

Кем Наталья Александровна

магистрант

Научный руководитель

Фастова Марина Андреевна

канд. юрид. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Российский государственный социальный университет»,

г. Москва

ОСОБЕННОСТИ ЗАЩИТЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВИЗАЦИИ

***Аннотация:** в статье исследуются особенности защиты вещных прав на недвижимое имущество в условиях цифровизации гражданского оборота. Основное внимание уделяется проблемам, возникающим при электронной государственной регистрации прав, функционировании Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), межведомственном информационном обмене и использовании цифровых сервисов в обороте недвижимости. Анализируются риски технических ошибок в реестре, дублирования записей, незаконного внесения сведений, а также проблемы защиты добросовестных приобретателей и собственников в случаях реестровых противоречий. Выявляются особенности действующей модели защиты вещных прав на недвижимое имущество, производится её сопоставление с направлениями реформы гражданского законодательства и предлагаются научно обоснованные пути совершенствования нормативного регулирования и правоприменительной практики в условиях цифровизации. На основе анализа положений Гражданского кодекса РФ и разъяснений Пленума Верховного Суда РФ формулируются предложения по совершенствованию правового регулирования и судебной практики.*

Актуальность темы обусловлена тем, что цифровизация одновременно ускоряет оборот недвижимости и повышает уязвимость правообладателей. Нарушения вещных прав всё чаще связаны не с традиционными способами посягательства, а с ошибками программного обеспечения, недостаточной

защищённостью электронных сервисов, подачей фиктивных заявлений через цифровые каналы, а также с несвоевременным обновлением данных в государственных системах. Эта тема позволяет увязать классическую проблематику вещно-правовой защиты (виндикационный, негаторный иск, признание права, освобождение вещи от ареста и др.) с современной реформой вещного права в условиях повсеместной цифровизации.

Ключевые слова: *вещные права, недвижимое имущество, цифровизация, государственная регистрация, добросовестный приобретатель, публичная достоверность реестра, защита права собственности.*

Защита вещных прав на недвижимое имущество занимает ключевое место в системе гражданско-правовых гарантий, обеспечивающих устойчивость имущественного оборота и реализацию конституционного принципа неприкосновенности собственности. Конституция Российской Федерации закрепляет равную защиту всех форм собственности и гарантии права частной собственности [1, с. 7], что на уровне гражданского законодательства конкретизируется через институт права собственности и иных вещных прав, а также систему способов их защиты.

Гражданское законодательство основывается, в частности, на признании неприкосновенности собственности и недопустимости произвольного вмешательства в частные дела [2, с. 7]. Право собственности в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) раскрывается как совокупность правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом. В то же время статьи 12, 301–305 ГК РФ формируют рамочную конструкцию защиты гражданских, в том числе вещных прав, задавая общие и специальные способы реагирования на нарушения.

Реформа гражданского законодательства, отражённая в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации и проектах изменений раздела II ГК РФ, предполагает существенное обновление вещно-правовых институтов, включая систематизацию норм о защите вещных прав и возможное введение владельческой защиты. На этом фоне цифровизация имущественного

оборота и развитие Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) создают новые вызовы для механизма защиты вещных прав, связанные с техническими ошибками, межведомственным взаимодействием и балансом интересов собственников и добросовестных приобретателей.

Правовая природа вещных прав на недвижимость и их значение для механизма защиты.

Вещные права традиционно рассматриваются в доктрине как абсолютные субъективные права, обеспечивающие непосредственное господство управомоченного лица над индивидуально-определённой вещью [3, с. 7]. Перечень вещных прав закреплён в статье 216 ГК РФ, согласно которой к вещным правам относятся право собственности, а также ограниченные вещные права. К числу ограниченных вещных прав относятся: право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитуты, право хозяйственного ведения и право оперативного управления. При этом, пункт 3 той же статьи устанавливает принцип следования: вещные права следуют за имуществом при переходе права собственности на это имущество к другому лицу.

Особый режим недвижимости вытекает из статьи 130 ГК РФ, в которой закрепляется: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно».

Таким образом, недвижимость характеризуется повышенной устойчивостью оборота и тесной связью с территорией, что обуславливает необходимость строгого учета и регистрации вещных прав, а также особых способов их защиты.

Наиболее полное выражение вещная природа имеет в праве собственности. Статья 209 ГК РФ определяет, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам.

Система ограниченных вещных прав (пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, сервитут, хозяйственное ведение, оперативное управление) опосредует различные модели участия субъектов в имущественном обороте, сохраняя при этом характер непосредственного господства над вещью. Для механизма защиты это означает, что специальные способы (виндикационный, негаторный иски) должны быть доступны не только собственнику, но и титульным владельцам, что прямо закреплено в статье 305 ГК РФ.

Общие и специальные способы защиты вещных прав на недвижимость.

Общая конструкция защиты гражданских прав в российском праве сформулирована в статье 12 ГК РФ.

Специальные способы защиты вещных прав регламентированы в статьях 301–305 ГК РФ.

Системное толкование этих норм дано в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (ред. от 12.12.2023).

Государственная регистрация прав и публичная достоверность ЕГРН как элементы механизма защиты.

Особенности защиты вещных прав на недвижимость неразрывно связаны с институтом государственной регистрации. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» устанавливает, что государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество (пункт 6 статьи 1). Пункт 5 той же статьи закрепляет фундаментальный принцип: «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является единственным доказательством существования зарегистрированного права».

Гражданский кодекс РФ, дополняя эти положения, в статье 8.1 регламентирует момент возникновения зарегистрированных прав: «Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и

прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не предусмотрено законом».

Эти нормы формируют связку: право – запись в реестре – доказательство существования права, которая лежит в основе современной модели защиты вещных прав на недвижимость. Ошибки в ЕГРН, несоответствие записей действительному правовому состоянию, а также проблемы межведомственного взаимодействия приводят к тому, что судебная защита вещных прав должна учитывать как титул, основанный на реестре, так и материальное право, вытекающее из договора или иных юридических фактов.

Постановление Пленума №10/22 в контексте добросовестного приобретения и публичной достоверности реестра указывает, что при разрешении споров суды должны учитывать презумпцию достоверности сведений государственного реестра и необходимость защиты лица, разумно полагавшегося на эти сведения. В последующих обзорах судебной практики Верховного Суда РФ подчёркивается, что добросовестность приобретателя предполагает отсутствие у него сведений о нарушении прав третьих лиц и разумность проверки правомочий отчуждателя, прежде всего через ЕГРН [15].

Основные проблемы защиты вещных прав на недвижимость в условиях цифровизации

В условиях цифровизации одна из наиболее острых проблем – недостоверность сведений ЕГРН при массовом использовании электронных сервисов. Технические ошибки при внесении данных, дублирование записей, некорректное указание правообладателя способны привести к фактическому нарушению права собственности: лицо лишается возможности зарегистрировать сделку, подтвердить своё право или защитить его от посягательств.

Значительным вызовом является цифровое мошенничество [4, с. 7]: использование поддельных электронных подписей, незаконный доступ к личным кабинетам, подача фиктивных заявлений о регистрации перехода права через электронные каналы. В таких случаях собственник может узнать о нарушении уже

после внесения записи в ЕГРН, а восстановление права потребует сложной судебной процедуры.

Кроме того, проблемы защиты вещных прав усиливаются из-за несогласованности данных различных государственных информационных систем [5, с. 7]. В ряде случаев сведения ЕГРН не совпадают с данными муниципальных реестров, БТИ, налоговых органов, что вызывает отказы в регистрации и необходимость обращения в суд.

Все это приводит к тому, что классические способы защиты (виндикационный и негаторный иски, иск о признании права) должны дополняться требованиями об оспаривании регистрационных действий, исправлении ошибок реестра, признании недействительной записи в ЕГРН и взыскании убытков, причинённых дефектами цифровой инфраструктуры.

Особенности защиты прав добросовестных приобретателей и титульных владельцев.

Один из наиболее сложных аспектов цифровизации – защита добросовестного приобретателя, ориентирующегося на сведения ЕГРН. При множественности сделок с одним и тем же объектом недвижимого имущества и конфликте титулов возникает вопрос: кто должен нести риск недостоверности реестровых данных – первоначальный собственник, который утратил владение, или приобретатель, действовавший разумно и добросовестно.

Пленум №10/22 исходил из необходимости учитывать добросовестность приобретателя и публичную достоверность реестра. Разъясняется, что если приобретатель действовал разумно и добросовестно, полагаясь на сведения государственного реестра, риск недостоверности этих данных не может быть возложен исключительно на него. Эта позиция подтверждается и в обзорах практики Верховного Суда РФ [6, с. 7].

Вместе с тем применение статей 301–305 ГК РФ в подобных спорах неоднозначно. В цифровой среде защита добросовестного приобретателя требует более чётких критериев: какие действия по проверке правомочий отчуждателя считаются достаточными, в какой мере лицо должно проверять дополнительные

источники информации помимо ЕГРН, как распределяются убытки при реестровых ошибках.

Для титульных владельцев (лиц, владеющих имуществом по ограниченному вещному праву или договору) цифровизация также создаёт риски: любые изменения записи в реестре могут затронуть их права, и при этом они не всегда являются сторонами спорной сделки. Поэтому механизм защиты должен обеспечивать их информирование и возможность оперативного реагирования на цифровые нарушения.

Направления реформирования механизма защиты вещных прав на недвижимость.

Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации и проекты реформ вещного права предполагают создание в ГК РФ специальной главы о защите вещных прав и введение подраздела, посвящённого владению и владельческой защите [7, с. 7]. С учётом анализа действующих норм и правовой позиции высших судов представляется целесообразным выделить следующие направления реформирования механизма защиты вещных прав на недвижимость:

1. *Систематизация и уточнение перечня вещно-правовых исков.* В соответствии со статьями 301–305 ГК РФ и разъяснениями Пленума №10/22 следует законодательно закрепить закрытый перечень вещно-правовых исков (виндикационный, негаторный, иск о признании права, об освобождении имущества от ареста и др.) с указанием их целей, оснований и пределов применения. Это позволит снизить неопределённость при квалификации требований и повысит предсказуемость судебных решений.

2. *Развитие владельческой защиты.* Введение норм о владельческой защите как самостоятельном способе охраны фактического владения недвижимым имуществом, независимо от наличия зарегистрированного права, позволит более эффективно реагировать на нарушения, связанные с самовольным завладением, препятствованием доступу к объекту и иными фактическими деликтами. При

этом необходимо согласовать владельческую защиту с существующими нормами статей 301–305 ГК РФ и принципом публичной достоверности ЕГРН.

3. *Уточнение правового режима добросовестного приобретателя.* Следует детализировать в законе критерии добросовестности приобретателя, последствия обнаружения недостоверных сведений реестра и порядок компенсации убытков лицам, чьи права нарушены реестровыми ошибками. При этом целесообразно закрепить в законе базовую позицию высших судов о недопустимости возложения всего риска недостоверности реестровых данных на приобретателя, действовавшего разумно и добросовестно.

4. *Цифровая модернизация системы государственной регистрации прав.* Закон о государственной регистрации недвижимости должен быть дополнен нормами, направленными на внедрение автоматизированного контроля качества записей, интеграцию ЕГРН с другими государственными информационными системами, а также развитие защищённых электронных сервисов для собственников и иных правообладателей. Это повысит уровень доверия к реестру и снизит количество споров, связанных с техническими ошибками.

5. *Унификация судебной практики и повышение квалификации судей.* Пленум Верховного Суда РФ должен продолжить работу по подготовке разъяснений, учитывающих цифровизацию имущественного оборота и новые формы нарушения вещных прав, а также регулярно обобщать судебную практику по спорам о недвижимости. Параллельно требуется развитие программ повышения квалификации судей и работников органов регистрации по вопросам вещного права и цифровых технологий.

Проведённое исследование позволяет сделать следующие выводы.

1. Цифровизация имущественного оборота значительно изменила характер нарушений вещных прав на недвижимость. На первый план вышли проблемы достоверности ЕГРН, технических ошибок, межведомственных расхождений, электронной мошеннической активности и неопределённости положения добросовестного приобретателя.

2. Действующие гражданско-правовые способы защиты -виндикационный и негаторный иски, иск о признании права, взыскание убытков – сохраняют фундаментальное значение, однако нуждаются в адаптации к цифровой среде. Защита вещных прав в новых условиях должна быть более оперативной, технологичной и предсказуемой.

3. Реформа гражданского законодательства должна быть направлена на укрепление публичной достоверности реестра, развитие электронных гарантий для собственников, совершенствование судебной практики и создание эффективных механизмов предотвращения цифровых нарушений. Только при таком подходе можно обеспечить реальную защиту вещных прав на недвижимое имущество в условиях цифровизации.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. – Ст. 8, 35.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон №51-ФЗ: принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г. – Ст. 1.
3. Бакунов А.В. Вещное право (курс лекций): учеб. пособие / А.В. Бакунов, И.В. Сазанова. – Южно-Сахалинск: СахГУ, 2020.
4. 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: PBDDDM. EDN PBDDMP
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. Обзоры судебной практики Верховного Суда РФ. – URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 14.07.2026).

7. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009.

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

9. 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

10. 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.