

УДК 340

Трямкин Дмитрий Владимирович

Московский государственный гуманитарно-экономический университет

Milena.555@mail.ru

Dmitrii V. Triamkin

Moscow State University of Humanities and Economics

Milena.555@mail.ru

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН В РФ

CIVIL-LEGAL PECULIARITIES OF ENSURING THE SUBSTANTIVE RIGHTS OF CITIZENS IN THE RUSSIAN FEDERATION

***Аннотация:** Настоящая статья рассматривает основные проблемные вопросы защиты имущественных прав собственников в рамках существующих систем государственной защиты и контроля регистрации права собственности, системы идентификации лиц на основании документов, удостоверяющих их личность, при отсутствии технических средств и специальных экспертных познаний у задействованных в оформлении и регистрации сделок лиц, необходимой осмотрительности и добросовестности со стороны собственников и приобретателей имущества. В статье обозначены основные проблемы эффективности защиты имущественных прав собственников и недостатки действующей системы идентификации, возлагающей в большей степени необходимость должной осмотрительности и самостоятельной защиты своих прав на самих собственников.*

***Ключевые слова:** вещные права граждан, судебные споры, осмотрительность.*

***Summary:** This article considers the main problematic issues of protection of property rights of owners within the framework of existing systems of state protection and control of registration of property rights, system of identification of persons on the basis of documents confirming their identity, in the absence of technical means and special expert knowledge of persons involved in registration and registration of transactions, necessary care and integrity on the part of owners and buyers of property. The article identifies the main problems of effective protection of property rights of owners and shortcomings of the current system of identification, which places to a greater extent the need for due diligence and independent protection of their rights on the owners themselves.*

***Keywords:** substantive rights of citizens, judicial disputes, discretion.*

В российском законодательстве правовое регулирование вещных прав практически полностью регулируется разделом II Гражданского кодекса

Российской Федерации, который, хотя и не содержит в себе формулировки, определяющей легальное понятие вещного права, но, тем не менее, устанавливает основания их возникновения, прекращения, порядок осуществления, способы защиты и виды вещных прав, а также иные формальные и содержательные характеристики, позволяющие выделить основные признаковые особенности вещных прав, а именно:

1. Все вещные права по своему характеру относятся к категории имущественных, поскольку непосредственно связаны с вещью (имуществом), устанавливая ее принадлежность тому, или иному участнику гражданских правоотношений на определенном праве (титуле).

2. Все вещные права являются абсолютными, т.е. предполагающими наличие только одного управомоченного лица (титularного владельца вещи) и неопределенного числа обязанных лиц, которые не должны допускать нарушений правомочий владельца.

3. Непосредственный перечень вещных прав и их содержание (суть правовой связи между субъектом и вещью) регламентируются законодательными актами.

4. Вещные права законодательно обеспечены специальными (вещно-правовыми) способами защиты, к числу которых относятся: виндикационный иск (ст. ст. 301 - 303 Гражданского кодекса Российской Федерации), позволяющий титульному владельцу истребовать вещь из чужого незаконного владения; негаторный иск (ст. ст. 304 - 305 Гражданский кодекс Российской Федерации), позволяющий титульному владельцу требовать устранения всяких нарушений его права, даже в случае, если данные нарушения не проистекают из факта лишения владения.

Согласно сводным данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр), в России ежегодно регистрируется более 18,5 миллионов сделок с жилой недвижимостью, из которых 20 - 25 тыс. признаются мошенническими, однако эта статистика отражает лишь доказанные случаи мошенничества.

Как справедливо отмечает В.В. Витрянский, современные правонарушения зачастую сопряжены не только с противоправным завладением чужой собственностью, но и с «фиктивным оформлением» права на недвижимое имущество [1].

В целях завладения правом на какую-либо собственность современные российские злоумышленники используют целый арсенал средств в том числе такие как подделка правоустанавливающих документов, включая решения судов и свидетельства о праве на наследство, удостоверительные надписи Росреестра на штампах, согласия собственников на совершение сделок по распоряжению и даже электронные подписи граждан и должностных лиц.

Как показывает практика, наиболее распространенной технологией мошенничества с недвижимым имуществом по-прежнему остается применение фальшивых доверенностей, заверяемых нотариусами по подложным документам, удостоверяющим личность, при этом сам нотариус ответственности подлежит, только если будут доказаны его преднамеренные

действия, или умысел.

В качестве защитного механизма в данной сфере в Российской Федерации, в рамках Единой информационной системы нотариата предусмотрен функционал идентификации доверенностей по реквизитам, однако он обладает рядом существенных ограничений в следствие чего не позволяет в полной мере реализовывать алгоритмы предупреждения преступлений.

Что касается случаев личного обращения с заявлением о государственной регистрации права, то гражданин обязан предоставить документ, удостоверяющий его личность. Проверка предъявленного документа, за исключением проверки срока его действия, а также соответствия данных документа данным, указанным в заявлении и прилагаемых к нему документах, Административным регламентом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (п. 170) [2] не предусмотрена. При этом идентификация заявителя производится на основании визуального установления сходства лица заявителя с лицом, изображенным на фотографии в документе, удостоверяющем личность, что сделать бывает далеко не всегда просто, учитывая периодичность смены паспортов граждан Российской Федерации (14, 20 и 45 лет). Например, внешность 44-летнего заявителя, может существенно отличаться от его фотографии, сделанной для паспорта в 20-летнем возрасте, и их сходство может определяться лишь по отдельным признакам, которые могут оказаться присущими иным лицам.

Вместе с тем п. 6 ч. 1 ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о государственной регистрации недвижимости) государственным регистраторам предоставлено право проверять подлинность и достоверность предоставляемых на государственную регистрацию документов. При этом у государственных регистраторов отсутствуют полномочия самостоятельно проводить криминалистическую (в том числе почерковедческую) экспертизу документов, предоставляемых на государственную регистрацию прав, поскольку это исключительная компетенция органов, осуществляющих оперативно-розыскную деятельность, исчерпывающий перечень которых перечислен в ст. 13 Федерального закона «Об оперативно-розыскной деятельности», а органы Росреестра в указанной статье не упоминаются. Российские же суды, как правило признают незаконными отказы в государственной регистрации сделок, когда регистраторы делают попытки усомниться в чистоте регистрируемых сделок. Судебные решения в подобных случаях, обычно указывают, что добросовестный приобретатель может полагаться на сведения из ЕГРН и не обязан их проверять, и именно государство гарантирует законность совершения сделки, основываясь на принципах проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности ЕГРН [3]. Вместе с тем в совместном Постановлении ВС и ВАС РФ от 2010 г. отражена позиция, что запись в ЕГРН, подтверждающая право собственности отчуждателя, не может являться бесспорным

доказательством добросовестности приобретателя, подчеркивая при этом необходимость дополнительных бесспорных доказательств добросовестности.

Необходимо отметить, что убытки того, или иного юридического, или физического лица, ставшие следствием ненадлежащего исполнения должностными лицами Росреестра своих полномочий, подлежат возмещению в полном объеме за счет государственной казны. Однако, исследователи отмечают трудность доказывания виновности в совершении должностного преступления регистратором в таких уголовных делах, а также их затяжной характер и не редкую безрезультатность.

Как проистекает из норм ст. 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения, а согласно ст. 304 Гражданского кодекса владелец может требовать устранения всяких нарушений его права, не зависимо от добросовестности приобретателя. Иными словами, если собственник утратил право помимо своей воли (порок воли), обращаясь с иском в суд к фактическому владельцу, ему необходимо заявлять его в порядке виндикации (ст. 302 Гражданского кодекса Российской Федерации), так как в порядке двусторонней реституции (ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации - недействительность сделки) ему придется доказывать именно недобросовестность покупателя, в противном случае в удовлетворении исковых требований судом будет скорее всего отказано.

Поскольку именно судам согласно со ст. 196 Гражданского процессуального кодекса и ч. 1 ст. 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации надлежит самостоятельно определить применимые к установленным обстоятельствам нормы права, необходимо собирать все доказательства, которые будут свидетельствовать как об отсутствии воли собственника (порок воли), так и о недобросовестности приобретателя (наличие на объекте чужих вещей, регистрация посторонних лиц, краткосрочность нахождения в собственности отчуждателя, правомерность приватизации, частая смена собственников, фактическое невладение объектом приобретателями, родственные связи участников сделок, в том числе участие одних и тех же лиц в цепи сделок, явно заниженная цена сделки, осведомленность об имеющихся судебных спорах и другие нетипичные условия сделки), а также подтвердить факт владения (если собственность утрачена в момент владения собственником). Именно воля собственника имеет преюдициальное значение, и в этой связи весьма показательной является позиция Верховного Суда РФ, когда даже факт фальсификации доверенности не сыграл своей роли, поскольку собственник не оповещал поверенного о намерении прекратить реализацию недвижимости.

Федеральный закон от 2 августа 2019 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» дополнил Закон о государственной регистрации недвижимости новой главой 10.1, определяющей порядок компенсации добросовестному приобретателю

за утрату им жилого помещения и изменяющей размер компенсации до реального ущерба добросовестного приобретателя либо до размера кадастровой стоимости жилого помещения, если соответствующее требование было им заявлено [4].

Подводя итог проведенного анализа, можно прийти к выводу, что самым эффективным способом защиты своих имущественных прав на сегодняшний день по-прежнему остаются бдительность, самостоятельная проверка документов и сведений, содержащихся в ЕГРН.

Большое количество посредников, предоставляющих услуги получения сведений из ЕГРН, к сожалению, часто используют неактуальные базы. В этой связи весьма своевременной представляется мера, предлагаемая Минэкономразвития России, по введению административной ответственности посредников за передачу ими сведений (выписок) из ЕГРН третьим лицам. [5]. Кроме того, очевидно назрела и необходимость расширения открытой части Единой информационной системы нотариата.

Еще одной действенной профилактической мерой в данной сфере может стать направление Росреестром уведомлений правообладателям обо всех случаях подачи заявлений о государственной регистрации прав и обременений. Учитывая электронный формат таких уведомлений, это не создаст дополнительной ресурсной и финансовой нагрузки, так как будет осуществляться в электронном виде и в автоматическом режиме. Кроме того, положительное профилактическое влияние может оказать обеспечение многофункциональных центров, техническими средствами проверки документов на подлинность, а также доступом к ФГИС «Государственная информационная система миграционного учета» и ФГИС «Базовый государственный информационный ресурс регистрационного учета граждан» с ознакомительными функциями и ограничением доступа к ряду разделов.

Литература

1. Витрянский В.В. *Актуальные проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость // Гражданское право современной России / сост.: О.М. Козырь, А.Л. Маковский. М.: Статут, 2008. С. 19 - 22, 26.*

2. *Приказ Минэкономразвития России от 7 июня 2017 г. N 278 "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". URL: www.pravo.gov.ru, 15.03.2020.*

3. *Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 8 августа 2017 г. N 5-КГ17-115 // Официальный сайт Верховного Суда РФ. URL: <https://vsrf.ru>.*

4. *Федеральный закон от 2 августа 2019 г. N 299-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" (ст. 68.1) // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru>, 15.03.2020.*

5. Бублик В.А., Губарева А.В., Степкин С.П. Проблемы эффективности защиты имущественных прав // Юрист. – 2019. - N 12.

Literature

1. V.V. Vitryanskiy V.V. *Current problems of judicial protection of the right of ownership of real estate*//Civil law of modern Russia/body: O.M. Kozyr, A.L. Makovsky. M.: Statute, 2008. С. 19 - 22, 26.

2. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 278 of 7 June 2017 "On Approval of the Administrative Regulations of the Federal Service for State Registration, Cadastral and Cartography on the Provision of State Service on State Cadastral Accounting and (or) State Registration of Rights to Immovable Property." URL: www.pravo.gov.ru, 15.03.2020.

3. Determination of the Judicial Board for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation No. 5-KГ17-115//Official Website of the Supreme Court of the Russian Federation dated August 8, 2017. URL: <https://vsrf.ru>.

4. Federal Law of August 2, 2019 N 299-Ф3 "On Amendments to the Federal Law" On State Registration of Real Estate "(art. 68.1)//Official Internet Portal of Legal Information. URL: <http://www.pravo.gov.ru>, 15.03.2020.

5. Baglik V.A., Lubarev A.V., Stepkin S.P. *Problems of Efficiency of Protection of Property Rights*//Lawyer. - 2019. - N 12.