (title insurance) — это атрибут системы, в которой правоустанавливающего реестра нет.

Но отказ от ЕГРН имеет и плохие последствия — для людей, так как в этом случае цена недвижимости будет включать в себя дополнительные издержки на дюдильщиков и страховые сборы.

Итак, что нужно улучшить в сфере регистрации прав на недвижимость, чтобы сделать реестр по-настоящему достоверным и вызывающим доверие публики?

1 Введение бесповоротности записей реестра

Сегодня «глубина» оспаривания записей реестра равна исковой давности, а потому риск такого оспаривания велик.

Что такое бесповоротность записей? Это свойство публичного реестра, которое означает, что по истечении определенного промежутка времени никакое третье лицо не может поставить вопрос об исключении записи о праве текущего правообладателя из реестра. Срок бесповоротности должен быть установлен исходя из некоего разумного срока, в течение которого потенциальный претендент на то, чтобы считаться обладателем права на недвижимость, должен узнать о том, что у него на самом деле такого права нет. Думаю, 3 года достаточно. Это означает, что титул лица, которое записано в реестре в течение срока бесповоротности, является бесспорным и может пользоваться абсолютным доверием со стороны третьих лиц.

Разумеется, бесповоротность не должна защищать недобросовестных участников оборота (для защиты действительного собственника, вероятно, имеет смысл установить более длительный срок бесповоротности). Но проблема в том, что признавать стандартом добросовестного поведения? Сегодня практика Верховного суда «задрала» этот стандарт высоко. Приобретатель должен приложить максимум возможных усилий по изучению титула отчуждателя. Это никуда не годится и называется отрицанием необходимости реестра прав.

Центральная идея такая: любые лица, которые не являются аффилированными лицами незаконного отчуждателя, не могут быть признаны недобросовестными, если в реестре нет отметки о притязаниях третьих лиц в отношении записанного права.

2 Защита приобретателя от юридических проблем контрагента

Бесповоротность защищает правообладателя от притязаний третьих лиц, а что с непосредственными отчуждателями права? От таких лиц приобретателя тоже нужно защищать, и здесь идея вот в чем.

Большинство сделок оспаривается под различными правовыми основаниями, как правило, надуманными. Для таких случаев в ст. 166 ГК реализована идея о том, что лицо лишается права ссылаться на недействительность либо оспаривать сделку, если оно ее добровольно исполняло.

Почему не пойти еще дальше и в сфере оборота недвижимости сказать следующее: если лицо добровольно обратилось к регистратору с заявлением о регистрации перехода права либо обременения права, то недействительность сделки, во исполнение которой было подано заявление, не влечет за собой аннулирования записи реестра. Если в результате совершения сделки лицо претерпело убытки, оно может взыскать их с причинителя. Денежное требование об убытках будет удовлетворяться из переданной недвижимой вещи в ходе исполнительного производства. Титул страдать не должен. Разумеется, это правило не должно работать в ситуации, когда добровольность была вынужденной.

Если с заявлением о регистрации обращались через нотариуса, дополнительными гарантами возможных убытков будут его страховые фонды.

Высказанные предложения охватывают легитимационную функцию реестра, а общий результат их реализации:

- создание абсолютного доверия к записям, внесенным за пределами периода бесповоротности (защита против третьих лиц);
- исключение возможности оспаривания записей, которые были внесены по заявлению самого лица, оспаривающего запись (защита против контрагента);
- введение проверки наличия подлинной воли на внесение записи в реестр (защита контрагента, отчуждающего недвижимость);
- законодательное установление сниженного стандарта осмотрительности при совершении сделок с недвижимостью (защита контрагента, приобретающего недвижимость)

3 Переход к модели возмещения потерь

В настоящее время компенсационная функция реестра реализована через идею ответственности регистратора за виновные действия. В действительности эта функция провалена: при общей загруженности судов соответствующими исками реальных случаев взыскания убытков с казны за действия регистратора фактически нет.

Если реализация предложений (1) и (2) дает сильный эффект в части снижения количества оспариваний, положение лиц, которые, будучи добросовестными, лишились приобретенной недвижимости помимо воли, улучшается путем перевода компенсационной функции регистратора из модели ответственности за вину на модель возмещения потерь.

Основные отличия в следующем:

- потери возмещаются регистратором по принципу «рубль возмещения за потраченный рубль»;
- значение имеет только факт истребования недвижимости у добросовестного приобретателя, а не виновность регистратора;
- реестр имеет возможность регресса к регистратору, из-за которого возникла ситуация выплаты.

Таким образом, регистратор по сути как бы «страхует» достоверность записей реестра и в случае обнаружившейся недостоверности записи производит выплату.

Возможно, что переход на модель возмещения потерь потребует создания компенсационного фонда, который будет управляться регистраторами и собираться из (повышенных) пошлин, уплачиваемых заявителями.

Быть может, целесообразно обсудить и такую модель: уплата повышенной пошлины позволяет требовать возмещения потерь; уплата обычной пошлины — обычной ответственности регистратора по модели вины.

В общем, мне кажется, что при создании так называемого единого закона о регистрации надо было обсуждать в первую очередь именно это, а не сокращение сроков регистрации, создание МФЦ или электронную подачу документов. Но ошибки, как известно, исправлять никогда не поздно. Буду рад пообсуждать все «за» и «против» этих идей.

ТЕОРИЯ

Согласие не требуется: какие сделки допустимо совершать посредством молчания

Сергей ИВАНОВ
Слушатель РШЧП

Нередко пролонгация договора, списание денежных средств или иные транзакции происходят по умолчанию, то есть без активного волеизъявления второй стороны. Что делать, если контрагент решил оспорить такую сделку — читайте в статье.

Стороны сделки вправе своим соглашением предусмотреть случаи, в которых молчание приравнивается к выражению воли совершить сделку, согласно п. 3 ст. 158 ГК. Между тем из положений ГК неясно, какие именно сделки допускается совершать таким образом. Рассмотрим, какие сделки, по мнению судов, можно заключить с помощью молчания.

Молчание может опосредовать волеизъявление лица на совершение письменной сделки

В доктрине применительно к теории сделок молчание рассматривается в трех аспектах.