

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ С ПРИМЕНЕНИЕМ ТЕХНОЛОГИИ БЛОКЧЕЙН В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ КАК ЭЛЕМЕНТ ЮРИДИЧЕСКОГО СОСТАВА — ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS
USING BLOCKCHAIN TECHNOLOGY
IN RUSSIA AND ABROAD AS AN
ELEMENT OF THE LEGAL STRUCTURE —
THE BASIS FOR THE EMERGENCE OF
PROPERTY RIGHTS TO REAL ESTATE

A. Sevryukova

Summary. The article deals with the registration of real estate rights as an element of the legal composition of the grounds for the emergence of property rights to real estate, taking into account the use of blockchain technology in the context of the digitalization of the economy of the Russian Federation. A comparative legal analysis of the use of this technology in foreign countries is carried out, the relevant conclusions are proposed.

Keywords: Real right, origins of the real rights of ownership (of realty), registration of rights to real estate, foreign civil law, blockchain.

Севрюкова Александра Валериевна

*Аспирант, Институт законодательства
и сравнительного правоведения при Правительстве
Российской Федерации (г. Москва)
lexsasever@mail.ru*

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы регистрации прав на недвижимость, как элемент юридического состава оснований возникновения вещных прав на недвижимость с учетом применения технологии блокчейн в условиях цифровизации экономики Российской Федерации. Проводится сравнительно-правовой анализ применения данной технологии в зарубежных странах, предложены соответствующие выводы.

Ключевые слова: Вещное право, основания возникновения вещных прав на недвижимость, регистрация прав на недвижимость, зарубежное гражданское право, блокчейн.

Регистрация вещных прав на недвижимость в Едином государственном реестре недвижимости РФ является одним из видов предоставления государственных услуг, осуществляемых при помощи цифровых технологий. В соответствии с п. 3 ст. 7 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07. 2015 г., реестры Единого государственного реестра недвижимости, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме, а реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе. Следует отметить, что и в российском, и в европейском законодательстве внесение записи в публичный реестр (поземельную книгу, ЕГРП) является обязательной составляющей юридического состава возникновения (приобретения) вещных прав на недвижимость.

В данной статье рассматривается развитие цифровых технологий в РФ на примере внедрения цифровых технологий блокчейна (распределенных реестров) в сферу государственной регистрации вещных прав на недвижимость. Вопрос является актуальным и практически значимым для общества. А. В. Клечиков, М. М. Пряников,

А. В. Чегунов, исследовав вариации применения технологии блокчейн в государственной сфере, отмечают возможности данной технологии в правовой сфере: «Использование блокчейн представляется наиболее перспективным в сфере автоматизации таких административных процедур с государственным участием, суть которых заключается во внесении юридически-значимых записей в те или иные реестры или регистры, отражающие гражданское состояние, права собственности...» [8, с. 123].

В Российской Федерации давно назрела необходимость в развитии цифровых технологий и внедрении их во все сферы общественных отношений. В связи с этим, Указом Президента РФ была утверждена Стратегия развития информационного общества в РФ (Указ Президента РФ от 9 мая 2017 г. № 203 «О Стратегии развития информационного общества в РФ на 2017–2030 гг.») [16]. В целях реализации вышеуказанной Стратегии была принята Программа «Цифровая экономика Российской Федерации», утвержденная правительством Российской Федерации от 28 июля 2017 г. № 1632-р (далее — Программа) [11]. В Программе отмечается: «Россия достигла

значительных успехов в развитии цифровой платформы предоставления государственных и муниципальных услуг» [11]. Программа направлена на «создание условий для развития «общества знаний», повышение степени информированности и цифровой грамотности населения, улучшение доступности и качества госуслуг для граждан, а также безопасности как внутри страны, так и за ее пределами» [11].

Для решения поставленных задач Программой предлагается «Дорожная карта», предусматривающая дальнейшее развитие электронных реестров, удостоверяющих права. В пункте 1.12. «Дорожной карты» дана установка на обеспечение правовых условий для внедрения и использования технологий *децентрализованного ведения реестров и удостоверения прав* [11]. Под децентрализованным ведением реестра имеется ввиду (подразумевается) применение технологии блокчейн [8]. Технология блокчейн подразумевает хранение данных на разных серверах, в распределенной базе данных [17]. Мелани Свон, основательница Института блокчейн-исследований (Institute for Blockchain Studies) по этому поводу пишет: «Блокчейн может служить надежным хранилищем имеющих общественную ценность записей, таких как *реестры документов и событий...*» [9]. Новые блоки в этой базе данных создаются постоянно и каждый блог проверяется всеми участниками сети. В том случае, если все участники конкретной сети согласны, то очередной блог присоединяется к этой цепочки. Таким образом, каждая новая запись (транзакция) в блоке данных должна быть согласована всеми участниками сети. Если на каком-то этапе внесения какой-то новой записи выявляется несоответствия сведений, то запись (транзакция) не будет утверждена в цепочке, не утвердится в ней. Таким образом, блокчейн — это цепочка блоков информации, которая способствует упорядочению и ускорению передачи данных, а также их сохранности в системе. Как отмечает С. Н. Говейко: «Запись, зафиксированная в блокчейне, не хранится в одном определенном месте, а копируется на множестве устройствах, подключенных к этой системе, что гарантирует сохранность данных даже при уничтожении или выходе из строя большинства компьютеров и носителей информации» [4, с. 37–38].

Блокчейн предлагается использовать в реестрах прав на недвижимость во многих европейских странах.

Например, в Швеции уже использует блокчейн для регистрации сделок в национальном реестре недвижимости. Основная цель использования — сокращение времени для регистрации вещных прав на недвижимость, увеличение скорости операций (транзакций), возможность качественного учета, проверки и хранения

больших объемов внесенных данных, а также исключения возможности распоряжаться имуществом более одного раза [19]. Напрашивается вопрос, а как же проверка достоверности регистрируемых сведений о переходе/возникновении вещных прав на недвижимость? Ответ кроется в национальных особенностях системы возникновения вещных прав на недвижимость в Швеции. Эстонские юристы — адвокат J. Rastorgujeva и юрист G. Sein подчеркивают: «Шведская система заключения и регистрации сделок с недвижимостью отличается от эстонской системы, потому что она основана на взаимном доверии между сторонами сделки — сделки с недвижимостью могут быть заключены не в прошедшей проверке письменной форме, и они не требуют аутентификации со стороны нотариуса. Согласно шведскому закону о недвижимости, в документе о продаже достаточно наличия заявления о том, что продавец передает недвижимое имущество покупателю, а также подписи двух свидетелей. Договор купли-продажи можно отправить по почте» [19].

В Эстонии, как и во многих современных странах, ведется электронный реестр прав на недвижимость. Эстонская система регистрации вещных прав на недвижимость считается одной из самых эффективных в мире. При этом, документы-основания приобретения вещных прав на недвижимость удостоверяются нотариусом. Нельзя не согласиться с J. Rastorgujeva и G. Sein: «Использование технологии блокчейн в Эстонии не заменит все функции нотариуса в сделках с недвижимостью» [19].

О применении технологии блокчейн в реестре прав на недвижимость Германии (Поземельной книге — *das Grundbuch*) A. Jedelsky отмечает: «Блокчейн все еще находится в зачаточном состоянии в сфере недвижимости. Компании не должны упускать возможности технологий» [18]. Описывая преимущества применения технологии блокчейн в сфере недвижимости A. Jedelsky подчеркивает свойство технологии блокчейн — свойство «неизменности» — «которого до сих пор не было в цифровом мире. Все, что хранилось там (в записях блокчейн — прим. Автора), хранится там навсегда. Таким образом, информация может быть полностью отслежена с помощью цепочки боков, и ее точность может быть обеспечена» [18]. Можно сделать вывод, что свойство технологии блокчейн — неизменность важно для ведения реестра прав на недвижимость, а также применение технологии блокчейн в реестрах прав на недвижимости может обеспечить сохранность и точность внесенных записей.

Технология распределенных реестров (блокчейн) уже применяется при ведении реестров прав на землю в Грузии. Решение о внедрении блокчейн в реестр прав на землю было принято в 2016 г. [2]. Однако, необходимо

отметить один важный момент о роли правоустанавливающих и правоподтверждающих данных (юридических фактах), на которых основывается внесение записей о вещных правах на недвижимость, а именно — «некачественная информация, размещаемая в блокчейне, затруднила бы стороннюю проверку прав собственности на землю (из отчета об использовании технологии блокчейн в реестре прав на землю в Грузии — прим. Автора)» [2]. Тем самым, юридические факты, являющиеся основанием к внесению записи о вещном праве на недвижимость в Реестре, технологией блокчейн не проверяются на юридическую достоверность, но для возникновения вещных прав на недвижимость правовые основания, облаченные в форму юридически значимых документов играют не меньшую роль, чем сам факт регистрации права в реестре.

Следует отметить, что в 2018 г. на территории г. Москвы Министерство экономического развития Российской Федерации (далее — Минэкономразвития) совместно с Росреестром проводили эксперимент по проверке сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) при помощи технологии блокчейн [13]. Эксперимент проводился на основании проекта Постановления Российской Федерации «О проведении на территории г. Москвы эксперимента по использованию технологии блокчейн» — ID проекта 02/07/10–17/00074195 (далее — Проект) [12]. Проектом были предусмотрены даты проведения эксперимента — с 1 января 2018 г. по 1 июля 2018 г.

В чем же преимущество и необходимость проведения подобного эксперимента, направленного на внедрение технологии блокчейн в реестр прав? В заключении Минэкономразвития об оценке регулирующего воздействия на проект постановления Правительства Российской Федерации «О проведении на территории г. Москвы эксперимента по использованию технологии блокчейн» указана цель проведения эксперимента по внедрению технологии блокчейн в реестр прав — *мониторинг достоверности сведений* Единого государственного реестра недвижимости [5]. Положение о проведении на территории г. Москвы эксперимента по использованию технологии блокчейн перечисляет следующие цели использования технологии блокчейн (в границах г. Москвы):

1. повышение доступности сведений Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимого имущества, расположенных на территории г. Москвы;
2. повышение уровня доверия потребителей государственных услуг к сфере, связанной с оборотом объектов недвижимого имущества;
3. повышение гарантий защиты права собственности граждан и юридических лиц на объекты не-

движимого имущества, расположенные на территории г. Москвы.

Минэкономразвития в представленном сводном отчете о проведении оценки регулирующего воздействия сделан вывод «о достаточном обосновании решении проблемы предложенным способом урегулирования» [5].

Стоит отметить, что в Росреестре уже использовали данную технологию. Таким способом был впервые зарегистрирован договор долевого участия [14]. Данный договор был зарегистрирован в Ленинградской области. Вместе с Росреестром в регистрации сделки по технологии блокчейн участвовали Агентство ипотечного жилищного кредитования и Внешэкономбанк. Одно из преимуществ использования в регистрации прав на недвижимость технологии блокчейн состоит в том, что данная технология «должна существенно ускорить межведомственное взаимодействие» [14]. В дальнейшем планируется, что данная технология будет применяться и при взаимодействии Росреестра с Фондом защиты прав участников долевого строительства [14].

Также следует отметить разработку Правительством РФ законопроекта, которой распространит технологию блокчейн на все сделки с недвижимостью [15].

Можно сделать вывод, что с одной стороны технология блокчейн призвана ускорить межведомственное взаимодействие, а с другой стороны призвана гарантировать неизменяемость внесенных в Реестр данных. Значение регистрации прав на недвижимость в государственном реестре прав безусловно несет высокую значимость для стабильности гражданского оборота. Связано это с публичной достоверностью сведений, находящихся в государственном реестре прав на недвижимость.

Классик отечественной цивилистики И.А. Покровский справедливо утверждал, что в отношении записи прав на недвижимость существуют два принципа — принцип публичности, когда «всякий акт, долженствующий иметь вещно-правовое значение (передача права собственности, установление залога или сервитута и т.д.), должен быть записан в поземельную книгу, и только с этого момента он получает юридическую силу для всех третьих лиц, для публики» и принцип достоверности — «всякая запись в книге имеет полную юридическую силу для третьих лиц даже тогда, когда она не соответствует действительности; лица заинтересованные могут добиваться исправления поземельной книги, но пока она не исправлена, она считается истинной» [10].

Однако, в современной системе регистрации прав на недвижимость в России существуют определенные проблемы, на что обращают внимание ученые-цивилисты. В частности, Е. А. Суханов отмечает, что публичная достоверность реестра прав на недвижимость в РФ отсутствует [7]. Получается это так потому, что запись в государственном реестре только лишь «должна соответствовать тем документам, которые имели место при регистрации» [7].

Действительно, п. 3 ст. 66 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что орган регистрации прав не несет ответственность за убытки, причиненные в результате государственной регистрации прав на основании признанных судом недействительными свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов либо на основании нотариально удостоверенной сделки, которая признана судом недействительной или в отношении которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки. Получается, что государственный реестр прав не несет ответственности за предоставленные для регистрации прав сведения, дистанцируясь тем самым от установления законности перехода прав на недвижимость. Реестр (как орган регистрации) основывается на презумпции достоверности предоставляемых сведений, а в случае, если в дальнейшем обнаружится что это не так, то ответственности за предоставленные недостоверные сведения не несет.

Например, в Германии записи о правах в реестре прав на недвижимость (Поземельной книге — Grundbuch) наделены принципом публичности на основании параграфа 892 Германского Гражданского Уложения в котором установлена *публичная достоверность записей*. Заключается она в том, что содержание записей в Grundbuch признается публично достоверным за исключением тех случаев, когда в поземельную книгу было внесено возражение против достоверности записи либо, когда недостоверность записи известна приобретателю [3]. Публичная достоверность записей в Grundbuch основывается на «законной презумпции» записей — «если в Поземельную книгу в отношении какого-либо лица внесено право, то следует считать, что

это право принадлежит ему. Если внесенное в поземельную книгу право прекращается, то следует считать, что это право более не существует (§ 891 ГГУ)» [3].

Таким образом, в Германии установлен принцип публичной достоверности именно записей в реестре прав на недвижимое имущество (Поземельной книге — Grundbuch) на основании прямого указания на это в законе.

Р. С. Бевзенко предлагает изменения законодательного регулирования при условии внедрения технологии блокчейн в Единый государственный реестр недвижимости, к примеру: «Изменение текущего регулирования 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) [1]».

На наш взгляд, применение технологии блокчейн в реестре прав на недвижимость, в первую очередь, является техническим решением *способа записи прав* в электронном виде и их хранения, а также направлено на улучшение систематизации данных по реестрам прав на недвижимость и, непосредственно, объектов недвижимости. Кроме этого, внедрением технологии блокчейн в реестр прав на недвижимость можно будет ускорить межведомственное взаимодействие и гарантировать неизменность данных.

Полагаем также, что воздействовать при помощи технологии блокчейн на публичную достоверность записей в Едином государственном реестре прав на недвижимость возможно лишь в том случае, если данные, предоставляемые для внесения в реестр, будут проверяться компетентным органом и (или) лицом на законность и отсутствие пороков сделки. С этой целью, на наш взгляд, необходимо внести соответствующие изменения в действующее законодательство.

ЛИТЕРАТУРА

1. Бевзенко Р. С. Основные направления изменения законодательства о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в связи с внедрением технологии распределенных реестров [Электронный ресурс]. URL: <https://zakon.ru> (дата обращения — 6 августа 2019 г.).
2. Богданов Георгий // Дубай, Эстония, далее везде: 14% национальных правительств уже пытаются использовать блокчейн на практике [Электронный ресурс] URL: <https://www.dp.ru/> (дата обращения — 5 августа 2019 г.).
3. Германское Гражданское Уложение Grundbuchordnung [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gesetze-im-internet.de> (дата обращения — 1 августа 2019 г.).
4. Говейко С. Н. // Технология блокчейн и рынок недвижимости // Вопросы науки и образования. 2018. С. 37-38.

5. Заключение Минэкономразвития об оценке регулирующего воздействия на проект постановления Правительства Российской Федерации «О проведении на территории г. Москвы эксперимента по использованию технологии блокчейн» [Электронный ресурс]. URL: <http://garant.ru/> (дата обращения — 2 июля 2019 г.).
6. Минэкономразвития об оценке регулирующего воздействия на проект постановления Правительства Российской Федерации «О проведении на территории г. Москвы эксперимента по использованию технологии блокчейн» [Электронный ресурс]. URL: <http://garant.ru/> (дата обращения — 2 июля 2019 г.).
7. Из выступления профессора Е. А. Суханова на конференции в рамках подготовки к IV Петербургскому международному юридическому форуму [Электронный ресурс]. URL: <http://www.garant.ru/> (дата обращения — 25 июня 2019 г.).
8. Клечиков А. В., Пряников М. М., Чугунов А. В. // Блокчейн-технологии и их использование в государственной сфере // International Journal of Open Information Technologies. 2017 № 12. С. 123–128.
9. Мелани Свон. Блокчейн. Схема новой экономики. Melanie Swan. Blockchain: Blueprint for a New Economy. — O'Reilly Media, Inc., 2015. — 152 с.
10. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. 3-е изд., стереотип. М.: Статут, 2001, С. 200.
11. Программа «Цифровая экономика Российской Федерации» (Утверждена распоряжением Правительства РФ от 28 июля 2017 г. № 1632) [Электронный ресурс]. URL: <http://static.government.ru> (дата обращения — 2 августа 2019 г.).
12. Проект: «О проведении на территории Москвы эксперимента по использованию технологии «Блокчейн» в целях мониторинга достоверности сведений Единого государственного реестра недвижимости» [Электронный ресурс]. URL: <http://regulation.gov.ru/> (дата обращения — 1 июля 2019 г.).
13. Реестр недвижимости проверят через блокчейн // Минэкономразвития готовит эксперимент в Москве [Электронный ресурс]. URL: <https://zakon.ru> (дата обращения — 01 июля 2019 г.).
14. Росреестр использовал технологию блокчейн [Электронный ресурс]. URL: <https://www.vedomosti.ru> (дата обращения — 5 июля 2019 г.).
15. Росреестр на блокчейне. Ипотечную сделку можно зарегистрировать за минуту [Электронный ресурс]. URL: <http://www.forbes.ru/> (дата обращения — 10 июля 2019 г.).
16. Стратегия развития информационного общества в РФ (Указ Президента РФ от 9 мая 2017 г. № 203 «О Стратегии развития информационного общества РФ на 2017–2030 гг») [Электронный ресурс]. URL: <http://kremlin.ru> (дата обращения — 2 августа 2019 г.).
17. Что такое блокчейн? [Электронный ресурс]. URL: <https://coinspot.io> (дата обращения — 25 июля 2019 г.).
18. Jedelsky Achim // Blockchain und ihre wahren Potenziale für die Immobilienwirtschaft [Электронный ресурс] URL: <https://www.immobilienmanager.de> (дата обращения — 29 июля 2019 г.).
19. Rastorgujeva Jelizaveta, Sein Gertrud // NJORD Estonia: Real estate transaction using blockchain technology [Электронный ресурс] URL: <https://www.njordlaw.com> (дата обращения — 29 июля 2019 г.).

© Севрюкова Александра Валериевна (lexsasever@mail.ru).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»