

В целом же можно констатировать, что в России на сегодняшний день сложилась парадоксальная ситуация. С одной стороны, права граждан в сфере защиты их частной жизни, в том числе их персональных данных, и свобода информации закреплены в Конституции РФ и в целом ряде иных нормативных актов. С другой стороны, эффективный механизм реализации

этих прав в России практически отсутствует.

«Новый закон, представляющий собой общую правовую базу, создает дальнейшие предпосылки для развития российского законодательства в этой сфере.»⁷ Поэтому мы с уверенностью можем сказать, что формирование законодательной базы в сфере информационного права продолжится.

⁷ Персональные данные в структуре информационных ресурсов. Основы правового регулирования. Ответственный редактор – д.ю.н., проф., заслуженный юрист Бачило И.Л. Москва 2006.

Поступила в редакцию 18.08.2008.

ЦЕЛИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

*Алексеев Вадим Александрович,
к. ю. н., адвокат, г. Санкт-Петербург*

Вопрос о целях, во имя которых осуществляется государственная регистрация прав на недвижимость, является весьма важным для формирования регистрационной системы. При этом представляется важным не только установить перечень этих целей, но и определить их иерархию, выделив основную цель.

Под целью, понимается то, «к чему надо стремиться, что надо осуществить»¹. Соответственно цель представляет собой «заранее предполагаемый (мыслимый, желаемый, проектируемый) результат деятельности или действий людей, на осуществление которого они направлены»².

Среди исследователей вопроса о государственной регистрации прав на недвижимость при определении целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним нет единого мнения.

Так, классифицируя цели государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним М.Г. Пискунова указывает: «основной, правовой целью является обеспе-

чение устойчивости гражданского оборота путем подтверждения и государственной гарантии прав на недвижимость. Социальная цель заключается в обеспечении законности оборота недвижимости, защите прав и законных интересов участников сделок и третьих лиц. Экономическая цель – обеспечение благоприятного инвестиционного климата, «прозрачности» рынка недвижимости, снижения экономических рисков, упорядочения сборов налогов. Информационно-управленческая цель – обеспечение физических и юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления достоверной информацией о гражданских правах на недвижимость»³.

В.В. Чубаров, характеризуя систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уточняет, что «введение такой системы преследует несколько целей: а) придать предельную открытость (прозрачность) правам на недвижимое имущество, а также информации об этих правах; б)

¹ Словарь русского языка / Под. ред. С.И. Ожегова. М. 1978. С. 802.

² Словарь по этике. М. 1981. С. 374.

³ Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции. С.22.

вести государственный контроль за совершением сделок с недвижимым имуществом (переходом прав на нее) и тем самым максимально защитить права и законные интересы граждан, юридических лиц и публичных образований (РФ в целом, субъектов РФ, муниципальных образований); в) внести единообразие в процедуру регистрации на недвижимость на всей территории РФ»⁴.

По мнению А.В. Волинцевой «основные цели государственной регистрации:

1) защита прав и законных интересов собственников и обладателей иных прав на объекты недвижимости;

2) обеспечение законного, надежного, открытого гражданского оборота;

3) обеспечение гласного и достоверного подтверждения прав на недвижимое имущество;

4) создание эффективных механизмов государственного управления рынком недвижимости;

5) реализация фискальной функции государства, в части обеспечения поступления в бюджет средств от операций, предметом которых выступает недвижимость;

6) обеспечение безопасности на рынке недвижимости путем предотвращения и пресечения преступлений и правонарушений в данной сфере»⁵.

Вполне очевидно, что всеми исследователями называются те положительные результаты, к достижению которых нужно стремиться, в том числе и с использованием правовых механизмов государственной регистрации прав на недвижимость. Однако далеко не все говорят о необходимости установления иерархии названных целей, а некоторые авторы высказывают мнения об установлении таких приоритетов, с которыми трудно согласиться.

В частности В.А. Порошков утверждает,

что «государственная регистрация недвижимых вещей является средством контроля государства за оборотом недвижимого имущества, а также выступает в роли юридического факта в гражданском праве»⁶.

А.Р. Кирсанов, поддерживая позицию П.В. Крашенинникова о том, что «государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним установлена в интересах государства и общества, а также (выделено мной В.А.) в целях охраны прав и законных интересов граждан и юридических лиц»⁷, далее поясняет, что «интересы государства и общества заключаются, во-первых, в создании базы данных для налогообложения недвижимости; во-вторых, в обеспечении органов власти и местного самоуправления достоверной информацией о недвижимом имуществе в целях эффективного управления этим имуществом; в-третьих, в создании условий для осуществления политики экономических реформ»⁸.

Автор считает необходимым решительно выступить против определения целей собственно государства как приоритетных при формировании системы регистрации прав на недвижимое имущество. Более того, следовало бы законодательно закрепить положение, в соответствии с которым первой и основной целью государственной регистрации прав на недвижимость является защита прав участников оборота недвижимого имущества. В число этих участников входит и государство, которое в условиях России является крупнейшим собственником недвижимости. Тем больше оснований акцентировать внимание на равенстве государства и других участников оборота. Гарантии такого равенства должны быть специально сформулированы в законодательстве о государственной регистрации. Необходимость существования таких гарантий определяется

⁴ Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». С.39.

⁵ Волинцева А.В. Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03. Томск. 2003. С. 68.

⁶ Порошков В.А. Права на чужие недвижимые вещи по российскому гражданскому праву: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 1998, с. 7.

⁷ Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним /Сост. И вводный комментарий П.В. Крашенинникова, 3-е изд., перераб. и доп. М., 2001, с. 3.

⁸ Кирсанов А.Р. Новая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации, М., «Ось-89». 2005, с.18-19.

рядом особенностей этого законодательства.

Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимость призвано «обслуживать» гражданское законодательство, регулирующее «параллельные» отношения, основанные на равенстве субъектов, включая государство. Говоря о задачах правового регулирования оборота недвижимости, о первичных и вторичных задачах такого регулирования С.А. Бабкин весьма точно отмечает, что «организация оборота недвижимости устанавливается и функционирует ради общего блага, но это благо есть продукт удовлетворения потребностей частных субъектов оборота в определенном, отражающем их интересы правовом регулировании соответствующих отношений»⁹. Он же, говоря о целях разработчиков новых систем регистрации, высказывает предположение, что они «в массе своей не ставили задачу расширения возможностей государства по контролю над частными лицами в сфере оборота недвижимости. Они видели своей целью максимально упрочить оборот, по возможности сократив связанные с ним издержки и излишние временные затраты»¹⁰.

В то же время государство: 1) формулирует правила регистрации прав на недвижимость, 2) в лице своих органов осуществляет применение этих правовых норм, решая вопрос о регистрации или об отказе в таковой; 3) в лице судебных органов рассматривает споры по поводу государственной регистрации прав на недвижимость. Указанные обстоятельства в совокупности с тем, что государство является крупнейшим собственником недвижимости и крупнейшим участником ее оборота делают положение государства в сфере регистрации прав на недвижимость исключительным.

При таких условиях интересы всех других участников оборота недвижимости должны быть специально гарантированы.

В Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее «Закон о регистрации») цели государственной регистрации специально не выделяются, что, с учетом вышеизложенных обстоятельств, представляется определенным пробелом. В целях обеспе-

чения правильного функционирования действующей системы регистрации и направления ее дальнейшего развития в упомянутый закон следовало бы включить норму следующего содержания:

«Целью государственной регистрации прав на недвижимое имущество является защита имущественных прав участников оборота недвижимого имущества.

Все участники гражданского оборота, включая государство, при рассмотрении вопроса о государственной регистрации прав на недвижимое имущество имеют равные права. Изъятие из данного правила могут устанавливаться только законом».

Данная формулировка должна подчеркнуть, что права всех субъектов именно как участников гражданского оборота, при рассмотрении вопросов о государственной регистрации равны. Это не исключает особых прав государственных органов на получение информации (ст. 7, 8 Закона о регистрации), прав правоохранительных органов на получение необходимых документов в процессе проведения следственных действий (ст. 182, ст. 183 УПК РФ) и т.п. Однако здесь государство и его органы выступают не как участники гражданского оборота, а как участники других правоотношений.

Что же касается возможных изъятий из этого правила, то упоминание о них не случайно. Практика показывает, что не устанавливать особенности, и даже некоторые преимущества при регистрации права государственной собственности на ряд объектов недвижимого имущества, к сожалению, невозможно. Однако эти изъятия должны быть четко сформулированы и содержаться в самом законе, а не в каких-либо иных актах.

Таким образом, первая и главная цель существования системы государственной регистрации — цель обеспечения защиты имущественных прав на недвижимость участников гражданского оборота. С одной стороны, эта цель диктуется конституционной обязанностью государства по защите собственности (ст. 8 Конституции РФ), а с другой — служит необходимой предпосылкой для реализации дру-

⁹ Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М. 2001, с. 75.

¹⁰ Там же.

гих целей регистрации.

Без регистрации прав на недвижимость ни один участник гражданского оборота не может быть уверен в действительности своих прав на недвижимость, а равно и прав других участников рынка недвижимости. Будучи актом признания государством зарегистрированного права, регистрация (в зависимости от ее системы и уровня организации) дает определенную степень уверенности в стабильности прав на недвижимость, степень всегда значительно большую, чем в условиях отсутствия регистрации.

Данная цель имеет особое значение для нашей страны. В современных условиях недвижимость (квартиры, дома, земельные участки и др.) является основным, а в ряде случаев практически единственным существенным достоянием подавляющего большинства граждан. Для многих граждан недвижимость выступает и единственным (или основным) источником дохода, она может быть предметом аренды, объектом залога при получении кредита и т. д. В условиях, когда доходы значительной части населения ниже официально установленного прожиточного минимума, государство обязано принимать все необходимые меры к защите того, что является единственной ценностью и условием существования для многих граждан.

Вместе с тем, нельзя путать цели системы государственной регистрации с целями правового регулирования отношений, связанных с оборотом недвижимого имущества вообще. Регистрация прав на недвижимое имущество является составной частью правового режима недвижимости, «выступая одновременно его основной особенностью и одним из наиболее существенных элементов»¹¹. В то же время отношения, связанные с оборотом недвижимости, обслуживанием рынка недвижимого имущества, безусловно, выходят за рамки правового регулирования порядка возникновения, перехода и прекращения прав на недвижимое имущество. В этой связи рядом исследователей справедливо отмечалось, что

государственная регистрация прав входит в определенное противоречие с объективно существующими потребностями оборота, такими как задача его упрощения, удешевления и ускорения. Вместе с тем, как очень точно подметил К.И. Скловский, «существенное замедление и затруднение оборота недвижимости, вызванные необходимостью регистрации, оказываются терпимым неудобством, учитывая те преимущества для всего гражданского оборота, которые несут в себе устойчивость и публичный контроль в этой сфере»¹².

Таким образом, цель защиты имущественных прав участников оборота недвижимости выступает не только главной целью регистрации прав на недвижимость, но главной целью всего правового регулирования оборота недвижимости.

Установление такого безусловного приоритета названной цели на практике должно означать, что все остальные цели, которые могут иметь место при той или иной организации системы государственной регистрации, должны реализовываться с учетом главной цели. Иначе говоря, если осуществление иных целей входит в противоречие с главной целью, то эти иные цели не должны осуществляться.

Теперь о других целях, которые могут быть реализованы при организации системы государственной регистрации.

Недвижимость — земля, здания, сооружения, жилой фонд — представляет собой одну из главных составляющих государственного имущества и один из существенных источников государственных доходов. Отсюда вытекает вторая весьма важная цель системы регистрации недвижимости — обеспечение управления недвижимостью, находящейся в государственной собственности. О соотношении этой цели с главной уже говорилось выше, однако при условии соблюдения равенства с другими субъектами, государство вполне может организовывать систему регистрации с учетом и этой цели.

Понятие управления государственной недвижимостью значительно шире государ-

¹¹ *Аннак Т.Д.* Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: На примере договоров аренды нежилых помещений в г. Москве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004, с. 6.

¹² *Скловский К.И.* Собственность в гражданском праве, М., 2002, с. 225.

ственной регистрации прав на недвижимость. Вместе с тем данные о недвижимости, право на которую зарегистрировано за государством, а также о характере этих прав, их ограничениях правами хозяйственного ведения и оперативного управления конкретных субъектов и другие данные являются абсолютно необходимой исходной информацией для принятия правильных управленческих решений. Предоставить же такую информацию с наибольшей степенью достоверности способна только система государственной регистрации прав на недвижимость.

К сожалению, именно данный аспект государственной регистрации является на сегодня наиболее сложным и проблемным. Не имея изначально ни на общегосударственном, ни на местном уровнях реестра государственного имущества, и приступив к его отчуждению в процессе приватизации, государство оказалось в ситуации, когда оно не имело достоверной информации о находящейся в его собственности недвижимости. Еще большую актуальность проблема такого учета и регистрации государственной собственности приобрела с введением в действие Закона о регистрации, где в п. 2 ст. 6 в качестве необходимого условия регистрации перехода права, сделок и обременений объектов, права на которые ранее возникли, была установлена регистрация этих ранее возникших прав. При этом никаких исключений для государственной собственности сделано не было, а это значило, что для регистрации любых сделок с государственным имуществом (в частности, для регистрации его аренды) было необходимо произвести регистрацию государственной собственности на объект.

Сложность этой проблемы связана, прежде всего, с тем, что для большинства объектов, находящихся в государственной собственности, характерно отсутствие надлежащих правоустанавливающих документов, которые по закону могли бы служить основаниями для регистрации. Будучи практически единственным возможным собственником недвижимости, государство до начала 90-х годов прошлого века не заботилось о сохранении документов, подтверждающих его право. Кроме того,

значительное количество объектов недвижимости оказалось в собственности государства в результате экспроприации в первые годы Советской власти, где основаниями возникновения права собственности служили общие декреты и иные документы, в которых отсутствовали перечисления конкретных объектов.

В этих условиях необходимо было искать выход. На федеральном уровне в связи с этой проблемой было издано Постановление Правительства РФ от 3 июля 1998 г. № 696 «Об организации учета федерального имущества и ведения реестра федерального имущества»¹³. Однако данное Постановление регламентировало лишь порядок ведения реестра федерального имущества и выдачи соответствующих свидетельств органами системы Мингосимущества РФ. Следовательно, завершение процедуры такого учета означало лишь мнение Мингосимущества о том, что данный объект находится в федеральной собственности. При этом органы государственной регистрации прав на недвижимость не были связаны этим мнением, а свидетельства о внесении в реестр федерального имущества не были законом отнесены к числу правоустанавливающих документов. Однако Высший Арбитражный Суд РФ в п. 3 Постановления от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», указал, что «документом, подтверждающим право собственности субъектов права федеральной, государственной и муниципальной собственности является соответствующий реестр федеральной государственной и муниципальной собственности. До момента внесения объектов в соответствующий реестр таким документом является перечень объектов, составленный в соответствии с Указом Президента РФ от 22 декабря 1993 г. № 2265 «О гарантиях местного самоуправления в РФ», «Положением об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности, утвержденным распоряжением Президента РФ от 15 марта 1992 № 114-рп».

Таким образом, Высший Арбитражный Суд фактически признал документы «внутрен-

¹³ Собрание законодательства РФ, 1998, № 28, ст. 3354.

него» учета государственного имущества правоустанавливающими документами. При этом высший судебный орган страны не сделал исключения для недвижимого имущества. Такое решение вызывает весьма серьезные сомнения. Во-первых, данное «разъяснение» не имеет оснований в Законе, который, как уже указывалось, не относит реестры и перечни к числу правоустанавливающих документов. Во-вторых, оно устанавливает определенные преимущества государства перед другими собственниками недвижимости, провозглашая практически «заявительный» порядок регистрации государством своих прав на недвижимость.

Все это входит в противоречие с принципом равенства государства и других субъектов гражданского оборота в вопросах регистрации прав на недвижимое имущество.

Между тем, по нашему мнению, такое разъяснение дано Высшим Арбитражным Судом практически с целью ликвидации пробела в действующем законодательстве, которое не устанавливает никакой специфики регистрации прав на государственную недвижимость, не учитывает особых условий формирования государственной собственности. В условиях отсутствия надлежащих правоустанавливающих документов предложенный судом «заявительный» порядок для регистрации государством своей собственности является единственным реально возможным.

Однако этот порядок должен быть установлен законом. Соответствующая норма Закона о регистрации могла бы выглядеть следующим образом:

1. Права Российской Федерации и субъектов федерации на недвижимое имущество регистрируются на общих основаниях, за исключением случаев, указанных в п. 2 этой статьи.

2. Право собственности Российской Федерации и субъектов федерации на недвижимое имущество, возникшее до введения в действие настоящего Закона, регистрируется на основании заявления уполномоченного органа по управлению государственным имуществом с приложением выписки из соответствующего реестра государственного имущества.

В регистрации права собственности Российской Федерации и субъектов федерации, возникших до введения в действие настояще-

го Закона, может быть отказано, если на момент обращения за регистрацией на данный объект зарегистрировано право другого лица, либо имеется заявление другого лица о регистрации права на тот же объект».

Функция государства по защите прав граждан и юридических лиц всегда сочетается с функцией контроля исполнения ими своих обязанностей. Одной из основных обязанностей как физических, так и юридических лиц, является уплата налогов на содержание государства. В свою очередь доходы государства от налогов, связанных с владением и распоряжением недвижимостью составляет существенную часть государственных доходов. Но для того, чтобы собирать налоги в полном объеме государство в лице налоговых органов должно располагать исчерпывающей информацией как о собственниках объектов и владельцах иных прав на них, так и о фактах распоряжения этими объектами, связанными с извлечением дохода (продажа, сдача в аренду, получение в дар и прочее).

Вполне очевидно, что только существование совершенной системы регистрации прав на недвижимость может обеспечить осуществление такой цели, как обеспечение поступления в бюджет средств от налогообложения недвижимости и сделок с ней. В то же время при реализации этой цели всегда нужно помнить о ее вторичном характере применительно к системе государственной регистрации. Так, например, периодически возникает идея «принудительной» регистрации прав на недвижимость с целью увеличения поступлений от налогов. Ни для кого не секрет, что ряд владельцев объектов недвижимости (прежде всего вновь созданных) осуществляют владение ими без государственной регистрации. Не получая сведений об этих объектах, налоговые органы не начисляют соответствующие налоги на данные объекты. Весьма заманчиво было бы без заявлений владельцев внести сведения об их правах на объекты с целью взыскания налогов. Однако вполне очевидно, что при внешней простоте, такой способ регистрации придет в противоречие с основной целью регистрации – защитой имущественных прав участников оборота, поскольку сведения о правах, внесенные без участия правообладателей, будут весьма неточны, что подорвет

общее доверие к реестру.

Рынок недвижимости в рамках страны и ее отдельных регионов представляет собой весьма сложное явление, имеющее собственные законы функционирования, тенденции развития, отражающие взаимодействие различных интересов участников рыночных отношений. Для государства в целом и для органов государственного управления эти процессы не могут быть безразличны. Влияние на развитие рыночных отношений в направлении их гармонизации в целях формирования благоприятной экономической ситуации в стране и отдельных регионах — одна из важнейших функций государственного управления. Кроме того, как уже отмечалось, государство само является одним из крупнейших участников рыночных отношений.

Эти обстоятельства выводят на еще одну важную цель системы регистрации прав на недвижимость — обеспечение возможности влияния со стороны государства на процессы, происходящие на рынке недвижимости.

Влиять же на эти процессы можно, только обладая объективными знаниями об их характере и тенденциях. Роль системы государственной регистрации в этом отношении трудно переоценить. В банке данных о правах на недвижимость отражаются все сделки, совершенные с объектами недвижимости за определенный период. Автоматизация процесса регистрации и подключение к автоматизированной системе различных аналитических программ будет способно оперативно выявлять тенденции рынка. Разумеется, данные государственной регистрации зачастую отражают реальные процессы с определенным искажением (наличие притворных сделок, сокрытие реальной цены сделки ее участниками), однако в совокупности с другими методами изучения рынка, данные регистрации как раз способны выявить и эти негативные тенденции его развития.

Системе регистрации не только является одним из основных источников информации о рынке недвижимости, но может выступать и средством влияния на рынок.

Установление того или иного порядка государственной регистрации может очень су-

щественно повлиять на организацию отношений участников сделок с недвижимостью. В качестве примера можно привести Санкт-Петербург, где введение системы государственной регистрации, предусматривающей возможность отказа, привело к коренной реорганизации системы расчетов по сделкам с квартирами, а введение регистрации прав на вновь создаваемые объекты недвижимости существенно изменило отношения между участниками «долевого строительства» жилья.

Говоря о такой цели, как обеспечение защиты имущественных прав на недвижимость участников гражданского оборота, нельзя не сказать о тех условиях, в которых происходит реализация этой цели. Криминализация рынка недвижимости, рост преступности, связанной с объектами недвижимости, являются теми объективными условиями, которые нельзя не учитывать при формировании системы регистрации прав на недвижимость. К сожалению, и в настоящее время количество преступлений, связанных с завладением недвижимым имуществом весьма велико. Автор согласен с С.А. Бабкиным в том, что «чем более распространено противоправное поведение субъектов в сфере оборота недвижимости, тем большие гарантии должно предоставлять право лицам, действующим добросовестно. Если оно этого не делает, между законодательством и практикой образуется серьезное противоречие, приводящее либо к изменению законодательства, либо к его игнорированию и замещению суррогатными формами оборота практикой, то есть к выработке обычных норм»¹⁴.

Таким образом, еще одной целью системы регистрации должно стать предупреждение и пресечение правонарушений и преступлений в сфере отношений, связанных с недвижимостью.

Речь в данном случае идет и о форме социальной профилактики правонарушений, и о конкретной деятельности по пресечению начатых и раскрытию уже совершенных преступлений. При этом не случайно говорится о предупреждении не только преступлений, но и других правонарушений, и в первую очередь, нарушений гражданского права. В области недвижимости, как нигде, очень тонка грань

¹⁴ Бабкин С.А. Указ. соч., с. 71.

между недобросовестным или неправильным поведением участника гражданского оборота, за которое предусмотрена гражданско-правовая ответственность, и умышленным преступлением, состав которого содержится в уголовном законодательстве. Система же регистрации, будучи ориентированной на пресечение гражданских правонарушений, не может одновременно не оказывать профилактическое воздействие на криминальную ситуацию, поскольку можно сказать, что при совершении любого преступления, предметом которого является недвижимость, в составе этого преступления обязательно «содержится» и нарушение гражданского законодательства. Поэтому, анализируя содержание правоустанавливающих документов с точки зрения их соответствия гражданскому законодательству, регистрирующий орган способен выявить и предупредить уголовное правонарушение.

Трудно переоценить роль системы государственной регистрации в получении информации о преступных посягательствах на недвижимость и на граждан в связи с недвижимостью. Нет такого преступления, направленного на завладение чужим недвижимым имуществом, которое не оставило какой-либо след в регистрирующем органе. Завладеть недвижимостью без составления необходимых документов невозможно, а эти документы (либо поддельные, либо полученные помимо воли владельца) рано или поздно оказываются в регистрирующем органе. Кроме того, регистрирующий орган, как показывает практика, в ряде случаев получает информацию о совершенном или готовящемся преступлении раньше, чем правоохранительные органы. В частности, в Санкт-Петербурге сложилась практика, при которой граждане, у которых похище-

ны или потеряны правоустанавливающие документы, и которые опасаются оказания на них незаконного воздействия либо мошеннических действий с поддельными доверенностями, обращаются в Управление Федеральной регистрационной службы с заявлением о постановке их квартиры на контроль. Содержащиеся в таких заявлениях сведения позволили правоохранительным органам предотвратить и раскрыть значительное количество преступлений.

В последнее время весьма широко распространились неправомерные захваты недвижимого имущества так называемыми «рейдерами». В системе мер, которые разрабатываются для борьбы с данным явлением, роль регистрирующих органов весьма высока. Одним из средств защиты имущества от захвата становится обращение в регистрирующие органы с просьбой установить особый контроль за отчуждением принадлежащего данному лицу недвижимого имущества.

Система государственной регистрации должна быть ориентирована не только на более или менее добросовестных участников рынка, но и на борьбу с преступными проявлениями в данной сфере. Это должно найти отражение как в нормах, устанавливающих порядок регистрации, так и в организации взаимодействия между регистрирующими и правоохранительными органами.

Таковы, по нашему мнению, основные цели, из которых нужно исходить при установлении системы государственной регистрации прав на недвижимость. Правильное понимание этих целей и их соотношения должно стать гарантией эффективной правовой политики в области регулирования оборота недвижимого имущества.

Поступила в редакцию 01.08.2008.