

Регистрация перехода прав собственности на недвижимое имущество: проблемы и перспективы

Антон В. Абросимов

*Финансовый университет при Правительстве РФ
Москва, Россия, abrosimov.aav@yandex.ru*

Аннотация. Статья посвящена тематике совершенствования процедуры регистрации перехода прав на недвижимое имущество в России в условиях цифровизации. Цифровизация государственных услуг происходит уже на протяжении более чем 10 лет, и сфера регистрации прав на недвижимое имущество не является исключением. Представляет немалый интерес соотношение публично-правового регулирования процесса государственной регистрации недвижимости с частноправовым регулированием в области совершения сделок с недвижимостью, а также с основными гражданско-правовыми принципами, в частности, с принципами разумности и добросовестности, свободой договора. В связи с цифровизацией государственных услуг проблема защиты персональных данных становится как никогда актуальной: она порождает множество дискуссий, становится причиной реформирования различных законодательных актов. В данном исследовании автор задается вопросом об установлении оптимального соотношения между мерами, направленными на защиту персональных данных, и гражданской свободой, неограниченным использованием современных технологий. В статье анализируются основные тенденции законодательства, регулирующего регистрацию права собственности на недвижимое имущество, анализируются его проблемы и делаются выводы в отношении его возможных перспектив. Также изучается ряд доктринальных источников по данному вопросу, приводятся позиции других ученых в области права. Вывод содержит в себе как общие положения, так и конкретное предложение по совершенствованию законодательного регулирования государственной регистрации недвижимости.

Ключевые слова: государственная регистрация недвижимости, купля-продажа недвижимости, Росреестр, недвижимое имущество, защита персональных данных

Для цитирования: Абросимов А.В. Регистрация перехода прав собственности на недвижимое имущество: проблемы и перспективы // Вестник РГГУ. Серия «Экономика. Управление. Право». 2025. № 2. С. 136–143. DOI: 10.28995/2073-6304-2025-2-136-143

Registration of transfer of ownership rights to real estate. Issues and prospects

Anton V. Abrosimov

*Financial University under the Government of the Russian Federation
Moscow, Russia, abrosimov.aav@yandex.ru*

Abstract. The article deals with improving the procedure for registering the transfer of real estate rights in Russia in the context of digitalization. The digitalization of public services has been going on for more than 10 years, and the sphere of real estate registration is no exception. Of considerable interest is the correlation of public law regulation of the government registration of real estate with private law regulation in the field of real estate transactions, as well as with basic civil law principles, in particular, with the principles of reasonableness and good faith, freedom of contract. In connection with the digitalization of public services, the issue of protecting personal data is becoming more relevant than ever: it gives rise to many discussions, becomes the reason for the reform of various legislative acts. In the study, the author sets out to establish an optimal balance between measures aimed at protecting personal data and civil freedom, the unlimited use of modern technologies. The article analyzes the main trends in the legislation governing the registration of ownership of real estate, analyzes its challenges and draws conclusions regarding its possible prospects. It also studies a number of doctrinal sources on the issue and gives the positions of other scientists in the field of law. The conclusion contains both general provisions and a specific proposal for improving the legislative regulation of government registration of real estate.

Keywords: government registration of real estate, sale and purchase of real estate, Rosreestr, real estate, personal data protection

For citation: Abrosimov, A.V. (2025), "Registration of transfer of ownership rights to real estate. Issues and prospects", *RSUH/RGGU Bulletin. "Economics. Management. Law" Series*, no. 2, pp. 136-143, DOI: 10.28995/2073-6304-2025-2-136-143

Введение

Договорные отношения, подразумевающие переход права собственности на недвижимое имущество, отличаются от значительного числа других гражданско-правовых отношений своей процедурой. Ввиду особой важности для публичных интересов, переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация недвижимости несет в себя ряд охранных функций: обеспечивает информирование других участников гражданских

правоотношений о собственнике имущества и обременениях, связанных с ним; позволяет другим участникам делового оборота учитывать юридически значимую информацию об объектах недвижимости при вступлении в сделки, заключении договоров.

Свобода договора подразумевает под собой осведомленность обо всех значимых фактах, влияющих на процесс выбора стороны и предмета сделки. Неосведомленность о таких фактах препятствует продуктивной реализации свободы договора и других связанных с ней гражданско-правовых принципов. Представляется, что разумное и добросовестное поведение, согласно обычаям делового оборота, должно исходить из минимальной осведомленности контрагентов о представляющей интерес для заключения сделки информации.

Проблема защиты персональных данных

Проблемы защиты персональных данных приобретают особенно важное значение на современном этапе развития информационных технологий, в условиях цифровизации государственных институтов, всеобщей доступности информации в сети «Интернет».

Как отмечает В.И. Солдатова, сфера защиты персональных данных в настоящее время находится в процессе бурного развития и трансформации, единые подходы в этой области пока еще только вырабатываются [Солдатова 2020, с. 35–37].

Помимо этого, Т.Ю. Прохорова полагает, что развитие законодательства, направленного на защиту персональных данных, должно охватить разносторонние аспекты общественных отношений, возникающих в связи с использованием персональных данных [Прохорова 2016, с. 318]. Действительно, массив общественных отношений, при которых происходит использование, какая-либо обработка персональной информации, весьма широк – он охватывает области, находящиеся в сфере правового регулирования различных правовых отраслей. Использование персональных данных, традиционно являвшееся прерогативой государства в лице его органов, переходит на новые цифровые «рельсы», что не может не требовать проработки вопросов, связанных с информационной безопасностью, на правовом уровне.

Тем не менее представляется, что защита персональных данных должна быть направлена в первую очередь на обеспечение соблюдения прав и законных интересов человека и гражданина, она должна лишь способствовать реализации его конституцион-

ных прав, в частности, экономических свобод, гарантированных Конституцией Российской Федерации, и не должна препятствовать свободе гражданского оборота.

Как отмечает С.Г. Павликов, институт частной собственности играет значительную роль в обеспечении демократического конституционного строя [Павликов 2018, с. 109]. С подобной точкой зрения сложно не согласиться, в связи с чем представляется целесообразным придерживаться правила о том, что меры, направленные на защиту частной собственности и персональных данных, не должны препятствовать гражданскому обороту, через который в значительной мере реализуется право на приобретение частной собственности.

Таким образом, собственность на недвижимое имущество является, пожалуй, одним из «краеугольных камней» института собственности в целом, вследствие чего именно эта сфера является приоритетной для государственного регулирования. Вопросы защиты данных о владельце недвижимости, самом недвижимом имуществе в течение последнего десятилетия неоднократно становились предметом дискуссий.

Регистрация права собственности на недвижимое имущество на современном этапе

В настоящее время Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр), являющаяся уполномоченным в сфере государственной регистрации недвижимости федеральным органом исполнительной власти, широко практикует оказание услуг гражданам в электронном виде.

Одной из наиболее популярных услуг является получение гражданами выписок из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). Также гражданам предоставлена возможность осуществлять регистрацию перехода прав собственности на объекты недвижимости в электронном виде с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

Проблематика соблюдения гражданских прав участников сделок по купле-продаже недвижимости играет немалую роль при определении процесса государственной регистрации недвижимости с использованием сети Интернет.

Проблема мошенничества, при котором злоумышленники используют электронную подпись лица – собственника объ-

екта недвижимости без его согласия, уже стала причиной внесения изменений в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон). С 2019 г. данным Законом установлены правила внесения в ЕГРН записи о возможности регистрации перехода, прекращения права собственности в форме электронных документов или документов с использованием электронной цифровой подписи. Е.В. Бадулина отмечает, что появление необходимости внесения такой записи в ЕГРН в соотв. со ст. 36.2 Закона является дополнительной гарантией соблюдения прав собственника [Бадулина 2019].

Характерной чертой данной нормы является установление необходимости подачи заявления о возможности электронной регистрации лично, на бумажном носителе, в то время как по отношению к заявлению о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя такого требования не содержится.

Более того, поправки, которые вступили в силу в 2023 г., прямо предусматривают возможность подачи последнего в электронном виде. Для погашения записи о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя по его воле (п. 2 ч. 2 ст. 36 Закона) необходимо исключительно личное участие правообладателя (или его законного представителя) путем подачи заявления на бумажном носителе.

Подобное требование представляется излишним ввиду того, что даже п. 1 ст. 36 Закона позволяет подавать заявление, запрещающее осуществлять регистрацию без личного участия собственника, через представителя. По всей видимости, для погашения записи о невозможности регистрации права без личного участия также возможно предусмотреть возможность подачи заявления представителем на основании нотариально удостоверенной доверенности. Данная мера представляется полезной для целей упрощения процесса государственной регистрации, более эффективного распоряжения принадлежащим собственнику недвижимым имуществом, ускорения гражданского оборота.

Другим понятием, тесно связанным с гражданско-правовыми принципами, является понятие должной осмотрительности. В соответствии со сложившейся практикой одной из составляющих должной осмотрительности является обращение к ЕГРН с целью получения информации о существующих в отношении приобретаемого объекта недвижимости обременениях.

Однако в данной сфере произошли определенные изменения: с 1 марта 2023 г. получение сведений из ЕГРН без разрешения

собственника частными лицами стало невозможным без обращения к нотариальным органам в связи с изменениями, внесенными в действующее законодательство Федеральным законом от 14.07.2022 № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “О персональных данных”».

После вступления поправок в силу, по всей видимости, отношение к ЕГРН как к обыкновенно используемому при любых сделках с недвижимостью источнику юридически значимой информации изменится. Само по себе изъятие ЕГРН из публично-го (пусть и предоставляемого по запросу потребителя) доступа существенно повлияет на гражданские правоотношения, возникающие при приобретении недвижимости, и уменьшит прозрачность в данной сфере.

Безусловно, обращение к ЕГРН играет немалую роль в защите прав и законных интересов контрагентов по сделкам с недвижимостью. Сделка купли-продажи в принципе подразумевает стремление покупателя узнать как можно больше значимой информации об объекте покупки, иметь гарантии в отношении добросовестного соблюдения своих имущественных прав.

Более того, в научных работах Я.А. Ключниковой встречается предложение значительно расширить объем информации, предоставляемой потребителю при обращении к ЕГРН путем включения в реестр информации о дееспособности собственника недвижимого имущества [Ключникова 2015, с. 143–145]. Безусловно, подобная мера представляется актуальной в контексте рассмотрения проблем, возникающих при исполнении договора пожизненного содержания с иждивением. В то же время при осуществлении сделок купли-продажи необходимой представляется информация обо всех обременениях, которые могут быть связаны с объектом недвижимости.

Различные государства по-разному решали проблемы, возникающие в процессе регистрации прав на недвижимое имущество. Как отмечает А.В. Наумова, в Англии существует механизм компенсаций в случае ошибки регистрирующего органа [Наумова 2020, с. 96–99].

Во Франции, по словам С.Н. Сулейманова и М.Н. Миргородской, процесс приобретения недвижимости состоит из целого ряда обязательных этапов [Сулейманов, Миргородская 2021, с. 127–128]. Гражданские правоотношения, связанные с приобретением недвижимости, в значительном числе государств имеют специфический характер в силу их значительной роли в гражданском обороте, в праве частной собственности.

Государственная регистрация недвижимости находится на пересечении публично-правового регулирования и частноправовых отношений. Данная сфера требует динамичного развития с применением современных технологий.

Как отмечает С.А. Иванова, в России уже реализовано множество мер защиты прав собственников недвижимого имущества [Иванова 2022, с. 152], и это, безусловно, внушает оптимизм. Необходимо найти оптимальное соотношение прогресса информационных технологий, мер по защите персональных данных собственников недвижимого имущества и гражданско-правовых принципов, носящих демократический эгалитарный характер. Также следует обратить внимание на меры противодействия мошенничеству с использованием усиленной электронной цифровой подписи и оптимизировать регулирование в данной области, прямо установив возможность отзыва заявления о запрете электронной регистрации через представителя, без личного участия.

Литература

- Бадудина 2019 – *Бадудина Е.В.* Отметка в ЕГРН о возможности электронной регистрации – дополнительная гарантия права собственности на недвижимость // Имущественные отношения в РФ. 2019. № 9 (216). С. 55–60.
- Иванова 2022 – *Иванова С.А.* Возможности повышения результативности способов защиты права собственности на недвижимое имущество посредством механизмов Единого государственного реестра недвижимости // Образование и право. 2022. № 6. С. 150–153.
- Ключникова 2015 – *Ключникова Я.А.* Основные направления совершенствования проекта Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» // Вестник РГГУ. Серия: Экономика. Управление. Право. 2015. № 1. С. 141–147.
- Наумова 2020 – *Наумова А.В.* Регистрация прав на недвижимое имущество в Англии. Электронная передача прав // Вестник науки. 2020. № 2 (23). Т. 4. С. 86–100.
- Павликов 2018 – *Павликов С.Г.* К вопросу о конституционных основах и принципах регулирования экономических отношений // Образование и право. 2018. № 7. С. 107–111.
- Прохорова 2016 – *Прохорова Т.Ю.* К вопросу о нормативно-правовом регулировании защиты персональных данных // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. 2016. № 1 (33). С. 318–325.
- Солдатова 2020 – *Солдатова В.И.* Защита персональных данных в условиях применения цифровых технологий // Lex Russica. 2020. № 2 (159). С. 33–43.
- Сулейманов, Миргородская 2021 – *Сулейманов Д.Н., Миргородская М.Г.* Цифровизация процессов регистрации и налогового регулирования сделок с недвижимостью в РФ и за рубежом // Инновации и инвестиции. 2021. № 12. С. 125–129.

References

- Badulina, E.V. (2019), "A mark in the Unified state register of real estate on the possibility of electronic registration - an additional guarantee of real estate ownership", *Property Relations in the Russian Federation*, no. 9 (216), pp. 55-60.
- Ivanova, S.A. (2022), "The possibilities of improving the effectiveness of methods of protecting of protecting of ownership the real estate through the mechanisms of the Unified state register of real estate", *Education and Law*, no. 6, pp. 150-153.
- Klyuchnikova, Ya. A. (2015), "Guidelines for perfecting the draft federal law 'On the state registration of real estate'", *RSUH/RGGU BULLETIN. "Economics. Management. Law" Series*, no. 1, pp. 141-147.
- Naumova, A.V. (2020), "Registration of real estate rights in England. Electronic transfer of rights", *Vestnik nauki*, no. 2 (23), vol. 4, pp. 86-100.
- Pavlikov, S.G. (2018), "On the question of the constitutional foundations and principles of regulation economic relation", *Education and Law*, no. 7, pp. 107-111.
- Prokhorova T.Yu. (2016) "To the question of legal and regulatory the protection of personal data", *Legal Science and Practice: Bulletin of the Nizhny Novgorod Academy of the Ministry of Internal Affairs of Russia*, no. 1 (33), pp. 318-325.
- Soldatova, V.I. (2020), "Protection of personal data in digital environment", *Lex Russica*, no. 2 (159), pp. 33-43.
- Suleimanov, D.N. and Mirgorodskaya, M.G. (2021), "Digitalization of registration and tax regulation of real estate transactions in the Russian Federation and abroad", *Innovation & Investment*, no. 12, pp. 125-129.

Информация об авторе

Антон В. Абросимов, аспирант, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, Москва, Россия; 125468, Россия, Москва, Ленинградский пр., д. 49; abrosimov.aav@yandex.ru

Information about the author

Anton V. Abrosimov, postgraduate student, Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russia; bld. 49, Leningradskii Avenue, Moscow, Russia, 125468; abrosimov.aav@yandex.ru