

Кем Наталья Александровна

магистрант

Научный руководитель

Фастова Марина Андреевна

канд. юрид. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Российский государственный социальный университет»

г. Москва

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Аннотация: в статье комплексно исследуются актуальные проблемы правового регулирования вещных прав на недвижимое имущество в Российской Федерации, выявляя системные недостатки государственной регистрации прав. Особое внимание уделяется техническим ошибкам в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), таким как дублирование записей об объектах, несоответствия данных из БТИ и кадастровых выписок, а также ошибки в характеристиках имущества, приводящие к рискам двойных продаж и спорам о самовольных постройках. Анализируются последствия этих дефектов для добросовестных приобретателей, опираясь на позицию Верховного Суда РФ о приоритете публичной достоверности реестра при отсутствии доказательств осведомленности покупателя о нарушениях.

Исследование опирается на материалы IX Всероссийского юридического форума от 24 сентября 2025 года в Москве «Проблемы правового регулирования имущественного оборота», где эксперты обсудили вызовы цифровизации и межведомственного взаимодействия.

Предлагаются следующие направления совершенствования: унификация судебной практики через обзоры ВС РФ, модернизация технической инфраструктуры ЕГРН. Дополнительно акцентируется внимание на разработке механизмов защиты добросовестных приобретателей, включая внесение расши-

ренных сведений об обременениях и создание единой базы рисков, что минимизирует судебные споры и повысит надежность оборота недвижимости.

Ключевые слова: *государственный учет прав, вещные права, недвижимость, незаконное строение, двойные продажи, добросовестный приобретатель, публичная достоверность реестра.*

Правовое регулирование вещных прав на недвижимое имущество занимает центральное место в системе гражданского законодательства Российской Федерации. Конституция РФ гарантирует право частной собственности (статья 35) и признаёт равную защиту всех форм собственности (статья 8). Однако, практическая реализация этих конституционных гарантий сталкивается с многочисленными проблемами, связанными с несовершенством законодательства, технических систем регистрации прав и правоприменительной практики.

24 сентября 2025 года в Москве состоялся IX Всероссийский юридический форум «Проблемы правового регулирования имущественного оборота». На форуме были представлены доклады ведущих специалистов в области гражданского права, посвящённые актуальным вопросам вещных прав на недвижимость [10]. Эксперты отметили необходимость дальнейшего совершенствования законодательства о государственной регистрации прав, устранения пробелов в правовом регулировании и унификации судебной практики.

Актуальность темы исследования подтверждается статистикой судебных споров. По данным анализа практики Верховного Суда РФ, около половины дел, связанных с недвижимостью, касаются установления или оспаривания вещных прав, включая споры о признании права собственности на самовольные постройки и объекты незавершённого строительства. Это свидетельствует о наличии системных проблем в правовом регулировании данной сферы.

Целью настоящей статьи является комплексный анализ актуальных проблем правового регулирования вещных прав на недвижимость и выработка научно обоснованных рекомендаций по совершенствованию законодательства и правоприменительной практики.

Правовая природа и система вещных прав на недвижимость.

Вещное право представляет собой абсолютное субъективное гражданское право, обеспечивающее возможность его обладателю своими непосредственными действиями извлекать полезные свойства из индивидуально-определённой вещи. Статья 216 Гражданского кодекса РФ устанавливает перечень вещных прав, включающий помимо права собственности: право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитуты, право хозяйственного ведения и право оперативного управления.

Вещные права обладают следующими характерными признаками [2]:

– *абсолютный характер* – управомоченному лицу противостоит неопределённый круг обязанных лиц, которые должны воздерживаться от нарушения вещного права;

– *право следования* – вещное право следует за вещью при переходе права собственности к другому лицу (пункт 3 статьи 216 ГК РФ);

– *непосредственное господство над вещью* – правообладатель может осуществлять своё право без содействия обязанных лиц;

– *объектом является индивидуально-определённая вещь*, в случае недвижимости – объект, прочно связанный с землёй (статья 130 ГК РФ);

– *защита вещно-правовыми способами* – виндикационный иск, негаторный иск, иск о признании права (статья 305 ГК РФ).

Особый правовой режим недвижимости обусловлен её экономической и социальной значимостью.

Федеральный закон от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) [11] определяет, что государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество (пункт 6 статьи 1). Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) является единственным доказательством существования зарегистрированного права (пункт 5 статьи 1 Закона о регистрации).

Принцип публичной достоверности реестра означает презумпцию соответствия содержащихся в ЕГРН сведений действительному правовому положению. Однако на практике этот принцип реализуется не в полной мере, что порождает многочисленные споры.

Проблемы государственной регистрации вещных прав на недвижимость.

Одной из наиболее острых проблем является наличие технических ошибок в ЕГРН, которые приводят к некорректным записям о правах и характеристиках объектов недвижимости. Такие ошибки возникают вследствие:

- технических сбоев программного обеспечения;
- ошибок при внесении данных регистраторами;
- несоответствия данных из различных источников (кадастровых и регистрационных);
- отсутствия автоматизированного контроля качества вносимой информации.

Исправление технических ошибок требует длительных судебных процессов, что нарушает принцип публичной достоверности реестра и подрывает доверие участников гражданского оборота к системе регистрации прав. На IX Всероссийском юридическом форуме эксперты отметили необходимость создания превентивных механизмов предотвращения технических ошибок и упрощения процедуры их исправления.

Случаи «двойных продаж», когда один и тот же объект недвижимости отчуждается нескольким приобретателям, представляют серьёзную угрозу стабильности гражданского оборота. Такие ситуации возникают в результате:

- мошеннических действий отчуждателя;
- технических сбоев в системе регистрации прав;
- использования поддельных документов;
- недобросовестных действий регистрирующих органов.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 года №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и дру-

гих вещных прав» устанавливает, что при множественности сделок с недвижимостью приоритет имеет лицо, чьё право зарегистрировано первым, при условии его добросовестности. Однако, критерии добросовестности приобретателя остаются дискуссионными и требуют дальнейшей конкретизации в судебной практике.

Расхождения данных между реестрами различных ведомств создают препятствия для регистрации прав, особенно при банкротстве юридических лиц, где необходимо учитывать интересы кредиторов и добросовестных покупателей.

Основные проблемы:

- отсутствие единой информационной системы, объединяющей данные Росреестра, налоговых органов, органов ЗАГС, миграционной службы;
- несвоевременное обновление информации в различных реестрах;
- различные форматы хранения и обмена данными;
- отсутствие автоматизированного контроля соответствия данных.

Закон о регистрации предусматривает механизмы информационного взаимодействия, однако, на практике их реализация осуществляется недостаточно эффективно, что приводит к задержкам и спорам.

Проблемы защиты вещных прав на недвижимость: проблемы защиты прав добросовестных приобретателей и судебной защиты.

Статья 305 ГК РФ устанавливает [12–14], что вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьями 301–304 ГК РФ. Основными способами защиты являются:

- *виндикационный иск* (статья 301 ГК РФ) – истребование имущества из чужого незаконного владения;
- *негаторный иск* (статья 304 ГК РФ) – устранение нарушений права, не связанных с лишением владения;
- *иск о признании права* – при отсутствии спора между конкретными лицами, но наличии неопределённости в правах.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 года №10/22 детально разъясняет особенности применения этих способов защиты применительно к недвижимому имуществу.

Однако, применительно к недвижимости возникают следующие сложности:

- конфликт между правом собственника и правом добросовестного приобретателя;
- проблема определения добросовестности приобретателя;
- вопрос о возмещении убытков добросовестному приобретателю, от которого недвижимость была истребована.

Конституционный Суд РФ неоднократно указывал на необходимость баланса между защитой права собственности и защитой прав добросовестных участников гражданского оборота.

Проблемы судебной защиты:

- длительность судебных процессов;
- противоречивая судебная практика по однотипным спорам;
- недостаточная специализация судей по вопросам вещного права

Направления совершенствования правового регулирования: модернизация системы государственной регистрации прав

Необходимые меры.

1. Техническая модернизация ЕГРН:

- внедрение искусственного интеллекта [9] для автоматического контроля качества данных;
- создание системы предупреждения о возможных ошибках;
- улучшение защиты от несанкционированного доступа.

2. Совершенствование межведомственного взаимодействия:

- создание единой информационной платформы [5];
- обеспечение автоматического обмена данными в режиме реального времени;
- стандартизация форматов данных.

3. Упрощение процедуры исправления ошибок:

- расширение перечня ошибок, исправляемых во внесудебном порядке;
- сокращение сроков рассмотрения заявлений об исправлении ошибок;
- введение компенсационных механизмов для лиц, пострадавших от ошибок в реестре.

Унификация судебной практики.

Необходимые меры.

- 1) принятие новых разъяснений Пленума Верховного Суда РФ по актуальным вопросам вещных прав;
- 2) публикация обзоров судебной практики по спорам о недвижимости;
- 3) повышение квалификации судей в области вещного права;
- 4) создание специализированных составов судов по спорам о недвижимости.

Проведённое исследование позволяет сделать следующие выводы.

1. Правовое регулирование вещных прав на недвижимость в Российской Федерации характеризуется наличием системных проблем, связанных с техническими ошибками в ЕГРН, спорами о двойных продажах, самовольном строительстве и недостаточной эффективностью межведомственного взаимодействия.

2. Основными направлениями совершенствования правового регулирования должны стать: модернизация технической инфраструктуры ЕГРН, унификация судебной практики, совершенствование законодательства о самовольном строительстве, развитие института нотариата и создание эффективных механизмов защиты прав добросовестных приобретателей.

3. Цифровизация системы регистрации прав должна сопровождаться усилением правовых гарантий для участников гражданского оборота, включая создание компенсационных механизмов при ошибках регистрирующих органов.

4. Необходима дальнейшая работа по реформированию вещного права в рамках совершенствования гражданского законодательства, с учётом положений

Концепции развития гражданского законодательства РФ и зарубежного опыта правового регулирования.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования сформулированных выводов и предложений в законотворческой деятельности, правоприменительной практике и дальнейших научных исследованиях в области вещного права.

Список литературы

1. Актуальные проблемы правового регулирования и организации контрольно-надзорной деятельности: учебник / С.Н. Артамонова, Е.В. Гоц, Ю.Г. Едигарева [и др.]. – М.: КноРус, 2023. – 592 с. – ISBN 978-5-406-10620-4. – EDN: ZFMLLM.

2. Бакунов А.В. Вещное право (курс лекций): учебное пособие / А.В. Бакунов, И.В. Сазанова. – Южно-Сахалинск: СахГУ, 2020.

3. Бегичев А.В. Вещное право: исторические условия становления, систематика, формы защиты: монография / А.В. Бегичев, С.А. Деханов. – М.: Проспект, 2024.

4. Бондаренко Н.Л. Дискуссия о системе права и её значение для цивилистической науки / Н.Л. Бондаренко, Ю.Г. Конаневич, О. Шкут // Методологические проблемы цивилистических исследований. – 2022. – №4. – С. 11–28. – EDN: WVAKDT. DOI 10.33397/2619-0559-2022-4-4-11-28

5. Бондаренко Н.Л. Правовая и организационная природа процессов цифровизации и регуляторная функция государства в данной сфере / Н.Л. Бондаренко, Ю.Г. Конаневич // Ex Jure. – 2021. – №1. – С. 56–67. – EDN: OZFAFE. DOI 10.17072/2619-0648-2021-1-56-67

6. Публично-частное партнёрство как социальный феномен и правовой институт: новый методологический подход к идентификации общественных отношений / Н.Л. Бондаренко, Ю.Г. Конаневич, М.С. Бондаренко, А.Г. Костенко // Право.by. – 2022. – №6. – С. 31–45. – EDN: HLDLVT.

7. Правовая культура: учебник / А.И. Землин, Е.В. Гоц, С.Н. Артамонова [и др.]. – М.: Юрайт, 2024. – 522 с. – ISBN 978-5-534-15223-4. – EDN: TVZPRJ.

8. Землин А.И. К вопросу о некоторых деформациях системы предупреждения коррупции и направлениях совершенствования антикоррупционного законодательства Российской Федерации / А.И. Землин, Р.Ф. Идрисов // Противодействие терроризму. Проблемы XXI века – COUNTER-TERRORISM. – 2018. – №4. – С. 32–45. – EDN: YSGERN.

9. Липунов В.И. Искусственный интеллект и тренды цифровизации: техногенный прорыв как вызов праву / В.И. Липунов // Искусственный интеллект и тренды цифровизации: техногенный прорыв как вызов праву: материалы Третьего Международного транспортно-правового форума (Москва, 10–11 февраля 2021 года). – М.: Российский университет транспорта, 2021. – С. 241–249. – EDN: PBDDMP.

10. Материалы IX Всероссийского юридического форума «Проблемы правового регулирования имущественного оборота» (Москва, 24 сентября 2025 года). – URL: <https://conf.garant.ru> (дата обращения: 05.04.2026.).

11. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости (с изм. и доп.).

12. Постановление Конституционного Суда РФ от 12.05.2020 №23-П.

13. Постановление Конституционного Суда РФ от 15.10.2020 №41-П.

14. Определение Конституционного Суда РФ от 08.06.2023 №1409-О.