



Столыпинский
вестник

Научная статья

Original article

УДК 347.13

**АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**
CURRENT PROBLEMS OF STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO REAL
ESTATE

Березняк Ольга Александровна, студентка ФГБОУ ВО Российский государственный университет правосудия (117418, г. Москва, Новочерёмушкинская ул., д.69), телефон: +7 (495) 332-55-55, bereznyakoa@gmail.com

Bereznyak Olga Aleksandrovna, student of the Russian State University of Justice, (117418, Moscow, Novocheryomushkinskaya st., 69), telephone: +7 (495) 332-55-55, bereznyakoa@gmail.com

Аннотация: Совершение сделок с недвижимостью вызывает затруднения как у обычных людей, так и у профессиональных участников рынка недвижимости, специалистов данной отрасли из-за недостатков и упущений законодательства, регулирующего сделки с недвижимым имуществом и процедуру государственной регистрации прав на него. Действующее законодательство должным образом не упорядочено, содержит достаточное количество изъянов, вызывает большое количество споров о его содержании и проблем в практическом применении, что делает тему настоящей статьи актуальной для изучения. В статье на основании

общенаучных методов, а именно анализа, сравнения, системного и логического методов, а также частнонаучных методов, в том числе метода сравнительного правоведения и историко-правовой метода, анализа правоприменительной практики, судебных актов высших инстанций рассмотрены проблемы государственной регистрации сделок с недвижимостью, проверки правоустанавливающих документов на недвижимость государственными регистраторами в ходе данной процедуры, изменения законодательства о регистрации в ходе его реформирования, выявлены причины указанных проблем, рассмотрен зарубежный опыт и сформулированы предложения по улучшению российского законодательства о регистрации недвижимости. В результате сформировано мнение о том, что проблемы в применении права в целом происходят от пробелов законодательства, являющихся следствием несовершенства в целом действующей системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и необходимости дальнейшего совершенствования законов в сфере государственной регистрации недвижимости. Выводы, сделанные в статье могут быть использованы законодателем при формировании нормативной правовой основы в сфере оборота недвижимого имущества в рамках проведения реформы вещного права в Российской Федерации.

Abstract: Often, not only an ordinary person, but also a specialist working in this field cannot competently conduct a real estate purchase and sale transaction, since the current Russian legislation in the field of purchase and sale, as well as registration of rights to real estate, has many gaps, inaccuracies, and in general is unstructured, which creates many difficulties and discussions in the topic under consideration, which makes the topic of this article relevant for study. On the basis of general scientific methods, namely analysis, comparison, systematic and logical methods, as well as private scientific methods, including the method of comparative jurisprudence and the historical and legal method, analysis of law enforcement practice, judicial acts of higher instances, the problems of state registration of real estate transactions, verification of title documents for real estate

by state registrars during this procedure, changes in the legislation on registration during its reform, identified the causes of these problems, foreign experience has been reviewed and proposals have been formulated to improve Russian legislation on real estate registration. As a result, the opinion was formed that problems in the application of law in general arise from legislative gaps resulting from the imperfection of the Russian system of state registration of rights to immovable property as a whole and the need for further improvement of laws in the field of state registration of real estate. The conclusions made in the article can be used by the legislator in the formation of a regulatory legal framework in the sphere of real estate turnover in the framework of the reform of property law in the Russian Federation.

Ключевые слова: недвижимость, недвижимое имущество, сделки с недвижимостью, государственная регистрация, государственный реестр, закон о регистрации недвижимости, гражданский кодекс, законодательство, вещное право, право собственности.

Keywords: real estate, real estate, real estate deals, state registration, public register, the law on the registration of real estate, civil code, real right, property right, legislation.

В ходе реформы гражданского законодательства происходит постепенное совершенствование нормативно-правовой базы в отношении сделок с недвижимым имуществом, а также законодательства о государственной регистрации прав на него.

К самым значительным изменениям можно отнести внесение изменений в Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и введение строгой нотариальной формы определенных операций с недвижимым имуществом, вызывающих наибольшие затруднения при совершении. Несмотря на наличие такой положительной тенденции внесения изменений в законодательство, все еще существует целый ряд проблем совершения сделок с недвижимостью. [4]

В этой связи в рамках настоящей статьи, представляется важным рассмотреть основные проблемы, которые возникают, как в теории, так и в процессе регистрации сделок с недвижимым имуществом.

Статьей 131 Гражданского кодекса Российской Федерации установлена обязательная процедура государственной регистрация сделок с недвижимостью в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Государственной регистрации подлежат право собственности и иные вещные права на недвижимость, их возникновение, переход, прекращение и ограничения. [1, ст.131]

Правоприменительная практика говорит о том, что в указанной статье содержится открытый (неисчерпывающий) перечень прав на недвижимое имущество, обязательного к государственной регистрации и сделок, подлежащих регистрации в силу закона. [2]

Процедура государственной регистрация не является основанием для возникновения вещных прав на недвижимое имущество, предствляет из себя только их удостоверение. [4]

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". [4]

Зарегистрированные в рамках данного федерального закона права на недвижимость могут быть оспорены только в судебном порядке.

Конституционный суд Российской Федерации в Определении от 18.07.2019г. №1966-О дал разъяснение о формальном характере процедуры государственной регистрации недвижимости, создающей возможности для государственной и судебной защиты участников сделок и подтверждающей со стороны государства юридическую силу предствленных на регистрацию документов о правах на недвижимость. [5]

Данная позиция нашла свое отражение и в определении Верховного суда Российской Федерации по делу N 5-КГ19-196Г от 26.11.2019 г., в

котором суд подчеркнул функцию государственной регистрации недвижимости как гаранта надлежащего исполнения сторонами сделки своих обязательств, способствующего повышению стабильности гражданского оборота недвижимости. При этом государственная регистрация не касается содержания конкретного гражданского права, не влияет на право сторон заключать определенные сделки, их равенство, свободу воли и имущественную самостоятельность. [6]

По своему смыслу процедура государственной регистрации сделок должна являться гарантом законности сделки для ее участников, но именно она зачастую является лазейкой для совершения мошеннических действий с недвижимостью, ввиду отсутствия надлежащей проверки документов на недвижимость сотрудниками Росреестра.

Несмотря на установленную законом обязанность государственных регистраторов по проверке полноты и достоверности представленных на регистрацию документов, в действительности они не наделены полномочиями по осуществлению технико-криминалистической экспертизы представленной на регистрацию документации, что препятствует всесторонней проверке правоустанавливающих документов.

Конечно, своеобразной защитой для участников сделок с недвижимостью является предусмотренная законодательством обязанность государственного регистратора сообщить о своих сомнениях в подлинности документов, а также о всех выявленных в ходе регистрации фактах подделок в правоохранительные органы. Но, для этого необходимо иметь достаточный опыт работы с документами на недвижимое имущество, который, к сожалению, зачастую у регистраторов отсутствует. И это проблема не столько человеческого фактора, сколько кадровой политики и повышения квалификации сотрудников Росреестра.

При этом статьей 66 Федерального закона от 13.07.2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" определена ответственность

регистрирующего органа за ненадлежащее исполнение своих полномочий, к числу которых относятся:

“ 1) несоответствие осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав требованиям Федерального закона, Правил ведения Единого государственного реестра недвижимости, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

утрата или искажение сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

3) ответственность за полноту и достоверность предоставляемых сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.”[4]

Исходя из положений рассматриваемого федерального закона, в случае причинения убытков лицу не только мошенниками, но и ненадлежащим исполнением обязанностей Росреестром, возможно требовать возмещения убытков за счет казны Российской Федерации, что предполагает защиту прав и законных интересов добросовестных приобретателей.

Схожие выводы были сделаны и Европейским судом по правам человека в Постановлении по жалобам № 4919/16, 16430/16, 39274/16 "Титова и другие против России" (вынесено и вступило в силу 15 мая 2018 г.), где суд признал необходимость усиления ответственности государства в лице его органов при мошенничестве с недвижимым имуществом: "риск, связанный с прекращением права собственности на квартиры вследствие указанного бездействия органов, созданных специально для недопущения мошенничества при совершении операций с недвижимостью, не может быть возложен на заявителей. Ошибки и недоработки органов государственной власти должны использоваться в интересах пострадавших лиц. Государство должно нести ответственность за последствия ошибок, допущенных органами государственной власти, а ошибки не должны устраняться за счет

пострадавших физических лиц. В настоящем деле утрата права собственности на квартиры заявителями и его передача городу М., в обстоятельствах данного дела, привели к возложению на заявителей несоразмерного и чрезмерного бремени". [7]

Анализ судебной практики показывает неоднозначное отношение судей к определению размера возмещения убытков, в каждой конкретной ситуации вопрос о выплате компенсации разрешается в зависимости от обстоятельств дела. Существуют следующие тенденции судебной практики по искам граждан к Росреестру: взыскание убытков в полном объеме; взыскание реального ущерба и отказ во взыскании упущенной выгоды по причине ее незаконности; взыскание государственной пошлины по причине неосуществленной регистрации сделки; полный отказ в удовлетворении убытков при недоказанности нарушений законодательства со стороны Росреестра, отказ в удовлетворении убытков по причине задержки выдачи документов после государственной регистрации, не являющейся задержкой самой государственной регистрации; отмена апелляционной инстанцией положительного решения суда первой инстанции о взыскании убытков.

Другая проблема российской регистрационной системы заключается в необходимости конкретизации самого определения принципа публичной достоверности государственного реестра недвижимости в российском гражданском праве.

Статья 8.1. “Государственная регистрация прав на имущество” Гражданского Кодекса Российской Федерации устанавливает принципы государственной регистрации такие как: проверка законности оснований, публичность и достоверность данных реестра. Данные реестра должны определенно устанавливать объект, в отношении которого возникает право, правообладателя, сущность права и его основания. [1, ст.8.1]

В сфере регистрации прав на недвижимое имущество публичная достоверность подразумевает защиту прав покупателей недвижимости, доверявших публичным сведениям государственного реестра, внесенным в

отношении бывшего собственника, в действительности не имеющего прав на спорный объект недвижимости.

По мнению В.А. Алексеева, “понятие "публичная достоверность" отсутствует в гражданском законодательстве, однако известно науке гражданского права. Оно используется при характеристике правового значения записей реестров, формируемых в результате государственной регистрации юридических лиц и прав на недвижимость, а также при описании правового режима ценных бумаг” [8].

Российскими ученые-цивилисты пришли к единству в понимании значения принципа “публичной достоверности” как концепции организации регистрационного учета прав на недвижимое имущество, заимствованной из немецкого гражданского права.

Но, большая часть российских ученых , В.А. Алексеев, Е.Ю. Петров. С.А. Бабкин, Ф.О. Богатырев, Е.Ю. Самойлов склоняются к тому, что данный принцип в России не действует. [9]

Данной позиции придерживается и В.В. Чубаров: "принцип публичной достоверности в полном объеме в российской системе государственной регистрации прав на недвижимость своего отражения не нашел".[10]

Е.А. Суханов считает что "ведение ЕГРП направлено на защиту интересов не только приобретателей и отчуждателей недвижимости, но и всех иных (третьих) лиц, в силу чего записи в нем обладают публичной достоверностью, а при ее отсутствии реестр теряет свой смысл". [11]

В самом деле действующая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество воспроизводит немецкую систему регистрации. Подтверждением тому является внесение в Гражданский Кодекс Российской Федерации института возражения против внесенной в реестр прав на недвижимость записи (пункт 6 статьи 8.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации), а также положения о праве участников оборота недвижимости полагаться на достоверность записи реестра (пункт 7 статьи 8.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации). [1, ст.8.1]

Среди российских ученых идут дискуссии о будущем реализации принципа публичной достоверности, при этом существует общее мнение ученых, о невозможности повышения устойчивости оборота недвижимости в отсутствие публичной достоверности реестра, в противном случае утрачивается смысл регистрационных действий.

Данную позицию поддерживают и авторы Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации: "в Гражданский кодекс целесообразно включить общие положения о государственной регистрации имущественных прав, установив, в частности, принципы регистрации: проверки законности оснований регистрации, публичности реестра, презумпции его достоверности".[12]

Отсутствие в России благотворно действующих на оборот недвижимости заимствований немецкого регистрационного законодательства обусловлено не отказом от переноса в наше законодательство абстрактного вещного договора, но иными предпосылками.

Немецкий ученый-цивилист П. Лиммер считает причиной действительной публичной достоверности немецкого реестра прав на недвижимость обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью, а также возложение на регистратора обязанности только лишь формальной проверки правоустанавливающих документов без экспертизы их содержания.[13]

В отличие от немецкой практики, в России не введен обязательный порядок нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, только небольшая часть операций с недвижимым имуществом подлежит нотариальному удостоверению.

Провозглашенной базовым принципом регистрации прав на недвижимость публичной достоверности реестра, в действительности не существует, ввиду того, что произошло ее соединение на законодательном уровне с положениями о защите добросовестного приобретателя движимых вещей, что порождает множество споров у правообладателей недвижимого

имущества, практически недопустимых у немцев. Российский законодатель не применил должным образом положения немецкого законодательства о возражении на внесенную запись и предварительной регистрационной записи, усиливающие достоверность реестра. Это не повышает доверия к сведениям реестра, вопреки его визуальному сходство с немецким аналогом.[14]

Формулировка ст. 8.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации устанавливает право собственности за лицом, данные которого внесены в реестр, без проверки законности оснований таких сведений.

Принцип публичной достоверности, изложенный в ст. 8.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации может быть отнесен к положениям п. 2 ст. 223 “Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору” и ст. 302 Гражданского Кодекса Российской Федерации. [1, ст. 223, ст.302]

При этом ему необходима более точное определение в законе в виде отдельной статьи следующего содержания: "лицо добросовестно руководствующееся сведениями государственного реестра недвижимости, являющееся покупателем недвижимости по возмездному договору, становится собственником недвижимости в пределах, указанных в реестре". [8]

В таком случае статья 302 Гражданского Кодекса Российской Федерации будут относиться только к виндикации движимого имущества, и можно будет исключить абзац 2 пункта 2 статьи 223 Гражданского Кодекса Российской Федерации, так как основание возникновения права добросовестного покупателя недвижимого имущества будет предусмотрено в принципе достоверности государственного реестра недвижимости. [8]

Одним из способов повышения достоверности сведений государственного реестра, гибкости, простоты, оперативности системы оборота недвижимого имущества является перевод данных реестра в систему консорциумного блокчейна. При такой системе доступом для внесения изменений будут наделены только профессионалы сферы недвижимости:

должностные лица Росреестра, кадастровой палаты, сотрудники многофункциональных центров, банков, страховых компаний, риелторы, что сделает возможным внесение определенных видов сведений всеми пользователями, а для других помимо контроля уполномоченным лицом удостоверение Росреестра.[15]

Для защиты собственников от незаконных операций с объектами прав в ходе блокчейна необходимо предусмотреть ограничение и запрещение доступа к цифровому коду путем общепринятых претензий и технических возможностей интернета. [16]

К тому же целесообразно одновременно ввести и новые принципы ведения государственного реестра:

- 1) абсолютный характер достоверности и достаточности записи, внесенной в реестр;
- 2) бесповоротный характер записи, внесенной в реестр;
- 3) запрещение возврата зарегистрированного по добровольному волеизъявлению предыдущего собственника права;
- 4) обязанность регистратора по возмещению убытков в случае утраты недвижимого имущества из-за недостоверности внесенной в реестр записи.[15]

Многие ученые цивилисты критикуют действующую российскую систему регистрации прав на недвижимое имущество как неразвитую из-за ввиду отнесения к недвижимости и земельных участков, и строений на них одновременно, а также отображения в государственных реестрах трехмерной реальности как плоской двухмерной фигуры. Данная ситуация доставляет неудобства при наличии в границах одного или нескольких двухмерных земельных участков различных трехмерных объемов пространства с различными собственниками, в том числе права которых ограничены, получивших название в трудах зарубежных исследователей "3D-юнит" или "3D-участок".[17]

При размещении подземных коммуникаций, а также надземных линий электропередач и других линейных объектов, обычная регистрация соответствующих обременений земельного участка не создает полных и достоверных сведений публичного реестра, что затрудняет поиск подобных объектов на местности.

Отображение трехмерной реальности в двухмерных понятиях, негативно влияет на информативность кадастра и реестров, значительно усложняет получение сведений о наложениях объектов недвижимости на публичной кадастровой карте и требует дополнительного изучения технической и иной документации, что отнимает время у пользователей.

Все это ставит под сомнение достоверность сведений реестра, поэтому имеет смысл ведения трехмерного учета земельных участков в кадастре без четко описанных верхних и нижних границ, но с пределами по высоте и глубине. Включение в кадастр подобных сведений об объектах недвижимости значительно улучшит качество государственной регистрации недвижимости.

Значительно повысит безопасность сделок с недвижимостью и применение в российской регистрационной системе принципа Торренса, практикуемого в австралийской регистрационной системе, а именно уплаты участниками сделки регистрационного сбора в размере 0,1% от ее цены, что не создаст трудности для участников сделок, но будет способствовать формированию государственного фонда компенсаций для участников сделок как гаранта защиты права собственности. [18]

Из рассмотренного в статье можно сделать вывод о необходимости совершенствования российской системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество путем внедрения современных цифровых технологий, дальнейшего развития и конкретизации положений закона о регистрации, уточнения его основных принципов. В том числе принципа публичной достоверности данных государственного реестра прав на недвижимость путем создания «неотзывных записей» в Единый

государственный реестр недвижимости, при котором государство берет на себя все риски, связанные с оспариванием записи, к примеру, по выплате компенсации, в случае обоснованных претензий третьих лиц, введения компенсационной функции регистратора, привязанной не к вине регистратора в совершении чего-то противозаконного, а к принципу страхования, что позволит пострадавшим от недостоверности реестра возместить убытки от государства, вне зависимости от вины государственного регистратора. Представляется необходимым приведение законодательства о государственной регистрации в соответствие с действительными потребностями участников гражданского оборота недвижимости.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) введен Федеральным законом от 30.11.1994 г. №51-ФЗ (ред. от 25.02.2022 г. N 430-ФЗ от 21.12.2021 г.)// СЗ РФ от 05.12.1994 г. N 32. Ст. 3301.
2. Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 26 ноября 2015 делу N 33-9956/2015// СПС «Консультант плюс».
3. Определение Московского городского суда от 10 сентября 2019 делу N 4г-9068/2019// СПС «Консультант Плюс».
4. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"(в ред. от 20 октября 2022 г. N 409-ФЗ)// СЗ РФ от 20.07.2015 г. № 29 (часть I) ст. 4344.
5. Определение Конституционного суда Российской Федерации от 18.07.2019г. №1966 - О.- Конституционный суд Российской Федерации // <http://www.ksrf.ru>
6. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26 ноября 2019 г. N 5-КГ19-196. - Документ опубликован не был // СПС «Консультант Плюс».

7. Постановление Европейского суда по правам человека по жалобам № 4919/16, 16430/16, 39274/16 "Титова и другие против России" (вынесено и вступило в силу 15 мая 2018 г.)
8. Алексеев, В.А. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость: действующий принцип или дело будущего?// Закон. 2016. № 11. С. 125.
9. Петров, Е.Ю. К вопросу о публичной достоверности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Цивилистические записки. Межвузовский сборник научных трудов. М., 2001. С. 220 - 233; Бабкин, С.А. Публичная достоверность записей о правах на недвижимое имущество // Законодательство. 2001. №12; Богатырев Ф.О. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость и признание добросовестного приобретателя собственником // Законодательство. 2004. № 4. С.37 - 43; Алексеев, В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., 2007. С. 46 - 56; Самойлов, Е.Ю. Публичная достоверность при приобретении недвижимого имущества: Автореферат диссертации кандидата юридических наук. М., 2010. С. 25.
10. Чубаров, В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М. 2006. С. 317.
11. Суханов Е.А. Комментарий к Обзору судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения // Вестник ВАС РФ. 2009. N 2. С. 126 - 144.
12. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009). М.2009. С. 32.
13. Limmer, P. Property Transactions and Certainty of Title Transfer // European Review of Contract Law. 2013. Vol. 9(4). P. 402-404.
14. Рудоквас, А.Д. О влиянии регистрационной системы на оборот недвижимости //"Вестник гражданского права". 2022. №1-С.45-58.

15. Бевзенко, Р.С. Основные направления изменения законодательства о регистрации прав на недвижимое имущество в связи с внедрением технологии распределенных реестров: взгляд цивилиста // Закон. 2018. N 2. С. 126 - 132.
16. Лоренц, Д.В. Цифровые права в сфере недвижимости: юридическая природа и способы защиты // "Российская юстиция", 2020, N 2.
17. Stoter J.E. 3D Cadastre. PhD thesis. Delft, the Netherlands: Delft University of Technology, 2004.
18. Новоселова, Л.А. Предложения завтра же перевести весь реестр прав на недвижимость на блокчейн представляются смешными // https://zakon.ru/discussion/2018/09/07/predlozheniya_zavtra_zhe_perevesti_ves_reestr_prav_na_nedvizhimost_na_blokchejn_predstavlyayutsya_sm.

References

1. The Civil Code of the Russian Federation (Part One) was introduced by Federal Law No. 51-FZ of 30.11.1994 (as amended on 25.02.2022, No. 430-FZ of 21.12.2021)// SZ of the Russian Federation of 05.12.1994, No. 32. St. 3301.
2. The appellate ruling of the IC on Civil Cases of the Supreme Court of the Republic of Crimea from November 26, 2015 case N 33-9956/2015// SPS "Consultant plus".
3. The ruling of the Moscow City Court of September 10, 2019 in case No. 4g-9068/2019// SPS "Consultant Plus".
4. Federal Law No. 218-FZ of 13.07.2015 "On State Registration of Real Estate" (as amended. dated October 20, 2022, N 409-FZ)// Federal Law of the Russian Federation dated 20.07.2015 No. 29 (Part I) of Article 4344.
5. Definition of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 18.07.2019 No. 1966 - O.- Constitutional Court of the Russian Federation // <http://www.ksrf.ru>

6. The ruling of the IC on civil cases of the Supreme Court of the Russian Federation of 26 November 2019 N 5-KG19-196. - The document was not published // SPS "Consultant Plus".
7. Ruling of the European Court of Human Rights on Complaints No. 4919/16, 16430/16, 39274/16 "Titova and Others v. Russia" (issued and entered into force on May 15, 2018)
8. Alekseev, V.A. Public reliability of the register of real estate rights: the current principle or the case of the future?// Law. 2016. No. 11. p. 125.
9. Petrov, E.Yu. On the issue of public reliability of state registration of rights to immovable property and transactions with it // Civilistic notes. Intercollegiate collection of scientific papers. M., 2001. pp. 220 - 233; Babkin, S.A. Public reliability of records on rights to immovable property // Legislation. 2001. No. 12; Bogatyrev F.O. Public reliability of the register of rights to real estate and recognition of a bona fide acquirer by the owner // Legislation. 2004. No. 4. pp.37-43; Alekseev, V.A. Real estate: state registration and problems of legal regulation. M., 2007. pp. 46-56; Samoilov, E.Y. Public reliability in the acquisition of real estate: Abstract of the dissertation of the Candidate of Legal Sciences. M., 2010. P. 25.
10. Chubarov, V.V. Problems of legal regulation of real estate. M. 2006. P. 317.
11. Sukhanov E.A. Commentary on the Review of judicial practice on some issues related to the recovery of property from someone else's illegal possession // Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2009. N 2. pp. 126 - 144.
12. The concept of the development of civil legislation of the Russian Federation (approved by the decision of the Presidential Council for the Codification and Improvement of Civil Legislation of 07.10.2009). M.2009. P. 32.
13. Limmer, P. Property Transactions and Certainty of Title Transfer // European Review of Contract Law. 2013. Vol. 9(4). P. 402-404.
14. Rudokvas, A.D. On the influence of the registration system on the turnover of non-convergence //"Bulletin of Civil Law". 2022. No. 1-pp.45-58.

15. Bevzenko, R.S. The main directions of changes in legislation on registration of rights to immovable property in connection with the introduction of distributed registry technology: a civilist's view // Law. 2018. N 2. pp. 126 - 132.
16. Lorenz, D.V. Digital rights in real estate: legal nature and methods of protection // "Russian Justice", 2020, N 2.
17. Stoter J.E. 3D Cadastre. PhD thesis. Delft, the Netherlands: Delft University of Technology, 2004.
18. Novoselova, L.A. Proposals to transfer the entire register of real estate rights to the blockchain tomorrow seem ridiculous // https://zakon.ru/discussion/2018/09/07/predlozheniya_zavtra_zhe_perevesti_ves_reestr_prav_na_nedvizhimost_na_blokchejn_predstavlyayutsya_sm.

© Березняк О.А., 2022 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» № 9/2022.

Для цитирования: Березняк О.А. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО // Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №9/2022.