

УДК 347.214.2.

К ВОПРОСУ О ПРИМЕНИМОСТИ ТЕХНОЛОГИИ BLOCKCHAIN ДЛЯ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО ЗНАЧЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Т.П. Подшивалов

В статье рассматривается влияние технологии блокчейн на решение проблемы определения правовой природы государственной регистрации прав на недвижимость. Анализируется действия принципа внесения и принципа противопоставления при регистрации прав на недвижимость.

Ключевые слова: недвижимое имущество, государственная регистрация прав на недвижимость, блокчейн.

Международная ассоциация юристов (International Bar Association) предлагает понимать под блокчейном устойчивую к искажениям последовательность записей реестра, доступную сети с множеством участников (Rule of Law Versus Rule of Code: A Blockchain-Driven Legal World, ноябрь 2017 г.).

Преимущество блокчейна в том, что эта технология делает возможным автоматизировать и сделать прозрачными реестры прав, сделок, завещаний, доверенностей, акций, корпоративных актов и решений. В этом случае регистрация производится через распределенное (децентрализованное) хранилище (реестр) – Distributed ledger (DL), под которым понимается любая база данных, доступ к которой имеют все ее пользователи, синхронизирующаяся внутри сети и хранящая записи обо всех транзакциях в доступном пользователям реестре (в понимании International Bar Association).

Получается, что такие реестры хранятся на сотнях и тысячах компьютерах, и любое изменение цепочки регистраций автоматически копируется на каждый из них. Достоверность регистрации в этом случае обеспечивается тем, что достоверность вносимой записи подтверждается теми пользователями распределительного хранилища (distributed ledger), которые ранее вносили запись в реестр и права которых связаны с тем объектом права, на который вы вносите изменения. Так получается связанная цепочка блоков информации (blockchain), и аннулирование или изменение любого блока будет видно всей системе. Это исключает человеческий фактор, что повышает достоверность и автоматизацию регистрации. При этом ЕГРН хранится не распределено, а централизованно – все записи в одном месте.

При внедрении блокчейна в сферу государственной регистрации прав на недвижимость изменится процедура регистрации, ведения ЕГРН, роль регистраторов, и значительно сократится время регистрации.

Однако само по себе введение блокчейна не позволит решить проблему о том, какое правовое значение у нас в стране имеет государственная регистрация недвижимости: правосоздающее или правоподтверждающее. И число оспариваний зарегистрированного права на недвижимость блокчейн не снизит, и, что самое главное, за всей этой технологической игрой мы не решаем материально-правовые вопросы. В частности, о правовом значении регистрации недвижимости и ее бесспорности.

Решение вопроса о правовом значении государственной регистрации основано на поиски баланса двух принципов – принципа внесения и принципа противопоставимости при регистрации прав на недвижимость. Именно в установлении баланса двух обозначенных принципов и проявляется вид регистрационной модели, которая действует в той или иной стране.

В правопорядках Германии и Франции непосредственно действует принцип внесения (*antragsprinzip*), то есть обязательности внесения записи в реестр для возникновения права на недвижимую вещь: невнесенного права существовать не может. Соответственно, оспорить внесенную регистрационную запись практически невозможно, что обусловлено значительным объемом проверки правоустанавливающих документов при регистрации недвижимости. Такая модель государственной регистрации строится на том, что регистрация носит правосоздающий характер.

В российской правовой системе принцип внесения уступает принципу противопоставимости: государственная регистрация права на недвижимость носит правоподтверждающий характер, а акт государственной регистрации не является основанием возникновения гражданских прав и обязанностей.

Принцип внесения закрепляется в формулировки – «государственная регистрация является единственным доказательством существования прав на недвижимость», а принцип противопоставимости – «государственная регистрация может быть оспорена в судебном порядке». И оба этих принципа закреплены в российском законодательстве: первый в ст. 8.1. ГК РФ и п. 4 ст. 1 федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а второй в п. 5 ст. 1 федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Получается явная неопределенность в выборе законодателем модели российской регистрации. И не понятно, что именно проверяют регистраторы, если в результате их регистрационных действий создается не бесспорное право, а нечто, что можно оспорить в суде. Приобретая объ-

ект недвижимости на праве собственности, покупатель имеет достоверные сведения о том, контрагент является собственником, или это некая вероятность и государство не гарантирует точность реестра, который оно ведет? Даже введение блокчейна не позволит решить эту фундаментальную дилемму.

[К содержанию](#)