

Бриль Геннадий Геннадьевич,
доктор юридических наук, профессор,
Костромской государственной университет,
г. Кострома, Российская Федерация
g_bril@ksu.edu.ru

Семионов Дмитрий Леонидович,
магистрант, Костромской государственной университет,
г. Кострома, Российская Федерация
partnerplus44@mail.ru

Правовая природа компенсации за утрату зарегистрированного в едином государственном реестре недвижимости права

В данной статье рассматривается вопрос о правовой природе компенсации за утрату зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости права.

Ключевые слова: *компенсация за утрату зарегистрированного права, добросовестный приобретатель, деликт.*

Brill Gennady Gennadyevich,
doctor of law, professor, Kostroma State University,
Kostroma, Russian Federation
Semionov Dmitry Leonidovich,
undergraduate, Kostroma State University,
Kostroma, Russian Federation

Legal nature of compensation for loss of the right registered in the unified state register of real estate register

This article discusses the issue of the legal nature of compensation for the loss of the right registered in the Unified State Register of Real Estate.

Keywords: *compensation for the loss of a registered right, bona fide acquirer, tort.*

Система регистрации недвижимости имеет основную – легитимационную функцию.

Как указывает Р. С. Бевзенко «легитимационная функция регистрации недвижимости заключается в том, что регистрация создает формальную легитимацию (управомоченность) лица, записанного в реестр, в качестве собственника либо обладателя какого-то иного вещного права на недвижимое имущество» [3].

Однако в регистрационная система может содержать недостоверные данные о правах на недвижимое имущество, его характеристиках, иных сведений, в результате чего лицо, полагавшееся на недостоверные записи ЕГРН, может понести убытки, связанные с потерей титула, либо с установленными в последствии ограничениями в аспекте владения и пользования недвижимым имуществом, либо ошибками в характеристиках объекта недвижимости.

В таких случаях у органа регистрации прав возникает гражданско-правовая ответственность в виде возмещения убытков за счет казны Российской Федерации.

Создание эффективных и удобных способов возмещения потерь участников оборота, которые пострадали в результате противоправных действий (бездействий) органа регистрации прав, является дополнительной, компенсационной функцией системы регистрации недвижимости.

Статья 68.1 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» содержит условия о выплате разовой компенсации добросовестным приобретателям недвижимости за утрату зарегистрированного в ЕГРН права. Ранее правила о выплате вышеуказанной компенсации содержались в положениях статьи 31.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Долгое время норма, регулирующая выплату компенсации за утрату зарегистрированного права, применялась судами неоднозначно.

Одни суды отказывали в выплате компенсации добросовестным приобретателям, ссылаясь на то, что в действиях регистратора отсутствует такой элемент деликтной ответственности как вина [5], другие удовлетворяли иски, обосновывая свое решение тем, что установление вины регистратора не является условием для выплаты компенсации [6].

Конституционный Суд Российской Федерации вынужден был вмешаться в неоднозначную судебную практику и 04.06.2015 года принял Постановление «По делу о проверке конституционности положений статьи 31.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой граждан В. А. Князик и П. Н. Пузырина».

Конституционный Суд Российской Федерации пришел к выводу, что недостоверность данных государственного реестра может быть обусловлена как неправомерными действиями самого регистрирующего органа, так и иными обстоятельствами поэтому, законодатель преследовал цель возмещения собственнику (добросовестному приобретателю) потерь, вызванных утратой права собственности на жилое помещение, независимо от вины государства, т. е. тогда, когда право собственности было утрачено им не по вине работников регистрирующего органа, а в результате действий третьих лиц [2].

Таким образом, Конституционный Суд Российской Федерации рассматривает компенсацию за утрату зарегистрированного права как некое добровольное возмещение государством потерь добросовестных приобретателей жилых помещений утративших право собственности на них.

Анализируя действующий Закон о регистрации недвижимости, мы не можем согласиться с вышеуказанной позицией Конституционного Суда Российской Федерации.

В части 3 статьи 3 Закона о государственной регистрации недвижимости содержится перечень компетенций органа регистрации прав, в котором содержится в том числе компетенция по проверке действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего доку-

мент лица или органа власти, а также ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в нем [1].

Как следует из подпункта 3 пункта 1 статьи 66 Закона о государственной регистрации недвижимости» орган регистрации прав отвечает за полноту и достоверность предоставляемых сведений, содержащихся в ЕГРН.

Полнота и достоверность сведений, содержащихся в ЕГРН, обеспечивается проведением надлежащей правовой экспертизы предоставленных органу регистрации прав документов, обязанность проведения которой органом регистрации прав установлена подпунктом 3 пункта 3 статьи 29 Закона о государственной регистрации недвижимости.

Таким образом, наличие недостоверных сведений в ЕГРН является результатом ненадлежащей правовой экспертизы предоставленных органу регистрации прав документов; ответственность за неполноту и (или) недостоверность сведений несет орган регистрации прав.

А. В. Демкина и Е. В. Бадулина указывают, что «если государство не может гарантировать достоверность данных ЕГРН, необходимо предусмотреть выплату за счет государства полной компенсации лицам, добросовестно полагавшимся на данные ЕГРН» [4].

Также необходимо отметить, что порядок выплаты вышеуказанной компенсации в действующем законодательстве не установлен. Компенсация за утрату зарегистрированного права взыскивается только в судебном порядке, что также свидетельствует о ее деликтной правовой природе.

В действующей статье 68.1 Закона о регистрации недвижимости содержатся ограничения по субъекту ее получения (только физическое лицо), а также по виду недвижимого имущества (только жилые помещения) утрата которого дает право при определенных условиях требовать от государства выплаты компенсации.

Так как компенсация за утрату зарегистрированного права является обязательством из причинения вреда (деликтом), такая компенсация положена каждому добросовестному приобретателю недвижимости, от которого было истребовано недвижимое имущество в соответствии со статьей 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В этой связи необходимо внести изменения в статью 68.1 Закона о регистрации недвижимости, указав на возможность ее получения добросовестными приобретателями независимо от вида недвижимости, на которую были утрачены права и субъекта гражданских правоотношений.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ принят Государственной Думой 03 июля 2015 года : одобрен Советом Федерации 08 июля 2015 года // СПС «КонсультантПлюс». – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?/> (дата обращения: 24.11.2020).

2. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 04.06.2015 № 13-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 31.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недви-

мое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой граждан В. А. Князик и П. Н. Пузырина» // СПС «КонсультантПлюс». – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?/> (дата обращения: 15.08.2020).

3. Бевзенко Р. С. Регистрационный конструктор, или Как создать идеальную регистрационную систему? (К русскому переводу работы Р. Торренса) // Вестник гражданского права. – 2018. – № 2 // СПС «КонсультантПлюс», раздел «Консультации». – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 26.11.2019).

4. Демкина А. В. Проблема обеспечения достоверности ЕГРН и защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества // Нотариус. – 2016. – № 1. – С. 29–33.

5. Апелляционное определение Московского городского суда от 10.08.2012 по делу № 11-17119; Санкт-Петербургского городского суда от 15.01.2013 № 33-166/2013 // СПС «КонсультантПлюс», раздел «Решения по конкретным делам». – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 25.11.2020).

6. Апелляционное определение Московского городского суда от 14.08.2013 по делу № 11-23266 // СПС «КонсультантПлюс», раздел «Решения по конкретным делам». – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 25.11.2020).

УДК 502.36.24

Бурмистрова Светлана Витальевна,
студент, Костромской государственной университет,
г. Кострома, Российская Федерация
svetlana-vit-1999@mail.ru

Хлестакова Любовь Анатольевна,
кандидат педагогических наук, доцент,
Костромской государственной университет,
г. Кострома, Российская Федерация
lub-kuku@mail.ru

Анализ российского и зарубежного опыта предотвращения дорожно-транспортных происшествий при участии диких животных

Данная статья посвящена проблеме дорожно-транспортных происшествий (далее – ДТП) при взаимодействии с дикими животными. Следует учитывать, что современная инфраструктура, связанная с увеличением протяженности загородной дорожной сети и прокладкой автодорог в обход населенных пунктов, затрагивает малонаселенные территории – места обитания диких животных. В статье проанализированы статистические данные о нанесении невосполнимого вреда животному миру, гибели и травмах людей, находящихся в транспортном средстве, ущерб автотранспорту и объектам дорожной инфраструктуры могут являться последствиями таких ДТП. Предложен механизм усовершенствования действующего законодательства по предотвращению ДТП с участием диких животных.