



**БЕВЗЕНКО  
РОМАН СЕРГЕЕВИЧ**

партнер компании  
«Пепеляев Групп»,  
кандидат юридических  
наук

# ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В СВЯЗИ С ВНЕДРЕНИЕМ ТЕХНОЛОГИИ РАСПРЕДЕЛЕННЫХ РЕЕСТРОВ: ВЗГЛЯД ЦИВИЛИСТА

Статья содержит анализ основных проблем в сфере регистрации прав на недвижимость, без решения которых будет невозможен перевод системы регистрации на более прогрессивную технологию блокчейн. Автор приходит к выводу о том, что в результате реализации идей, направленных на усиление значения записи реестра (достоверность, бесповоротность и т.д.), число случаев недостоверности записей должно резко сократиться.

*Ключевые слова:* недвижимое имущество, регистрация прав на недвижимость, распределенные реестры, технология блокчейн

---

1. Предложения по улучшению системы регистрации прав на недвижимое имущество можно свести к следующим позициям:

— перевести весь реестр недвижимости или его часть (записи о праве собственности и обременениях) на технологию распределенных реестров (консорциумный блокчейн);

— создать систему администраторов реестра из профессиональных участников рынка недвижимости (Росреестр, нотариусы, банки, многофункциональные центры (МФЦ), риелторы, страховые компании, кадастровые инженеры), наделив их правом внесения записей в реестр в том или ином объеме;

— установить правило о том, что внесение записи в реестр осуществляется посредством обращения правообладателя к администратору реестра;



ROMAN S. BEVZENKO

Partner at *Pepeliaev Group*,  
PhD in Law

## MAIN LEGISLATIVE DEVELOPMENTS IN REGISTRATION OF REAL PROPERTY TITLES BASED ON DISTRIBUTED LEDGER TECHNOLOGY: A CIVIL LAW SPECIALIST'S VIEW

This article looks at the problems in the registration of titles that need to be solved in order to start using more advanced blockchain solutions. The author believes that certain improvements in the ledger integrity (authenticity, irrevocability etc.) will significantly reduce the number of false records.

**Keywords:** *real property, registration of property titles, distributed ledger, blockchain technology*

---

— изменить текущее регулирование публичной достоверности реестра в части соотношения записи в реестре и юридической силы сделки, на основании которой совершается запись, в пользу введения принципа бесповоротности записи (невозможности третьих лиц требовать исправления реестра по истечении некоторого срока после внесения оспариваемой записи) и запрета требовать изменения добровольно совершенных транзакций по передаче права на недвижимость (установления обременения в отношении недвижимости);

— установить изъятия из принципа защиты лиц, доверившихся публично достоверному реестру, для случаев недобросовестного поведения приобретателя

(заведомо знавшего о незаконности транзакций по передаче титула или установлении обременения) и случаев совершения транзакций помимо воли;

— установить принцип полного возмещения потерь добросовестных лиц, доверившихся реестру и утративших недвижимость в результате обстоятельств, указанных в предыдущем пункте.

2. Сама по себе технология фиксации информации в системе распределенных реестров (блокчейн) имеет ряд особенностей, которые предопределяют необходимость изменения норм материального права, регулирующих регистрацию возникновения и перехода

прав на недвижимое имущество. В то же время эти изменения (о них речь пойдет ниже) не связаны непосредственно с введением технологии блокчейн: необходимость в них назрела еще раньше, и стремление перейти на новые технологии ведения реестра может стать удачным поводом для того, чтобы реализовать соответствующие улучшения в законах.

3. К числу основных проблем, которые сегодня существуют в сфере оборота недвижимости, можно отнести то, что:

— российская регистрационная система относится к числу так называемых негативных регистрационных систем, в которых запись реестра предоставляет право только в том случае, если сделка (акт государственного органа и т.д.), на основании которой была внесена запись, является действительной; недействительность основания означает то, что записанное право считается несуществующим;

— современная российская правовая система содержит значительное количество оснований для оспаривания сделок, а существующая судебная практика свидетельствует о том, что суды ими охотно пользуются, аннулируя десятки тысяч договоров ежегодно;

— из этого вытекает следующая проблема — де-факто отсутствие у реестра недвижимости качества публичной достоверности (общество не доверяет записям реестра и стремится при совершении сделок с недвижимостью проверять цепочки передачи титулов на недвижимость);

— защита добросовестных приобретателей (залогодержателей) в судебной практике выстроена по крайне жесткой модели, предполагающей необходимость проверять все возможные обстоятельства и факты, связанные с недвижимостью;

— в российской регистрационной системе фактически сведена на нет гарантирующая функция реестра (которая помогает быстро и полностью восстановить интересы лица, понесшего потери в результате истребования у него недвижимого имущества);

— нынешняя система регистрации основана на принципе вины регистратора (которую практически никогда не удается доказать в суде), следовательно, риски

истребования недвижимости, приобретенной по записям реестра, концентрируются на участниках сделок.

Результатом описанных проблем являются:

— высокие транзакционные издержки при операциях с недвижимостью (расходы на *due diligence*, титульное страхование и пр.);

— риски оспаривания титулов лиц, предоставивших недвижимость в обеспечение банковского кредита, выражающиеся в высоких кредитных ставках.

4. Представляется, что все описанные недостатки российской регистрационной системы в сфере оборота недвижимости могут быть легко исключены посредством относительно незначительных (по объему) изменений законодательства о регистрации недвижимости. Попутно укрепление достоверности реестра сделает возможным и его перевод на более прогрессивную технологию (блокчейн), который представляется невозможным без таких изменений (негативная регистрационная система не сочетается с таким принципом технологии блокчейн, как окончательность транзакции).

5. В связи с этим представляется необходимым провести следующие концептуальные реформы:

— ввести принцип абсолютной достоверности и достаточности реестровой записи о праве (предполагающий, что, кроме обращения к реестру, не должна собираться никакая информация для целей проверки правильности титула контрагента);

— ввести принцип бесповоротности записи реестра о возникновении (переходе) права;

— установить запрет на предъявление требования о возврате зарегистрированного права (в результате оспаривания сделки, расторжения договора и т.п.), если его регистрация была произведена на основании добровольного волеизъявления предыдущего правообладателя;

— ввести принцип возмещения потерь (индемнити) регистратором лицам, утратившим недвижимость в результате недостоверности реестра.

Далее разберем описанные предложения чуть более подробно.



6. Абсолютная достоверность реестра и достаточность изучения его данных для целей определения правомочности на распоряжение недвижимостью в полной мере соответствуют самой идее реестра. Зачем записывать права в реестр, если ему никто не верит? Внесение записи в реестр должно иметь не информационную (как сегодня), а легитимационную (правопорождающую) функцию.

Таким образом, добросовестный приобретатель — это тот, кто убедился, что продавец записан в реестре как собственник и что никаких обременений, арестов, отметок о притязаниях на эту недвижимость со стороны третьих лиц в реестре не зафиксировано. Для того чтобы изменить существующую ныне судебную практику, совершенно не разделяющую этот подход, требуется специальное указание закона.

7. Логическим продолжением этой идеи является принцип бесповоротности записи. Он означает, что никакое третье лицо не может требовать исправления записи, если приобретатель был добросовестным (добросовестность определяется, как уже было указано выше, исключительно по записям и отметкам реестра). Бесповоротность может наступать (а) мгновенно или (б) по истечении определенного периода времени (три, шесть месяцев, год, три года). Важно лишь то, чтобы возможность потребовать изменения записей реестра сохранялась у заинтересованного лица спустя некоторое время после внесения записи (например, некто полагает, что записанный в реестр записан в него незаконно, на основании подлога; такое лицо имеет право в течение, например, полугода с момента внесения записи, которую он полагает неверной, внести в реестр отметку о возражении и возбудить судебный спор по поводу недвижимости; если же отметка не внесена, потерпевший может лишь требовать возмещения убытков от причинителя вреда).

8. Бесповоротность защищает правообладателя от притязаний третьих лиц, но приобретателей недвижимости следует защищать также и от проблем, связанных со «вторыми лицами» (т.е. лицами, от которых было непосредственно приобретено право).

В качестве защитной меры предлагается следующая. Как известно, основные сделки, которые оспариваются

сегодня в судах, — это сделки, которые были совершены добровольно, но потом — под различными правовыми основаниями, в большинстве своем надуманными, — «рушатся в судах». В действующей ст. 166 Гражданского кодекса (ГК) РФ довольно последовательно реализована идея о том, что если лицо добровольно исполняет сделку, то оно лишается права ссылаться на ее недействительность либо ее оспаривать. Возможно, стоит пойти еще дальше и ввести в сфере оборота недвижимости такое правило: если лицо добровольно обратилось к регистратору с заявлением о регистрации перехода 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 (им вполне может быть записанное в качестве правообладателя лицо, следовательно, денежное требование об убытках будет в ходе исполнительного производства удовлетворяться из переданной недвижимой вещи). Но титул, переданный или установленный добровольно по заявлению правообладателя, не должен страдать от недействительности сделки, вопрос о которой был поставлен этим же правообладателем.

9. Разумеется, это предложение общего характера и из него должны быть сделаны исключения. Например, на тот случай, если добровольность была вынужденной (как вариант, заявление было подано под влиянием угрозы), т.е. в действительности ее не было. Кроме того, возможна и такая опция: предложение о невозможности оспаривания записи, внесенной на основании добровольного заявления, может быть реализовано лишь для случаев, когда обращение к регистратору с заявлением осуществлялось через нотариуса (при этом нотариального удостоверения самой сделки можно не требовать, нотариус может просто удостоверить заявление о передаче права, разъяснив заявителю последствия такого волеизъявления). В этом случае дополнительным гарантом возможных убытков, связанных с ложной добровольностью, будет нотариус и его страховые фонды.

10. Реализация этих двух положений — о введении срока бесповоротности записи и ограничении возможности «разворота» записи, внесенной по добровольному заявлению, — позволит существенно сократить количество случаев, когда недвижимость изымалась бы у ее добросовестных приобретателей.

Общим результатом этого должно стать:

— 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 о распоряжении правом или установлении обременения в отношении недвижимости (защита контрагента, отчуждающего недвижимость);

— законодательное установление сниженного стандарта осмотрительности при совершении сделок с недвижимостью (защита контрагента, приобретающего недвижимость).

11. В настоящее время компенсационная функция реестра основана на идее ответственности за виновные действия регистратора, допущенные им при внесении записей в реестр. Однако в действительности эта функция провалена, так как реальных случаев взыскания убытков с казны за действия регистратора практически нет. Это связано с тем, что установить вину регистратора в причинении убытков фактически невозможно. Однако невозможно и утверждать, что регистраторы не совершают ошибок при ведении реестра: суды наводнены делами об оспаривании записей реестра. В связи с тем, что реализация предложений, указанных выше, должна дать сильный эффект в части снижения количества оспариваемых записей реестра, возможно улучшение положения лиц, которые, будучи добросовестными, лишились приобретенной недвижимости (очевидно, что это могут быть лишь ситуации, когда недвижимость выбыла из владения действительного собственника помимо его воли; однако если будет реализовано предложение о нотариальном удостоверении воли на подачу заявления о регистрации права, то число таких возможных случаев вообще будет измеряться единицами) путем перевода компенсационной функции регистратора из модели ответственности за вину на модель возмещения потерь.

12. Основные отличия будут заключаться в следующем:

— потери возмещаются регистратором по принципу «рубль возмещения за потраченный рубль»;

— не учитывается виновность регистратора, не обсуждается неправомерность его действий, значение имеет только факт истребования недвижимости у добросовестного приобретателя;

— регистратор, по сути, как бы страхует достоверность записей реестра и в случае обнаружившейся недостоверности записи производит выплату;

— реестр должен иметь возможность предъявить регрессное требование к регистратору, из-за которого возникла ситуация выплаты.

13. Возможно также и то, что переход к модели возмещения потерь потребует создания компенсационного фонда, который будет управляться регистраторами и собираться из (повышенных) пошлин, уплачиваемых заявителями. Вероятно, целесообразно обсудить и такую модель: уплата повышенной пошлины позволяет требовать возмещения потерь; уплата обычной пошлины — обычной ответственности регистратора по модели вины.

14. Описанные выше предложения создают крайне жесткую защиту лиц, приобретающих недвижимость, полагаясь на записи реестра. Однако их реализация не затрагивает текущие записи о собственности лиц, которые не намереваются совершать сделки с недвижимостью.

В сущности, приобретатели недвижимости не будут защищены только от двух случаев — это подлог волеизъявлений подлинных собственников («кража» недвижимости) либо насилие над волей подлинных собственников. Поэтому желательно установить регулирование внесения записей в реестр (блокчейн-реестр), которое исключит такую возможность (см. об этом далее).

15. Кроме того, возможна и следующая идея: в связи с повышением режима записей реестра и приданием им повышенной правовой значимости можно предложить правообладателям добровольный переход в описанную регистрационную систему. Так, например, если собственники недвижимости заинтересованы в том, чтобы их недвижимость охотнее покупалась (принималась банками в залог), они могут перейти в дан-



ную жесткую регистрационную модель добровольно. При этом, как кажется, имеет смысл установить, что недвижимость государства должна отчуждаться исключительно по приведенной жесткой регистрационной модели.

16. Рассмотрим собственно особенности юридическое устройства реестра в связи с переходом на технологию блокчейн. Представляется необходимым решить следующие вопросы:

— следует ли перевести на блокчейн весь реестр недвижимости либо достаточно передать в распределенные реестры только информацию о переходах права и установлении обременений?

— какой вид блокчейна (публичный, консорциумный, частный) следует выбрать для реестра недвижимости?

— кто может вносить записи в реестр (ответ на этот вопрос зависит от выбора вида системы)?

— как корректировать записи реестра, если вдруг для этого будет иметься юридическое основание?

17. Существуют две принципиальные возможности перевода реестра недвижимости в блокчейн. Первый предполагает полную виртуализацию реестра, второй — перевод в блокчейн исключительно той его части, которая содержит информацию о переходах права на недвижимое имущество либо установлении обременений.

18. Дадим небольшой предварительный комментарий относительно устройства существующей российской регистрационной системы (относящейся к так называемой системе поземельных книг). Структурной единицей реестра является раздел. Каждый раздел реестра соответствует конкретной недвижимой вещи (иными словами, количество разделов в реестре соответствует существующему в России количеству объектов недвижимости, право на которые зарегистрировано). Раздел реестра состоит из трех подразделов. В первом описывается объект недвижимости (его технические характеристики, план, особенность публично-правовых режимов); во втором — записывается право собственности и его переходы; в третьем — обременения и ограничения, отметки, которые имеются в отношении конкретной недвижимой вещи.

19. Первый подход — полная виртуализация реестра — предполагает, что раздел реестра полностью становится частью распределенного реестра (блокчейна). Второй подход строится на том, что сам по себе раздел реестра остается в неизменном виде (как электронная база Росреестра), но содержание второго и третьего подразделов определяется путем обращения к блокчейну и результатам транзакций в нем.

20. Первый подход, насколько это ясно из имеющейся литературы (скорее технического характера), предполагает использование так называемых цветных биткоинов, т.е. «монет» (структурных единиц реестра), позволяющих включать в них существенный объем метаданных. Это позволит включать в содержание блокчейна существенный объем данных первого подраздела.

21. Любопытно, что первый известный успешный опыт реализации блокчейна в сфере регистрации недвижимости имеется в Швеции, в которой реестр недвижимости устроен на принципиально иных началах (система транскрипции, т.е. простой регистрации сделок, в которой отсутствует пообъектный принцип ведения реестра; реестр ведется фактически в алфавитном порядке — в отношении имен или названий лиц, совершающих сделки). В этом случае нет необходимости включать в блокчейн информацию об объекте недвижимости (метаданные), достаточно просто выстроить распределенный реестр транзакций.

22. Если будет поддержан второй подход (определение содержания второго и третьего подразделов через распределенный реестр), то выстраивание модели перехода (части) реестра недвижимости в блокчейн вполне можно осуществить следующим образом: оставить сам ЕГРН в ведении Росреестра как электронную базу с тем условием, что в подразделах два и три должны фигурировать в качестве правообладателей те лица, которые в распределенном реестре являются последними зарегистрировавшими транзакцию. Отчасти это будет напоминать систему, существующую в сфере оборота бездокументарных ценных бумаг, помещенных в депозитарий. В реестре акционеров указывается, что акционером является тот, кто является актуальным держателем бумаг по счету депо в депозитарии; последний же ведет свой собственный учет транзакций посредством изменения сведений о депоненте.

23. Следующий принципиальный вопрос — это вид блокчейна (публичный, консорциумный, частный). Представляется, что выбор должен пасть на консорциумный вид. Это связано с тем, что публичный блокчейн в принципе не позволяет осуществлять фильтрацию записей, он основан на том, что всякий, имеющий цифровой актив, вправе самостоятельно определять его судьбу и никакое исправление распределенного реестра невозможно. Это вряд ли подходит для оборота недвижимости: например, если собственник передал свою недвижимость другому лицу под влиянием насилия, сохранение этого актива за насильником будет противно праву. Частный блокчейн (когда держателем сети и единственным лицом, уполномоченным вносить записи в реестр, будет Росреестр) тоже не подходит для создания гибкой и удобной системы оборота недвижимости. Так, он исключает возможность оперативного помещения различного рода отметок и уведомлений в реестр, снижает простоту транзакций, поскольку требует обращения к монопольному посреднику.

Создание консорциумного блокчейна для целей регистрации недвижимости представляется оптимальным: это означает, что лицами, имеющими право вносить записи в реестр, являются члены некоего сообщества профессионалов, имеющих отношение к сфере недвижимости (Росреестр, кадастровые инженеры, нотариусы, банки, страховые компании, риелторы, МФЦ и пр.).

Возможна и гибкая настройка такой системы: одни записи (например, отметки о возражениях, запись об ипотеке или об аренде) могут вносить все администраторы реестра (соответственно, для совершения этих записей заинтересованные лица должны обращаться к ним, например к нотариусу), в то время как для внесения других (допустим, о регистрации перехода права собственности), помимо внесения записи администратором, нужен «второй» ключ — подтверждение этой записи Росреестром.

24. Таким образом, оборот, вероятно, может обрести следующий вид. Лицо, желающее продать недвижимость:

— самостоятельно либо при помощи юриста составляет договор купли-продажи недвижимости;

— обращается (например) к нотариусу с заявлением, в котором указывает, кому оно желает передать право на недвижимость;

— нотариус, проверяя, что имеется действительная воля на передачу собственности (а в реестре отсутствуют записи о правах или ограничениях, препятствующих этому), вносит соответствующую транзакцию в распределенный реестр;

— при этом соответствующий администратор блокчейн-реестра может оказывать сторонам договора дополнительные услуги, связанные с исполнением договора (расчеты по сделке через эскроу и пр.).

25. В результате реализации идей, направленных на усиление значения записи реестра (достоверность, бесповоротность и т.д.), число случаев недостоверности записей должно резко сократиться. Реализация же технологии блокчейн позволит создать незатратную систему ведения реестра прав на недвижимое имущество.

26. Слабые места этой системы — возможность подлога волеизъявления со стороны администраторов системы распределенного реестра (например, совершения нотариусом фальшивого волеизъявления за собственника). В этом случае несомненно следует отступить от принципа бесповоротности записи в пользу защиты действительного собственника. Важный технический вопрос — как реализовать исправление блоков, в которых уже записана инвалидная транзакция. Насколько это ясно из обсуждений технологии блокчейн, это невозможно, и администратору следует вносить новую запись поверх недействительной записи, т.е. имеет место своеобразное сторно, обратная проводка. Пострадавший же должен иметь безусловное право на компенсацию (см. выше о гарантийной функции реестра).

#### Information about the author

**Roman S. Bevzenko**

Partner at *Pepeliaev Group*, PhD in Law (e-mail: r.bevzenko@pgplaw.ru).