

УДК 347.214.2

ЦИФРОВЫЕ РИСКИ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ

П. А. Русакова

*курсант 2 курса факультета подготовки
сотрудников полиции и следователей*

Барнаульского юридического института МВД России

Научный руководитель: А. А. Чесноков,

доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин

Барнаульского юридического института МВД России,

кандидат юридических наук, доцент

В современных условиях органы публичной власти, граждане и организации вынуждены постоянно обращаться к официальной информации. С ее состоянием напрямую связано правовое качество жизни населения. Наиболее традиционным выступает публичный учет объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Очевидно, что, используя сведения из официальных реестров, граждане должны быть уверены в их действительности и правовой надежности, кроме того, публичность устраняет произвол должностных лиц [1, с. 173].

Однако возникает ряд вопросов:

1. Повышение открытости не безусловное благо. Всегда присутствуют т. н. качели интересов — «скромность» собственника противостоит рискам третьих лиц заключить оспоримую сделку или приобрести залоговое имущество. Рейдерский захват также начинается с разведки [2, с. 206].

2. Также существует ряд правоотношений, существующих независимо от реестра, но значительно увеличивающих риски контрагентов. Примеры: режим совместной собственности супругов; заключение договора купли-продажи будущей вещи (п. 2 ст. 455 ГК РФ), полное внесение членом строительного кооператива паевого взноса (п. 4 ст. 218 ГК РФ).

Логично при ведении ЕГРН государством возложить на него часть рисков. Мы предлагаем:

1. Ввести систему государственного страхования прав пользователей реестров (в первую очередь, собственников и добросовестных приобретателей).

2. Расширить перечень регистрируемых сведений о правообладателях и значимых для третьих лиц юридических фактах. Возможно, здесь потребуются корректировка законодательства о персональных данных.

3. Ввести правовую экспертизу документов Росреестром.

4. Оповещать собственника по всем случаям изменения статуса недвижимости посредством сервисов портала госуслуг.

Таким образом, дальнейшая реализация принципов публичности и публичной достоверности создаст предпосылки стабилизации имущественного оборота, повысит рыночную стоимость отдельных объектов, снизив риски и транзакционные издержки и, безусловно, выступит значимым средством обеспечения безопасности субъектов экономических отношений [3, с. 143].

1. Чесноков А. А. Публичность имущественного реестра как гарантия безопасности добросовестного приобретателя // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. 2019. № 3. С. 171–176. [Вернуться к статье](#)

2. Чеснокова О. В. Антикоррупционный механизм: проблемы измерения // Актуальные проблемы научного обеспечения государственной политики Российской Федерации в области противодействия коррупции : сб. тр. по итогам Всерос. науч. конф. / редкол.: В. Н. Руденко (отв. ред.) [и др.]. 2014. С. 203–208. [Вернуться к статье](#)

3. Анохин Ю. В. [и др.] Обеспечение прав человека в деятельности органов внутренних дел : учебник. Барнаул, 2016. 354 с. [Вернуться к статье](#)