

Скрынников Игорь Игоревич

студент
Российская академия народного хозяйства
и государственной службы при
Президенте Российской Федерации
Южно-Российский институт управления
Ростов-на-Дону, Россия

**ПУБЛИЧНАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ЕГРН В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ:
ПРЕДЕЛЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПЕРЕХОДА К РАСПРЕДЕЛЕННЫМ РЕЕСТРАМ¹****Аннотация**

Анализируется принцип публичной достоверности Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в контексте цифровой трансформации гражданского оборота. Рассматриваются уязвимости централизованной модели ведения реестров, а также потенциал технологии распределенных реестров (блокчейн) для обеспечения стабильности прав на имущество. На основе анализа ст. 8.1, 141.1 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации обосновывается необходимость корректировки законодательства о виндикации применительно к случаям ведения реестра на распределенной технологии. Формулируются предложения по совершенствованию гражданского законодательства.

Ключевые слова: публичная достоверность, государственная регистрация, распределенный реестр

Введение

Принцип публичной достоверности Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) является фундаментальной гарантией стабильности гражданского оборота. Как неоднократно отмечалось судами, публичная достоверность реестра — мера поддержания стабильности оборота [7, с. 5]. Однако централизованная архитектура государственных реестров обладает имманентной уязвимостью: единый сервер (или ограниченный пул серверов) является потенциальной точкой отказа, уязвимой для кибератак, административных ошибок и злоупотреблений. Ключевая правовая проблема заключается в коллизии между традиционной моделью государственной регистрации прав на недвижимость, основанной на доверии к единому администратору реестра, и потенциальными возможностями технологии распределенных реестров (блокчейн), которая способна перенести доверие участников оборота с государственного органа на неизменяемый алгоритм. Цель настоящей статьи

¹ Научный руководитель: Хейгетова Светлана Егоровна, канд. юрид. наук, доц. кафедры гражданского и предпринимательского права, Южно-Российский институт управления-филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации

— обосновать необходимость корректировки действующих норм ст. 8.1 и 302 ГК РФ при переходе к ведению государственных реестров на технологии распределенных реестров (блокчейн) и сформулировать конкретные предложения по изменению законодательства.

При подготовке исследования были использованы положения гражданского законодательства Российской Федерации, научная литература по гражданскому праву, а также материалы судебной практики Верховного Суда Российской Федерации и Конституционного Суда Российской Федерации. В работе применялись формально-юридический, системный и аналитический методы исследования, позволившие рассмотреть особенности правового регулирования принципа публичной достоверности реестра и выявить основные проблемы его применения в условиях перехода к распределенным реестрам. Также использовался сравнительно-правовой метод для анализа зарубежного опыта внедрения блокчейн-технологий в сферу государственной регистрации недвижимости.

Статья 8.1 ГК РФ, введенная Федеральным законом от 30.12.2012 № 302-ФЗ, установила основополагающие принципы государственной регистрации прав на имущество: проверку законности оснований регистрации, публичность и достоверность государственного реестра [2, ст. 8.1]. Часть 6 ст. 8.1 ГК РФ закрепляет презумпцию верности реестровой записи: «Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином». Более того, с 1 января 2020 года действует важная поправка: «приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (статьи 234 и 302 ГК РФ), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него» [2, ч. 6 ст. 8.1].

Как отмечает К.А. Новиков, принцип публичной достоверности реестра является ключевым элементом системы государственной регистрации прав на недвижимость, обеспечивающим стабильность гражданского оборота [5, с. 15]. Именно эта презумпция добросовестности приобретателя, основанная на доверии к реестру, создает ключевую проблему в случае компрометации централизованной базы данных: добросовестный

участник оборота, полагающийся на сведения реестра, защищен законом, даже если эти сведения оказались ложными вследствие взлома, технического сбоя или злоупотребления должностных лиц.

Традиционная модель ведения реестра предполагает наличие единого субъекта (государственного органа), который наделен исключительными полномочиями по внесению и изменению записей. При всех достоинствах этой модели она порождает три группы рисков: технические (взлом сервера, утрата данных), административные (ошибка регистратора, злоупотребление служебным положением) и юридические (оспаривание законности записи в судебном порядке). Конституционный Суд РФ в Постановлении от 26 мая 2025 г. № 22-П, рассматривая дело об истребовании квартиры у добросовестного приобретателя, указал, что «наличие акта местной администрации, изданного (подписанного) ее главой, не может не создавать у граждан при приобретении ими жилых помещений разумной уверенности относительно обоснованности и законности их первоначального предоставления» [7, с. 12]. Однако данная «разумная уверенность» базируется на доверии к государственному органу как институту, а не к неизменности самой записи.

В блокчейне информация хранится одновременно на множестве независимых узлов, изменение записи возможно только при достижении консенсуса большинством из них, а ретроактивное изменение технически невозможно без переписывания всей цепочки блоков. Как справедливо отмечает Ю.А. Тымчук, анализируя возможность внедрения технологии блокчейн в деятельность Росреестра, технология распределенных реестров способна обеспечить неизменность и прозрачность реестровых записей, однако не решает проблему достоверности данных на этапе их первичного ввода в систему [12, с. 56]. Автор обосновывает, что для полноценного функционирования блокчейн-кадастра необходимо сочетание технологических гарантий с традиционными механизмами юридической ответственности за недостоверность исходных сведений [12, с. 57].

В соответствии со ст. 141.1 ГК РФ цифровые права характеризуются тем, что их содержание и условия осуществления определяются правилами информационной системы, а распоряжение ими возможно только в самой системе без обращения к третьему лицу [2, ст. 141.1]. Запись в распределенном кадастре обладает всеми

признаками цифрового права. Как отмечают исследователи, легальная конструкция ст. 141.1 ГК РФ оставляет открытым вопрос о соотношении цифрового права и традиционной реестровой записи. Л.А. Новоселова, А.В. Габов, А.И. Савельев и др. обосновывают, что «цифровое право» не является самостоятельной категорией, а представляет собой способ фиксации обязательственных или иных прав с помощью информационной системы без обращения к третьему лицу [4, с. 35]. Системный анализ цифровых прав представлен в учебнике «Цифровое право» под редакцией Э.Л. Сидоренко, где авторы приходят к выводу о необходимости дальнейшего совершенствования ст. 141.1 ГК РФ [13, с. 210].

Р.Р. Сафиуллин, критически анализируя легальную дефиницию ст. 141.1 ГК РФ, приходит к выводу, что установленное законом определение цифрового права не отражает его суть и предлагает собственное видение цифрового права как способа фиксации обязательственных или иных прав [8, с. 363]. Развивая теоретическую базу, он также предлагает классификацию цифровых прав [9, с. 283]. А.Д. Арбузова, А.И. Зайцева и Л.А. Иванова отмечают, что существующее регулирование остаётся недостаточно детальным, выделяя проблемы неопределённости перечня цифровых прав и отсутствия процессуальных механизмов их судебной защиты [1, с. 270].

Международный опыт подтверждает практическую реализуемость данной модели. В 2025 году дубайские власти запустили блокчейн-реестр недвижимости. Правовая природа смарт-контрактов, обеспечивающих автоматическую регистрацию, детально анализируется в современной цивилистике. Как обосновывают Е.А. Кириллова и Т.Э. Зульфугарзаде, смарт-контракт представляет собой юридически значимую компьютерную программу, которая может служить основанием для возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей [3, с. 45]. Следовательно, существует доктринальная возможность квалификации записи в блокчейн-реестре как цифрового права, что открывает перспективы для применения к таким отношениям положений ст. 141.1 ГК РФ.

Ключевое отличие блокчейн-реестра от централизованного состоит в том, что доверие участников оборота переносится с государственного органа на сам алгоритм. Однако это не означает полной неоспоримости записи. Ошибка консенсуса (технический сбой, в результате которого большинство узлов подтвердили неверную

запись) принципиально возможна. В отличие от централизованной системы, где государственный орган может «откатить» ошибочную запись, в распределенной системе такая возможность отсутствует. Если ошибка консенсуса произошла, и в реестре зафиксировано право лица, которое объективно не является собственником, эта запись технически неотличима от «правильной». Приобретатель, полагающийся на эту запись, в классической доктрине будет признан добросовестным.

Статья 302 ГК РФ устанавливает: если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать, то собственник вправе истребовать это имущество только в случае, если имущество выбыло из владения собственника помимо его воли [2, ст. 302]. Добросовестность приобретателя недвижимости презюмируется, если он полагался на данные ЕГРН. Как обосновывает А.Е. Сергеенко, цифровые права неразрывно связаны с учетной записью, что исключает применение классических вещно-правовых конструкций без их адаптации. Автор предлагает введение категории «регистрируемое имущество» [10, с. 226].

В централизованной модели суд может оценить разумность доверия приобретателя к реестру. В распределенной системе механизм «исправления» реестра отсутствует. Запись остается в реестре навсегда. Из этого следует, что внедрение распределенных кадастров требует пересмотра баланса, заложенного в ст. 302 ГК РФ. Если в централизованной системе закон допускает изъятие имущества у добросовестного приобретателя при условии выбытия имущества помимо воли собственника, то в распределенной системе такая возможность должна быть исключена. В блокчейн-кадасте добросовестный приобретатель, полагавшийся на консенсус узлов, подлежит безусловной защите. Выбытие имущества из владения собственника (по его воле или помимо нее) не влияет на возможность такой защиты. Единственным исключением является случай, когда приобретатель достоверно знал или заведомо должен был знать о недостоверности реестровой записи на момент совершения сделки.

Проведенный анализ показал, что принцип публичной достоверности в централизованной архитектуре сопряжен с рисками, которые может минимизировать переход к распределенным реестрам. Как справедливо подчеркивает Л.А. Новоселова, «стабильность оборота требует, чтобы лицо, полагавшееся на данные реестра, не несло

негативных последствий ошибки в записи» [4, с. 178]. Э.Л. Сидоренко отмечает, что токенизация прав на недвижимость требует не только технологической, но и законодательной адаптации [11, с. 120].

Заключение

Проведенное исследование позволяет сделать вывод о том, что принцип публичной достоверности (ст. 8.1 ГК РФ) в централизованной архитектуре сопряжен с техническими и административными рисками, которые может минимизировать переход к распределенным реестрам. Однако такой переход требует корректировки правил о виндикации (ст. 302 ГК РФ) в сторону абсолютного приоритета защиты добросовестного приобретателя.

В целях устранения выявленных проблем представляется целесообразным внести следующие изменения в действующее законодательство.

Во-первых, дополнить ст. 8.1 ГК РФ новым пунктом 8.1.1 следующего содержания: «Государственная регистрация прав на имущество может осуществляться в централизованной или распределенной (на базе технологии распределенных реестров) информационной системе в порядке, установленном законом. При ведении реестра на распределенной технологии бремя доказывания недостоверности реестровой записи лежит на лице, оспаривающем соответствующее право, с обязательным привлечением технического эксперта для проверки целостности цепочки блоков».

Во-вторых, дополнить ст. 302 ГК РФ пунктом 4 следующего содержания: «Если право на недвижимое имущество зарегистрировано в распределенном реестре, добросовестный приобретатель, полагавшийся на консенсус узлов такого реестра, признается собственником имущества безусловно. Истребование имущества у такого приобретателя не допускается, за исключением случая, когда приобретатель достоверно знал о недостоверности реестровой записи на момент совершения сделки».

В-третьих, внести изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», предусмотрев возможность ведения ЕГРН на распределенной технологии для отдельных регионов в экспериментальном правовом режиме.

Реализация указанных предложений позволит, как отмечается в доктрине, «обеспечить баланс интересов участников оборота и исключить ситуацию, при которой

добросовестный приобретатель становится наиболее уязвимой стороной при цифровой трансформации регистрационных систем».

Список использованных источников

1. Арбузова А.Д., Зайцева А.И., Иванова Л.А. Правовое регулирование цифровых прав как объектов гражданского права // Молодой ученый. 2025. № 50 (601). С. 270–271. URL: <https://www.moluch.ru/archive/601/131461/> (дата обращения: 25.05.2026). EDN: UOFUFB
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 30.01.2026) // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 25.05.2026).
3. Кириллова Е.А., Зульфугарзаде Т.Э. Гражданско-правовое обеспечение смарт-контрактов : монография. — Москва : ИНФРА-М, 2024.
4. Новоселова Л.А., Габов А.В., Савельев А.И. и др. Цифровые права как новый объект гражданского права // Закон. 2019. № 5. С. 31–54.
5. Новиков К.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество : монография. — Москва : Проспект, 2019. — 96 с. DOI: 10.31085/9785392288014-2019-96. ISBN: 978-5-392-29500-5. EDN: BVEESX
6. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.01.2026) // Собрание законодательства РФ. — 2015. — № 29. — Ст. 4344. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182764/ (дата обращения: 25.05.2026).
7. Постановление Конституционного Суда РФ от 26.05.2025 № 22-П «По делу о проверке конституционности пунктов 1 и 2 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.В. Панкратовой». — Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 25.05.2026).

8. Сафиуллин Р.Р. Признаки цифрового права как объекта гражданских прав // Право и государство: теория и практика. 2024. № 6(234). С. 362–364. DOI: 10.47643/1815-1337_2024_6_362. EDN: ETNJUC
9. Сафиуллин Р.Р. Классификация цифровых прав, реализуемых в соответствии с правилами информационной системы // Бизнес. Образование. Право. 2025. № 4(73). С. 279–284. DOI: 10.25683/VOLBI.2025.73.1487. EDN: IUGLJJ
10. Сергеенко А.Е. Пределы применения виндикации к бездокументарным ценным бумагам и цифровым объектам // Молодой ученый. 2025. № 45 (596). С. 225–227. EDN: LWQEZW
11. Сидоренко Э.Л. Право цифровых активов : учебник для бизнеса. — Москва : Юрлитинформ, 2025. — 312 с. ISBN: 978-5-605-31782-1. EDN: QWPHMD
12. Тымчук Ю.А. Инновационные подходы в правовом регулировании механизма государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Legal Concept = Правовая парадигма. 2018. Т. 17. № 4. С. 53–59. DOI: 10.15688/lc.jvolsu.2018.4.7. DOI: 10.15688/lc.jvolsu.2018.4.7. EDN: YQMZJB
13. Цифровое право : учебник / под редакцией Э.Л. Сидоренко. — Москва : Юрлитинформ, 2024. — 720 с.