

Принцип открытости реестра прав на недвижимость: пределы действия*

В статье на базе установления целевого назначения принципа открытости реестра прав на недвижимость рассматриваются различные аспекты реализации этого принципа и вносятся предложения по существенному реформированию порядка предоставления информации, которой обладает орган регистрации прав на недвижимое имущество. При этом обосновывается необходимость предоставления нотариусам права непосредственно знакомиться с документами, находящимися в органах Росреестра.

Ключевые слова: недвижимость, государственная регистрация, принципы государственной регистрации, выписка из ЕГРП, открытость сведений ЕГРП.

This article being dedicated to establishing the target principle of openness of the register of real property rights, considers various aspects of implementation of this principle and gives proposals for substantial reformation of the order of granting information which is in possession of the authority dealing with registration of real property rights. At the same time, it substantiates the necessity for Notaries Public to be granted direct authorization to familiarize with the documents kept in the Rosreestr bodies.

Key words: real property, state registration, principles of state registration, extract from the Uniform State Register of Real Property Rights, openness of information stated in USRPR.

По общему признанию как российских, так и зарубежных исследователей, принцип открытости реестра прав на недвижимое имущество является одним из основополагающих в организации оборота недвижимости. Два обстоятельства побудили автора обратиться к проблеме, обозначенной в заглавии статьи. Первое — это принятие нового Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее — новый Закон о регистрации), который не внес каких-либо существенных изменений в порядок

* PRINCIPLE OF OPENNESS OF THE REGISTER OF RIGHTS TO REAL PROPERTY: SCOPE OF EFFECT

*Alekseev Vadim A.,
Professor of the Civil and Entrepreneurial Law
Department at the Russian State Academy
of Intellectual Property
Doctor of Legal Sciences*

реализации принципа открытости реестра по сравнению с ныне действующим Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации). Второе — это законодательная инициатива ФСБ РФ по существенному ограничению действия данного принципа в целях «пресечения негативных тенденций в сфере предоставления информации из государственных реестров путем исключения возможности доступа третьих лиц, кроме компетентных государственных органов и должностных лиц, к персональным данным правообладателей недвижимого имущества без их согласия при получении выписок из соответствующих реестров».

Представляется, что, прежде чем рассуждать о пределах открытости реестра, необходимо определить, для чего существует данный принцип. И дело здесь в том, что открытость реестра — это отнюдь не проявление демократизма и открытости общества, в котором любой его член может узнать, какая недвижимость имеется у того или иного физического или юридического лица. Этот принцип имеет достаточно узкое целевое назначение — обеспечить публичную достоверность реестра и защитить права добросовестного приобретателя недвижимости. Открытость реестра существует исключительно для того, чтобы любой приобретатель недвижимости или прав на нее мог обратиться к реестру и убедиться в том, что лицо, распоряжающееся правами на недвижимость, действительно имеет те права, которыми оно распоряжается, и эти права не оспариваются другими лицами. Факт обращения к реестру перед приобретением недвижимости служит в дальнейшем основанием для признания приобретателя добросовестным, что существенно ограничивает возможность изъятия у него приобретенного объекта (п. 2 ст. 223, ст. 302 ГК РФ). Права добросовестного приобретателя недвижимого имущества по-разному защищаются в различных правовых системах, но для большинства из них, включая отечественную, обращение к реестру выступает в качестве критерия добросовестности.

Но если именно так понимать это назначение, то следует признать, что другие последствия реализации данного принципа могут играть негативную роль. Представляется, что к негативным последствиям открытости реестра следует отнести возможность лиц, не имеющих цели приобретения права на объект недвижимости, получить о нем и его правообладателе сведения, содержащиеся в реестре. Таким образом, с одной стороны, открытость реестра необходима для защиты прав участников рынка недвижимости (прежде всего приобретателей), а с другой стороны, реализация этого принципа может приводить к негативным последствиям, связанным с нарушением прав участников оборота (прежде всего правообладателей недвижимости). Следовательно, целью законодателя должно быть правильное установление границ действия принципа открытости, которое обеспечивает его позитивные результаты и по возможности минимизирует негативные последствия.

Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» в ст. 9 одной из целей ограничений доступа к информации, которые устанавливаются федеральными законами, называет защиту прав и интересов других лиц. Целью Федерального закона «О персональных