

УДК 347.214.2:338.465

В.С. Бабушкин,
канд. юрид. наук

ПРАВОВОЙ СТАТУС И ИНФОРМАЦИОННЫЙ РЕСУРС
ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

In the article the author touches upon the informative aspects of the legal regime of the uniform state register of rights to real estate and deals with it. He reveals its significance for public governance and economy.

Keywords: Russian recording system of rights, stability of turnover of real estate, fulfilment of obligations, public management.

В качестве одной из целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним принято называть создание условий для свободного доступа любого лица к достоверной информации о правах и ограничениях (обременениях) на недвижимое имущество и субъектах этих прав и ограничений (обременений) [1]. В интересах публично-го управления (включая управление государственным и муниципальным имуществом, контрольно-надзорную деятельность, налогообложение) и частных лиц создаётся единая база данных о правах на недвижимое имущество и сделках с ним. В юридической науке данная цель выделяется как информационная [2] или информационно-управленческая [3].

Значимость государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею состоит в том, что она является единственным доказательством существования зарегистрированного права на недвижимое имущество [4]. В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [5] государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, а зарегистри-

рованное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Режим использования информации Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) предусматривает предоставление обратившимся лицам соответствующих сведений Федеральной регистрационной службой и её территориальными органами. Предоставление сведений ЕГРП внешним пользователям связано с основаниями и порядком такого предоставления. Любое лицо имеет право получить информацию о правах на объекты недвижимого имущества в заявительном порядке, учитывая установленные законом ограничения на объём такой информации. В силу закона (без заявления получателя информации) сведения ЕГРП предоставляются только налоговым органам в чётко определённом (неполном) объёме по мере актуализации информации в ЕГРП.

Предоставление сведений ЕГРП осуществляется в двух вариантах, первый из которых предусматривает безусловное ограничение в отношении предоставляемой информации, а второй – в отношении субъектов запроса. Открытость ЕГРП предполагает его общедоступность для ознакомления с правами на объекты не-

движимого имущества [6]. Открытость ЕГРП обусловлена целью регистрации прав на недвижимость – укреплением прав, обеспечением каждому возможности удостовериться в том, что лицо, совершающее юридически значимое действие в отношении недвижимого имущества, действительно является надлежащим правообладателем. Открытость ЕГРП подкрепляется экстерриториальным предоставлением содержащихся в нём сведений: информация из ЕГРП предоставляется в любом органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации [7]. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в ЕГРП, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме, а по запросу юридического лица – по предъявлении документов, подтверждающих регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя. Выписки из ЕГРП, утверждённые в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости.

В выписке из ЕГРП, содержащей сведения о земельном участке, где создаётся объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве, помимо сведений об ипотеке указывается наличие зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве с переч-

нем объектов долевого строительства, а также фирменные наименования (наименования) юридических лиц-участников долевого строительства, фамилии, имени, отчества физических лиц-участников долевого строительства.

В зависимости от характера регистрируемых объектов, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, могут быть открытыми или закрытыми (например, паспортные данные физических лиц) [8], поэтому полная информация из ЕГРП на определённый объект недвижимости и обобщённая информация о правах отдельного лица любому обратившемуся не предоставляется. Сведения о содержании правоустанавливающих документов, за исключением сведений об ограничениях (обременениях), обобщённые сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, выписки, содержащие сведения о переходе прав на объекты недвижимости, а также сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются в установленном законом порядке следующим лицам и органам:

- самим правообладателям или их законным представителям;
- физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя или его законного представителя;
- руководителям органов местного самоуправления и руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации;
- налоговым органам в пределах территорий, находящихся под их юрисдикцией;
- судам, правоохранительным органам, судебным приставам-исполнителям, имеющим в производстве дела, связанные

с объектами недвижимого имущества и (или) их правообладателями;

- лицам, имеющим право на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону;

- федеральному антимонопольному органу и его территориальным органам в пределах территорий, находящихся под юрисдикцией указанных территориальных органов;

- Председателю Счётной палаты Российской Федерации, его заместителю и аудиторам Счётной палаты Российской Федерации для обеспечения деятельности Счётной палаты Российской Федерации.

Сведения о правах наследодателя на объекты недвижимости предоставляются также по запросу нотариуса в связи с открытием наследства. В некоторых случаях объём информации, предоставляемой Федеральной регистрационной службой вышеуказанным лицам, ограничен. Например, в соответствии с п. 4 ст. 85 Налогового кодекса Российской Федерации [9] органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязаны сообщать сведения о расположенном на подведомственной им территории недвижимом имуществе (правах и сделках, зарегистрированных в этих органах) и об их владельцах в налоговые органы по месту своего нахождения в течение 10 дней со дня соответствующей регистрации. Состав предоставляемых сведений определен приказом Росрегистрации № 157, ФНС России № САЭ-3-21/556@ от 2 ноября 2005 г. «Об утверждении порядка представления сведений о земельных участках, а также о лицах, на которых зарегистрировано право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизнен-

ного наследуемого владения, из Федеральной регистрационной службы в Федеральную налоговую службу» и приказом Росрегистрации № 228, ФНС России № САЭ-3-21/906@ от 28 декабря 2006 г. «Об утверждении формы «Сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, за исключением земельных участков» и рекомендаций по её заполнению». Объём сведений, направляемых Росрегистрацией в налоговые органы, ограничен потребностями налогового контроля. Характерно, что законодательство не предусматривает возможности предоставления информации из ЕГРП внешним пользователям путём передачи ЕГРП в полном виде (в электронной форме), как это допускается, например, при предоставлении сведений Единого государственного реестра юридических лиц и Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей в соответствии с приказом ФНС России от 21 октября 2004 г. № САЭ-3-09/7@ «Об утверждении порядка предоставления в электронном виде сведений, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц и в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей» [10].

Во-первых, информация ЕГРП имеет тенденцию к устареванию, поэтому обеспечение нужд управления требует постоянной актуализации сведений. Во-вторых, регулярное предоставление полных сведений в виде электронной базы данных создаёт благоприятные условия для утечки информации и злоупотребления ею, поскольку данная информация может обладать коммерческой ценностью. Правообладатель лишён возможности получить историческую справку о предшествующих создании и обороте объекта недвижимого имущества. В данном случае дей-

ствует презумпция существования зарегистрированного права, и государство гарантирует достоверность сведений ЕГРП, на основе которых последовательно были совершены сделки по переходу прав на недвижимое имущество. Интересно, что получить сведения о правовой судьбе недвижимого имущества вслед за правообладателями не могут страховые организации, которыми страхуют риск утраты титула собственности.

В данном пункте российская система регистрации прав основывается на исключительно государственном характере регистрации как акта признания и подтверждения прав на недвижимость.

ЕГРП составляет важную гарантию стабильности оборота недвижимости и способствует созданию условий для активного включения недвижимости в хозяйственный оборот, в том числе в качестве имущества, обеспечивающего исполнение обязательств. Но не меньшим является сугубо информационное значение ЕГРП как полного, достоверного и исторически преемственного источника сведений, используемых в публичном управлении, экономике и других сферах общественной жизни.

Список использованных источников

1. Гришаев С. П. Всё о недвижимости (регистрация прав, купля-продажа, мена, дарение, аренда, наём жилого помещения, ипотека, наследование). М., 2000. С. 22.
2. Кочмарев А. Э., Полянский И. А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Хабаровск, 2007. С. 15.
3. Пискунова М. Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции // В сб. : Государственная регистрация прав на недвижимость / сост. Е. А. Киндеева, М. Г. Пискунова. М., 2005. С. 285–286.
4. Пискунова М. Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции // В сб. : Государственная регистрация прав на недвижимость / сост. Е. А. Киндеева, М. Г. Пискунова. М., 2005. С. 286.
5. СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594; 2001. № 11. Ст. 997; № 16. Ст. 1533; 2002. № 15. Ст. 1377; 2003. № 24. Ст. 2244; 2004. № 30. Ст. 3081; № 27. Ст. 2711; № 35. Ст. 3607; № 45. Ст. 4377; 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15; Ст. 22; Ст. 40; Ст. 43; № 50. Ст. 5244; 2006. № 1. Ст. 17; № 17 (ч. 1). Ст. 1782; № 23. Ст. 2380; № 30. Ст. 3287.
6. Константинов М. В. Проблемы и пути совершенствования взаимодействия учреждений юстиции с другими органами, участвующими в процессе государственной регистрации прав // В сб. : Регистрация прав на недвижимость / отв. ред. А. Р. Кирсанов. М., 2003. Вып. 10. С. 48; Крашенинников П. В. Выступление на семинаре-совещании «Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Бюллетень Минюста России. 1998. № 1. С. 53; Брагинский М. И. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». М., 1998. С. 21.
7. Васильев В. Е., Иванов А. В. Вопросы реализации принципа экстерриториального предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним // В сб. : Регистрация прав на недвижимость / отв. ред. А. Р. Кирсанов. М., 2004. Вып. 11. С. 146.
8. Спектор Е. И. Развитие административного законодательства о государственной регистрации // Журнал российского права. 2002. № 7.

9. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3824.
10. БНА. 2004. № 47.