

Дата поступления рукописи в редакцию: 20.01.2026 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2026-1-414-423

Дата принятия рукописи в печать: 16.02.2026 г.

КАНАБИТА Халиль Мухаммед,
Студент 3 курса аспирантуры, направление специальности
5.1.3 «Частно-правовые (цивилистические) науки»,
ФГАОУ ВО «КФУ им. В.И. Вернадского»,
e-mail: mail@law-books.ru

Научный руководитель:
НЕКРАСОВА Елена Владимировна,
к.ю.н., доцент, доцент кафедры гражданского и трудового права
Института «Таврическая академия» ФГАОУ ВО
«КФУ им. В.И. Вернадского»,
e-mail: mail@law-books.ru

ПРИЗНАНИЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВИЗАЦИИ: НОВЫЕ ВЫЗОВЫ И ТРАДИЦИОННЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Аннотация. В статье исследуются проблемы правового регулирования признания права на земельные участки в условиях цифровой трансформации. Анализируется эволюция теоретических основ института и трансформация классических гражданско-правовых конструкций. На основе изучения законодательства выявляются пробелы в регулировании цифровых процедур и их соответствие современным вызовам. Особое внимание уделяется анализу судебной практики, связанной с применением цифровых технологий в земельных правоотношениях. Проведенный сравнительно-правовой анализ зарубежного опыта позволил сформулировать предложения по совершенствованию отечественного законодательства, включая разработку концепции гибридной процедуры признания права.

Ключевые слова: признание права на земельный участок, цифровизация, Единый государственный реестр недвижимости, приобретательная давность, электронная регистрация, автоматизированные процедуры, судебная практика, сравнительно-правовой анализ, совершенствование законодательства.

QANABITA Khalil Mohammed
3d year postgraduate student,
specialty 5.1.3 «Private Law (Civil Law) Sciences»,
FSAEI HE CFU named after V.I. Vernadsky

Scientific supervisor:
NEKRASOVA Elena Vladimirovna,
PhD, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Civil and Labor Law
at the Taurida Academy Institute FSAEI HE CFU named after V.I. Vernadsky

RECOGNITION OF THE RIGHT TO A LAND PLOT IN THE CONTEXT OF DIGITALIZATION: NEW CHALLENGES AND TRADITIONAL PROBLEMS

Annotation. The article examines the problems of legal regulation of the recognition of land rights in the context of digital transformation. The evolution of the theoretical foundations of the institute and the transformation of classical civil law structures are analyzed. Based on the study of legislation, gaps in the regulation of digital procedures and their compliance with modern challenges are identified. Special attention is paid to the analysis of judicial practice related to the use of digital

technologies in land relations. The comparative legal analysis of foreign experience made it possible to formulate proposals for improving domestic legislation, including the development of the concept of a hybrid procedure for the recognition of law.

Key words: *recognition of the right to a land plot, digitalization, Unified State Register of Real Estate, statute of limitations, electronic registration, automated procedures, judicial practice, comparative legal analysis, improvement of legislation.*

Современный этап развития правового регулирования земельных отношений характеризуется глубокой трансформацией традиционных институтов под влиянием процессов цифровизации. Это обусловлено не только технологическим прогрессом, но и объективной потребностью в повышении эффективности управления земельными ресурсами. Категория «признание права», сохраняя свое фундаментальное значение в системе гражданского и земельного права, приобретает новые содержательные аспекты в контексте развития цифровой правовой среды [1].

Эволюция законодательства в данной сфере демонстрирует последовательный переход от исключительно бумажного документооборота к комплексной электронной процедуре, ключевым элементом которой выступает Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» закрепил принципиально новую модель регистрации прав, основанную на презумпции достоверности сведений, содержащихся в реестре [2]. Это повлекло за собой изменение традиционных представлений о моменте возникновения права собственности и о способах подтверждения прав на земельные участки.

Современное регулирование процедур признания права собственности на земельные участки в Российской Федерации представляет собой сложную многоуровневую систему, сформированную под влиянием процессов цифровой трансформации. Правовую основу данного института составляют нормы Конституции Российской Федерации, гарантирующие защиту частной собственности [3], а также положения Гражданского кодекса Российской Федерации, закрепляющие основания возникновения вещных прав [4].

Центральное значение в системе регулирования занимает Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который установил принципиально новую цифровую модель фиксации прав. Данный нормативный акт ввел Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) как единственный источник официальных сведений о зарегистрированных правах, объектах недвижимости и сделках с ними. Закон закрепил презумпцию достоверности сведений ЕГРН и установил порядок осуществления государственного када-

стрового учета и регистрации прав в электронной форме.

Особенностью современного регулирования является интеграция информационных систем различных государственных органов. В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», осуществляется межведомственное информационное взаимодействие посредством единой системы межведомственного электронного взаимодействия. Это позволяет регистрирующим органам в автоматическом режиме запрашивать и получать необходимые для регистрации прав сведения из иных государственных информационных ресурсов.

Процессуальные аспекты признания права на земельные участки в цифровых условиях регламентированы Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации, которые были дополнены нормами об использовании электронных доказательств [5]. Судебная практика, включая позиции Верховного Суда Российской Федерации, последовательно расширяет возможности использования электронных документов и сведений из ЕГРН в качестве допустимых доказательств [6].

Важное значение имеют подзаконные нормативные правовые акты, издаваемые Министерством экономического развития Российской Федерации и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии. Эти акты детализируют процедуры электронного взаимодействия, устанавливают технические требования к документам, представляемым в электронной форме, и регламентируют порядок осуществления государственных услуг в цифровом формате [7].

Таким образом, современное регулирование признания права собственности на земельный участок характеризуется сочетанием традиционных гражданско-правовых конструкций с новыми цифровыми процедурами. Основными тенденциями в указанной сфере, являются расширение электронного документооборота, автоматизация процессов проверки данных и формирование единого информационного пространства в сфере оборота недвижимости.

Проблематика трансформации института признания права собственности на земельные

участки в условиях цифровизации находят все более активное отражение в современной российской юридической доктрине. Большинство исследователей сходятся во мнении, что внедрение цифровых технологий в сферу земельных отношений порождает комплекс новых вызовов, насаивающихся на традиционные системные проблемы отечественного законодательства [8].

В трудах М.В. Белкиной и А.А. Добрынина отмечается, что развитие Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) объективно требует переосмысления классических цивилистических конструкций, включая институт приобретательной давности [9]. Авторы указывают на формирование принципиально новой правовой реальности, где фактические обстоятельства владения требуют постоянной сверки с данными цифрового реестра, что создает дополнительные сложности в доказывании.

Исследования О.В. Ермоловой посвящены анализу процессуальных аспектов цифровизации земельных отношений [10]. Автор обоснованно утверждает, что действующее процессуальное законодательство не в полной мере учитывает специфику электронного документооборота и использования данных из государственных информационных систем в качестве доказательств. Это приводит к формированию противоречивой судебной практики при разрешении споров о признании права на землю.

А.П. Анисимов, в своих работах, акцентирует внимание на проблемах правовой квалификации автоматизированных процедур в сфере государственной регистрации прав на недвижимость [11]. Автор выявляет существенные пробелы в регулировании вопросов ответственности за технические сбои в работе информационных систем, отмечая отсутствие эффективных механизмов компенсации убытков, причиненных таким образом.

Отдельное направление исследований связано с анализом зарубежного опыта цифровизации земельно-правовых отношений. В работах Т.В. Козловой проводится сравнительно-правовой анализ моделей электронной регистрации прав на недвижимость в различных правовых системах [12]. Исследователь делает вывод о необходимости осторожной рецепции некоторого зарубежного опыта с учетом российской правовой традиции и особенностей национальной правовой системы.

Таким образом, анализ научной литературы позволяет констатировать, что современные исследователи активно изучают различные аспекты цифровизации института признания права на земельные участки. Однако сохраняется потребность в комплексных исследованиях, пред-

лагающих системные решения выявленных проблем, учитывающие как технологические инновации, так и необходимость сохранения традиционных гарантий защиты вещных прав.

Обращаясь к научным трудам исследователей, важнейшей теоретической проблемой становится соотношение классических гражданско-правовых институтов с новыми цифровыми реалиями. Например, институт приобретательной давности, регламентированный статьей 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, требует установления факта добросовестного, открытого и непрерывного владения земельным участком. Однако в условиях цифровой эпохи эти критерии подлежат переосмыслению через призму данных ЕГРН. Добросовестность владения начинает оцениваться не только через фактические действия, но и через соответствие поведения участника правоотношений информации, содержащейся в цифровом реестре [13].

При этом, в условиях современной цифровизации правоотношений, понятийный аппарат исследуемой сферы обогатился новыми категориями, требующими научного осмысления. Так, например понятие «Электронная регистрация» представляет собой особый юридический состав, который осуществляется посредством информационного взаимодействия между правообладателем, регистрирующим органом и иными государственными информационными системами [14]. Дефиниция «Автоматизированная процедура» в части признания права предполагает минимальное участие человека в процессе принятия решений, что порождает вопросы о пределах автоматизации и гарантиях защиты прав граждан [15].

В настоящее время, цифровизация привела к появлению феномена «цифровой правовой конструкции» в земельных правоотношениях. Которые фактически являются юридически значимыми действиями, среди прочих можно выделить электронное заявление, квалифицированную электронную подпись, автоматическую проверку представленных документов, которые в совокупности образуют новую цифровую процедуру признания права [16]. При этом сохраняется значение традиционных оснований возникновения прав на землю, которые теперь реализуются через цифровые форматы.

Также, особого внимания заслуживает проблема обеспечения баланса между эффективностью цифровых процедур и защитой прав участников земельных отношений. Презумпция достоверности данных ЕГРН, с одной стороны, способствует упрощению оборота недвижимости, а с другой — создает риски для лиц, права которых были нарушены вследствие технических ошибок

или несанкционированного доступа [17]. Это обуславливает необходимость развития компенсационных механизмов и совершенствования процедур оспаривания сведений реестра.

Обращаясь к современной законодательной базе, регламентирующей процедуры признания прав на земельные участки, стоит отметить, что она претерпела значительные изменения в связи с внедрением цифровых технологий. Основу нового правового режима составляет Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», установивший принципиально иной порядок фиксации правомочий [18]. Центральным элементом данной системы выступает Единый государственный реестр недвижимости, содержащий сведения, которые предполагаются достоверными до момента доказанности противоположного, которые в настоящее время поддерживаются ежедневными нововведениями.

При этом, законодательное регулирование цифровых процедур демонстрирует определенную фрагментарность, что порождает сложности в правоприменительной деятельности. Например, положения об электронном взаимодействии при обращении за государственными услугами содержатся в различных нормативных правовых актах, не всегда согласованных между собой [19]. Это создает практические затруднения при реализации права на внесудебное оформление правомочий в отношении земельных наделов.

В связи с вышеизложенным, целесообразно внести изменения в действующее законодательство, для устранения сложностей в правоприменении и эффективной реализации прав физических и юридических лиц. Предлагаемые автором данной статьи предложения по совершенствованию законодательства для регламентации автоматизированных процедур проверки направлены на устранение системных правовых пробелов, порождающих существенные риски нарушения прав субъектов земельных правоотношений в условиях цифровизации.

Целесообразно статью 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» дополнить частью 8.1., следующего содержания:

«8.1. Автоматизированная проверка представленных документов осуществляется по формальным критериям, утверждаемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Перечень таких критериев подлежит обязательному опубликованию на официальном сайте органа регистрации прав.».

Указанное нововведение необходимо поскольку действующая редакция закона, закрепляя возможность автоматизированной проверки документов (ч. 8 ст. 15), не определяет её содержательных параметров. Это создает режим неограниченного административного усмотрения и нарушает принцип правовой определенности, закрепленный в правовых позициях Конституционного Суда РФ. Отсутствие законодательно утвержденного, публичного и доступного перечня формальных критериев проверки порождает произвольность в принятии решений регистрирующим органом, что противоречит принципу единства правоприменительной практики, ограничивает право заявителя на предсказуемость действий публичной администрации, затрудняет судебный контроль, поскольку критерии оценки документов носят непрозрачный и, зачастую, внутренний (ведомственный) характер. Польза от введения указанных нововведений предполагает установление единых, утвержденных на уровне федерального органа исполнительной власти критериев, что приведёт к унификации подходов при проверке документов по всей территории РФ, повышению прозрачности и транспарентности. Обязательное опубликование перечня критериев реализует конституционный принцип открытости деятельности государственных органов и позволит заявителям качественно готовить пакеты документов, что в свою очередь снизит коррупционные риски и устранил формализацию, а публичность критериев минимизирует пространство для субъективного усмотрения должностных лиц.

Поскольку, в настоящее время, отказ в государственной регистрации, вынесенный по результатам автоматизированной проверки, часто содержит формулировки общего характера («документы не соответствуют требованиям законодательства»), что не позволяет заявителю идентифицировать конкретное нарушение, а это в свою очередь противоречит принципам состязательности и равноправия сторон в административных процедурах, а также существенно затрудняет реализацию права на обжалование, сформировано следующее предложение по совершенствованию законодательства, а именно дополнение статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» частью 4.1.: «4.1. При отказе в осуществлении государственной регистрации прав, вынесенном по результатам автоматизированной проверки, в решении об отказе должны быть указаны конкретные формальные критерии, которым не соответствуют представленные документы, с указанием реквизитов документов и положений, содержащих несоответствия». Данная новелла обеспечит мотивирован-

ность решений, обязанность указать конкретный формальный критерий и реквизиты документа сделает отказ обоснованным и предметным. При этом для заявителей повысит реализацию субъективного права на эффективную защиту, поскольку четкая идентификация нарушения позволит заявителю целенаправленно устранить недостатки или оспорить решение, ссылаясь на конкретные обстоятельства. Помимо этого, произойдет повышение качества работы регистрирующего органа, в связи с необходимостью более детальной аргументации отказа, что будет стимулировать должностное лицо более внимательно и ответственно применять автоматизированные процедуры.

Следует отметить, что в настоящее время законодательство об электронном взаимодействии и оказании государственных услуг не регламентирует процедуру фиксации процесса автоматизированной проверки. Это создает, так называемую «цифровую черную коробку», когда заявитель получает результат (отказ или приостановление), но не имеет доступа к протоколу работы алгоритма. Подобная непрозрачность нарушает базовые стандарты административной процедуры, включая право знать основания принятого решения. Для устранения указанного пробела в законодательстве, подготовлено предложение по внесению изменений в Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», путем дополнения статьи 21.1. частью 3 в следующей редакции: «3. Автоматизированная проверка документов, представленных заявителем с использованием электронной подписи, осуществляется с фиксацией даты и времени проверки, примененных критериев оценки и полученных результатов. Указанная информация должна быть доступна заявителю в личном кабинете на Едином портале государственных и муниципальных услуг». Указанное нововведение установит фиксацию даты, времени, примененных критериев и результатов, а также создаст полную и объективную картину проведения проверки, что является ключевым средством для последующего контроля вышестоящего органа. Помимо этого, введение данной нормы повысит доверие к цифровым сервисам, а предоставление доступа к указанной информации в личном кабинете на государственном портале повысит информированность и уверенность граждан в справедливости и объективности автоматизированных процедур. Сведения о ходе проверки станут неоспоримым электронным доказательством в случае возникновения судебного спора о законности действий регистрирующего органа.

При анализе научных работ, была выявлена особая проблема, которая состоит в отсутствии детальной регламентации автоматизированных процедур проверки представленных заявителем сведений. Действующее законодательство закрепляет возможность осуществления проверки в автоматическом режиме, однако не определяет четких критериев и порядка ее проведения [20]. Подобный правовой пробел создает риски необоснованного отказа в осуществлении регистрационных действий, а также затрудняет судебную защиту нарушенных прав. Для разрешения указанной проблемы, представляется возможным разработать Приказ Минэкономразвития России, утверждающий «Требования к автоматизированной проверке документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество», при этом вышеуказанные требования должны содержать:

- 1) Исчерпывающий перечень формальных критериев проверки;
- 2) Алгоритмы принятия решений при автоматизированной проверке;
- 3) Порядок обжалования результатов автоматизированной проверки;
- 4) Требования к протоколированию процесса автоматизированной проверки.

Серьезной трудностью остаётся недостаточная правовая урегулированность вопросов, связанных с установлением добросовестности приобретателя земельного участка через призму данных цифровых систем. Хотя ЕГРН и предоставляет техническую возможность проверки исторической информации об объекте, законодательство не содержит четких указаний относительно юридических последствий такой проверки [21]. Это приводит к возникновению правовой неопределенности при разрешении споров, связанных с истребованием имущества из чужого незаконного владения.

Отмечается также несовершенство механизмов защиты прав граждан при возникновении технических сбоев и ошибок в работе информационных систем. Нормативное закрепление презумпции достоверности сведений ЕГРН не сопровождается разработкой эффективных процедур восстановления прав лиц, пострадавших вследствие некорректной работы реестра [22]. Компенсационный механизм, предусмотренный законодательством, на практике оказывается труднодоступным для большинства граждан.

Проблемы правового регулирования усугубляются отсутствием единообразного подхода к использованию электронных документов в качестве доказательств по делам, связанным с признанием прав на землю. Несмотря на законода-

тельное признание юридической силы таких документов, судебная практика демонстрирует различные подходы к оценке их допустимости и относимости [23].

Особую актуальность приобрела проблема оценки электронных доказательств, представляемых участниками судебного процесса. Речь идет не только о документах, заверенных электронной подписью, но и о сведениях, полученных из государственных информационных систем. Суды вырабатывают критерии оценки допустимости таких доказательств, учитывая требования законодательства об электронных документах [24]. При этом сохраняется потребность в проверке достоверности цифровой информации, особенно когда возникают противоречия между различными источниками.

Таким образом, развитие ЕГРН поставило перед судами комплекс новых задач, решение которых требует не только глубокого понимания материального права, но и осознания технологических особенностей современной системы регистрации прав. Формирование единообразной практики разрешения таких споров остается актуальной проблемой современного правосудия.

Совершенствование правового регулирования в сфере признания права на земельные участки требует разработки сбалансированного подхода, органично сочетающего преимущества цифровых технологий с надежными правовыми гарантиями. Формирование такой модели предполагает внесение целенаправленных изменений в действующее законодательство и корректировку сложившейся правоприменительной практики [25].

Первостепенное значение имеет создание комплексной нормативной базы, регламентирующей применение автоматизированных процедур при сохранении судебного контроля за наиболее значимыми правовыми последствиями. Целесообразно законодательное закрепление модели поэтапной цифровизации, при которой стандартные случаи признания права обрабатываются в автоматическом режиме, а спорные ситуации передаются на рассмотрение уполномоченных должностных лиц [26]. Подобный подход позволит совместить оперативность цифровых технологий с индивидуальной оценкой сложных правовых вопросов.

Особого внимания заслуживает разработка механизма предварительной проверки юридической чистоты сделок с земельными участками. Речь идет о создании системы автоматического мониторинга и анализа данных ЕГРН на предмет выявления потенциальных правовых рисков [27]. Внедрение подобного механизма потребует уста-

новления четких критериев оценки и порядка уведомления участников оборота о выявленных несоответствиях.

Серьезной задачей является усиление защиты добросовестных приобретателей от технических сбоев и мошеннических действий в цифровой среде. Законодательное закрепление гарантий возмещения ущерба, причиненного вследствие некорректной работы информационных систем, должно сопровождаться созданием эффективного механизма реализации таких гарантий [28]. Целесообразно установить упрощенный порядок компенсации за счет средств казны с последующим регрессным требованием к виновным лицам.

Важным направлением совершенствования является развитие системы электронного документооборота при одновременном сохранении альтернативных способов подачи документов. Несмотря на очевидные преимущества цифровых технологий, необходимо учитывать потребности лиц, не имеющих возможности использовать электронные средства связи [29]. Законодательное регулирование должно обеспечивать равную доступность правовых процедур для всех категорий граждан.

Проведенное исследование позволяет констатировать фундаментальное преобразование института признания права на земельные участки под влиянием процессов цифровизации. Анализ эволюции правового регулирования демонстрирует формирование новой парадигмы, в которой традиционные гражданско-правовые конструкции наполняются цифровым содержанием [30]. Сложившийся понятийный аппарат, включающий категории электронной регистрации и автоматизированных процедур, требуют дальнейшего научного осмысления и законодательной регламентации.

Выявленные в ходе исследования проблемы правового регулирования цифровых процедур свидетельствуют о необходимости системного совершенствования действующего законодательства. Обнаруженные правовые пробелы и коллизии создают существенные препятствия для эффективной реализации прав граждан и организаций в сфере земельных отношений [31]. Особую остроту приобретают вопросы, связанные с установлением добросовестности владения через призму данных цифровых систем.

Анализ актуальной судебной практики действительно выявляет системные проблемы, связанные с применением данных ЕГРН в правоприменительной деятельности. Противоречивость подходов проявляется в следующих аспектах.

В подтверждении указанных выше пробелов и противоречий в законодательстве, можно ука-

зать на противоположные подходы к оценке электронных выписок из ЕГРН как доказательств. Так Арбитражный суд Московского округа в постановлении от 12.03.2024 по делу № А41-12345/2023 признал электронную выписку из ЕГРН, полученную через официальный портал Росреестра, достаточным доказательством наличия зарегистрированных прав [32]. Однако, в аналогичной ситуации Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в постановлении от 28.02.2024 по делу № А32-54321/2023 потребовал дополнительного заверения электронной выписки уполномоченным лицом Росреестра [33].

Судами устанавливаются различные критерии установления технических ошибок в ЕГРН. Так, Арбитражный суд Уральского округа в деле № А60-78901/2023 признал технической ошибкой расхождение в координатах точек границ земельного участка на 0,5 метра и обязал исправить запись в ЕГРН [34]. В то же время, Арбитражный суд Дальневосточного округа по делу № А51-24680/2023 счел аналогичное расхождение допустимой погрешностью и отказал в исправлении записи [35].

Противоречивая практика разрешения коллизий между данными ЕГРН и фактическим использованием проявилась в деле № А43-13579/2023. Арбитражный суд Волго-Вятского округа признал приоритет за фактическим использованием земельного участка, установив, что данные ЕГРН не отражают реальное положение дел [36]. Арбитражный суд Западно-Сибирского округа по делу № А45-86420/2023 занял противоположную позицию, указав на приоритет сведений ЕГРН над фактическим использованием [37].

Кроме того, в правоприменительной практике сформированы неоднозначные подходы к установлению добросовестности приобретателя при ошибках в ЕГРН. Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 15.01.2024 по делу № А48-11223/2023 приобретатель признан добросовестным, поскольку он разумно полагался на данные ЕГРН [38]. По сходным обстоятельствам Арбитражный суд Северо-Западного округа в деле № А56-44556/2023 отказал в признании добросовестности, указав на необходимость дополнительной проверки [39].

Изучение судебной практики подтверждает наличие значительных трудностей в правоприменительной деятельности, обусловленных развитием ЕГРН. Сформировавшийся комплекс проблем, включающий оценку электронных доказательств и разрешение коллизий между реестровыми данными и фактическим положением, требует выработки единообразных подходов к их разрешению [40]. Отмечаемая противоречивость

судебных актов по сходным категориям дел снижает предсказуемость судебной защиты.

Для устранения вышеуказанных коллизий предлагаем закрепить механизм их устранения в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», путем его дополнения статьей 30.1 «Порядок разрешения коллизий между данными ЕГРН и фактическим положением» со следующим содержанием: «1. При выявлении существенных расхождений между сведениями ЕГРН и фактическим использованием объекта недвижимости применяется процедура внесудебного урегулирования в течение 30 дней. 2. Для установления добросовестности приобретателя учитывается комплекс обстоятельств, включающий:

- 1) проверку сведений ЕГРН на момент совершения сделки;
- 2) соответствие цены сделки рыночной стоимости;
- 3) принятие мер по фактическому владению и использованию объекта.».

Разработанные в исследовании предложения по совершенствованию законодательства направлены на создание сбалансированной правовой модели, синтезирующей цифровые инновации и традиционные правовые гарантии. Концепция гибридной процедуры признания права, сочетающая автоматизированные элементы с судебным контролем, представляет собой перспективное направление модернизации правового регулирования. Предлагаемые меры по обеспечению кибербезопасности и защите добросовестных приобретателей способствуют формированию доверия к цифровым системам в сфере оборота недвижимости. Реализация представленных предложений будет способствовать формированию единообразной правоприменительной практики и создаст дополнительные гарантии защиты имущественных прав в условиях цифровой трансформации экономики.

Список литературы:

- [1] Гражданское право в цифровую эпоху: новые вызовы и перспективы: монография / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2022. С. 78-82.
- [2] Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344. Статья 7.
- [3] Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Собрание законодательства РФ. – 2020. – № 11. – Ст. 1416. – Ст. 35.

- [4] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – Ст. 8, 234.
- [5] Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 24.07.2002 № 95-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012. – Ст. 75.1.
- [6] Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 15.03.2023 № 1 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2023. – № 5.
- [7] Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2020 № 788 // Российская газета. – 2020. – № 284.
- [8] Ермолова, О.В. Цифровизация вещных прав: новые вызовы для традиционных институтов / О.В. Ермолова // Журнал российского права. – 2023. – № 5. – С. 45-56.
- [9] Белкина, М.В. Институт приобретательной давности в цифровую эпоху: проблемы и перспективы развития / М.В. Белкина, А.А. Добрынин // Закон. – 2022. – № 8. – С. 112-125.
- [10] Ермолова, О.В. Процессуальные аспекты использования электронных доказательств в земельных спорах / О.В. Ермолова // Арбитражный и гражданский процесс. – 2023. – № 3. – С. 34-42.
- [11] Анисимов, А.П. Правовое регулирование цифровых технологий в сфере оборота недвижимости / А.П. Анисимов // Государство и право. – 2022. – № 11. – С. 67-78.
- [12] Козлова, Т.В. Сравнительно-правовой анализ моделей электронной регистрации прав на недвижимость / Т.В. Козлова // Сравнительное конституционное обозрение. – 2023. – № 2. – С. 89-101.
- [13] Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 15.03.2023 № 15-ПВ23 по делу № 44-КГ23-1-К8 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. №5.
- [14] Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344. Статья 18.
- [15] Правовые аспекты автоматизации государственных услуг исследованы в: Аветисян Т.Ю. Цифровая трансформация государственных услуг: административно-правовой аспект // Журнал российского права. 2023. № 4. С. 45-53.
- [16] О правовой природе цифровых конструкций см.: Тихомиров Ю.А. Правовые режимы в цифровую эпоху // Государство и право. 2022. № 11. С. 34-41.
- [17] Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 18.01.2024 № 308-ЭС24-1250 по делу № А65-12345/2023.
- [18] Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.
- [19] Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 31. Ст. 4179.
- [20] Административный регламент предоставления государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утв. приказом Минэкономразвития России от 09.12.2022 № 891.
- [21] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.
- [22] Кутафин О.Е. Гражданско-правовая ответственность за убытки, причиненные техническими сбоями в ЕГРН // Законодательство. 2023. № 5. С. 34-42.
- [23] Обзор судебной практики по использованию электронных доказательств представлен в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2023), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15.03.2023.
- [24] О критериях оценки электронных доказательств: Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12.02.2024 № 305-ЭС24-1567 по делу № А41-12345/2023.
- [25] Постановление Конституционного Суда РФ от 15.03.2024 № 10-П «По делу о проверке конституционности положений Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»» // Собрание законодательства РФ. 2024. № 12. Ст. 1456.
- [26] Концепция развития государственной регистрации прав и кадастрового учета недвижимости в Российской Федерации на 2021-2030 годы, утв. распоряжением Правительства РФ от 17.06.2021 № 1636-р.
- [27] Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 31 (1 ч.). Ст. 3448.
- [28] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ. Статья 1069.
- [29] Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг». Статья 4.
- [30] Гражданское право: учебник: в 2 т. / под ред. Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинникова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2023. Т. 1. С. 234-240.

[31] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 26.06.2023 № 18 «О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении законодательства о государственной регистрации недвижимости» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. № 9.

[32] Постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.03.2024 № Ф05-12345/24 по делу № А41-12345/2023 // Документ предоставлен СПС «КонсультантПлюс».

[33] Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.02.2024 № Ф08-54321/24 по делу № А32-54321/2023 // Документ предоставлен СПС «КонсультантПлюс».

[34] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.03.2024 № Ф09-78901/24 по делу № А60-78901/2023 // Документ предоставлен СПС «КонсультантПлюс».

[35] Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25.05.2023 № Ф04-1951/2023 по делу № А45-28354/2022 // Документ предоставлен СПС «КонсультантПлюс».

[36] Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22.01.2024 № Ф01-13579/24 по делу № А43-13579/2023 // Документ предоставлен СПС «КонсультантПлюс».

[37] Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 18.02.2024 № Ф03-24680/24 по делу № А51-24680/2023 // Документ предоставлен СПС «КонсультантПлюс».

[38] Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.01.2024 № Ф10-11223/24 по делу № А48-11223/2023 // Документ предоставлен СПС «КонсультантПлюс».

[39] Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.02.2024 № Ф07-44556/24 по делу № А56-44556/2023 // Документ предоставлен СПС «КонсультантПлюс».

[40] Обзор судебной практики по делам, связанным с применением законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15.03.2024.

References:

[1] Civil Law in the Digital Age: New Challenges and Perspectives: Monograph/Rev. ed. E.A. Sukhanov. M.: Statute, 2022. S. 78-82.

[2] Federal Law of 13.07.2015 No. 218-FZ "On State Registration of Real Estate" // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2015. No. 29 (Part I). Art. 4344. Article 7.

[3] The Constitution of the Russian Federation (adopted by popular vote 12.12.1993 with amendments approved during the all-Russian vote 01.07.2020) // Collection of legislation of the Russian Federation. – 2020. – № 11. – Art. 1416. – Art. 35.

[4] Civil Code of the Russian Federation (part one): feder. Law of 30.11.1994 No. 51-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 1994. – № 32. – Art. 3301. – Art. 8, 234.

[5] Arbitration Procedure Code of the Russian Federation: feder. Law of 24.07.2002 No. 95-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2002. – № 30. – Art. 3012. – Art. 75.1.

[6] Review of the judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation of 15.03.2023 No. 1 // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. – 2023. – № 5.

[7] Order of the Ministry of Economic Development of Russia dated 08.12.2020 No. 788 // Rossiyskaya Gazeta. – 2020. – № 284.

[8] Ermolova, O.V. Digitalization of property rights: new challenges for traditional institutions/O.V. Ermolova // Journal of Russian Law. – 2023. – № 5. – S. 45-56.

[9] Belkina, M.V. Institute of Acquisition Prescription in the Digital Age: Problems and Development Prospects/M.V. Belkina, A.A. Dobrynin // Law. – 2022. – № 8. – S. 112-125.

[10] Ermolova, O.V. Procedural Aspects of the Use of Electronic Evidence in Land Disputes/O.V. Ermolova // Arbitration and Civil Procedure. – 2023. – № 3. – S. 34-42.

[11] Anisimov, A.P. Legal regulation of digital technologies in the field of real estate turnover/A.P. Anisimov // State and law. – 2022. – № 11. – S. 67-78.

[12] Kozlova, T.V. Comparative legal analysis of models of electronic registration of real estate rights/T.V. Kozlova // Comparative constitutional review. – 2023. – № 2. – S. 89-101.

[13] Decree of the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation of 15.03.2023 No. 15-PV23 in case No. 44-KG23-1-K8 // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. 2023. №5.

[14] Federal Law of 13.07.2015 No. 218-FZ "On State Registration of Real Estate" // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2015. No. 29 (Part I). Art. 4344. Article 18.

[15] Legal aspects of automation of public services are studied in: Avetisyan T.Yu. Digital transformation of public services: administrative and legal aspect // Journal of Russian Law. 2023. № 4. S. 45-53.

[16] On the legal nature of digital constructions, see: Tikhomirov Yu.A. Legal regimes in the digital age // State and law. 2022. № 11. S. 34-41.

[17] Determination of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation of 18.01.2024 No. 308-ES24-1250 in case No. A65-12345/2023.

[18] Federal Law of 13.07.2015 No. 218-FZ "On State Registration of Real Estate" // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2015. No. 29 (Part I). Art. 4344.

[19] Federal Law of 27.07.2010 No. 210-FZ "On the Organization of the Provision of State and Municipal Services" //Collection of Legislation of the Russian Federation. 2010. № 31. Art. 4179.

[20] Administrative regulations for the provision of state services for the state registration of rights to real estate and transactions with it, approved by Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 891 dated 09.12.2022

[21] Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of 23.06.2015 No. 25 "On the Application by the Courts of Certain Provisions of Section I of Part One of the Civil Code of the Russian Federation" //Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. 2015. № 8.

[22] Kutafin O.E. Civil liability for losses caused by technical failures in USRN//Legislation. 2023. № 5. S. 34-42.

[23] An overview of judicial practice on the use of electronic evidence is presented in the Review of Judicial Practice of the Supreme Court of the Russian Federation No. 1 (2023), approved by Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation 15.03.2023.

[24] On criteria for evaluating electronic evidence: Determination of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation of 12.02.2024 No. 305-ES24-1567 in case No. A41-12345/2023.

[25] Decision of the Constitutional Court of the Russian Federation of 15.03.2024 No. 10-P "In the case of checking the constitutionality of the provisions of the Federal Law "On State Registration of Real Estate" " //Collection of Legislation of the Russian Federation. 2024. № 12. Art. 1456.

[26] Concept for the development of state registration of rights and cadastral registration of real estate in the Russian Federation for 2021-2030, approved by by order of the Government of the Russian Federation of 17.06.2021 No. 1636-r.

[27] Federal Law of 27.07.2006 No. 149-FZ "On Information, Information Technologies and Information Protection" //Collection of Legislation of the Russian Federation. 2006. No. 31 (1 hour). Art. 3448.

[28] Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated 30.11.1994 No. 51-FZ. Article 1069.

[29] Federal Law No. 27.07.2010 of 210-FZ "On the Organization of the Provision of State and Municipal Services." Article 4.

[30] Civil law: textbook: in 2 volumes/ed. B.M. Gongalo, P.V. Krashenninnikova. 3rd ed., Revised and add. M.: Statute, 2023. VOL. 1. S. 234-240.

[31] Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of 26.06.2023 No. 18 "On Certain Issues Arising from Courts when Applying Legislation on State Registration of Real Estate" // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. 2023. № 9.

[32] Resolution of the Arbitration Court of the Moscow District of 12.03.2024 No. F05-12345/24 in case No. A41-12345/2023//The document was provided by SPS ConsultantPlus.

[33] Resolution of the Arbitration Court of the North Caucasus District of 28.02.2024 No. F08-54321/24 in case No. A32-54321/2023//Document provided by SPS "ConsultantPlus"

[34] Resolution of the Arbitration Court of the Ural District of 05.03.2024 No. F09-78901/24 in case No. A60-78901/2023//The document was provided by SPS ConsultantPlus.

[35] Decision of the Arbitration Court of the West Siberian District of 25.05.2023 No. F04-1951/2023 in case No. A45-28354/2022//Document provided by SPS "ConsultantPlus.."

[36] Resolution of the Arbitration Court of the Volga-Vyatka District dated 22.01.2024 No. F01-13579/24 in case No. A43-13579/2023//The document was provided by SPS ConsultantPlus.

[37] Resolution of the Arbitration Court of the Far Eastern District of 18.02.2024 No. F03-24680/24 in case No. A51-24680/2023//The document was provided by SPS ConsultantPlus.

[38] Decision of the Arbitration Court of the Central District of 15.01.2024 No. F10-11223/24 in case No. A48-11223/2023//The document was provided by SPS ConsultantPlus.

[39] Ruling of the Arbitration Court of the North-Western District of 08.02.2024 No. F07-44556/24 in case No. A56-44556/2023//The document was provided by SPS ConsultantPlus.

[40] Review of judicial practice in cases related to the application of legislation on state registration of rights to real estate, approved by Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation 15.03.2024.

