

На правах рукописи

Ермакова Анна Владимировна

**КАТЕГОРИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ
РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ
В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ**

Специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право

Автореферат

диссертации на соискание ученой степени

кандидата юридических наук

Ульяновск – 2021

Работа выполнена на кафедре гражданского права федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Пермский государственный национальный исследовательский университет»

Научный руководитель:

Шершень Тамара Васильевна
кандидат юридических наук, доцент

Официальные оппоненты:

Емелькина Ирина Александровна
доктор юридических наук, доцент,
ФГАОУ ВО «Национальный
исследовательский университет «Высшая
школа экономики», департамент частного
права, профессор департамента

Виниченко Юлия Варазатовна
кандидат юридических наук, доцент,
ФГБОУ ВО «Байкальский государственный
университет», кафедра гражданского права и
процесса, заведующий кафедрой

Ведущая организация:

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего
образования «Башкирский государственный
университет»

Защита состоится 27 марта 2021 г. в 14-00 часов на заседании объединенного диссертационного совета Д 999.220.02, созданного на базе федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Пермский государственный национальный исследовательский университет», федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Ульяновский государственный университет» по адресу: 432000, г. Ульяновск, ул. Гончарова, д. 40/9, ауд. 301.

С диссертацией и авторефератом можно ознакомиться в научной библиотеке Ульяновского государственного университета и на сайте вуза <https://www.ulsu.ru>, с авторефератом – на сайте Высшей аттестационной комиссии при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации <https://vak.minobrnauki.gov.ru>.

Отзывы на автореферат просим выслать по адресу: 432970, г. Ульяновск, ул. Л. Толстого, д. 42, УлГУ, Отдел подготовки кадров высшей квалификации.

Автореферат разослан « ___ » _____ 2021 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета



О.А. Максимов

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертационного исследования проявляется в нескольких аспектах.

Социально-экономический аспект. Обеспечение прочности прав и стабильности гражданского оборота недвижимых вещей, как особо ценных объектов гражданских прав, являются приоритетными направлениями правового регулирования отношений, связанных с недвижимостью, на современном этапе экономического развития России. Ведущую роль в решении данного вопроса играет институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество (далее также – регистрация). Будучи дополнительным элементом формализации динамики прав на недвижимые вещи, регистрация представляет собой препятствие в осуществлении гражданских прав, установленное законом в целях предупреждения нарушения прав участников гражданских правоотношений. Обеспечивая общеизвестность сведений о правах на недвижимость, регистрация способствует формированию правомерных правоотношений. В данном контексте институт регистрации выступает проявлением превентивного аспекта охранительной функции гражданского права, правовым средством предупреждения нарушения прав правообладателей и приобретателей прав на объекты недвижимости.

Эффективность регистрационной системы (ее оправданность как усложняющего гражданский оборот элемента правового режима объектов недвижимости в контексте достижения превентивной цели) предопределяется качеством создаваемого в результате регистрации источника сведений о правах на недвижимые вещи, полнотой и корректностью содержащихся в нем сведений. Достоверность реестра прав на недвижимость (далее также – реестр) выступает условием достижения превентивной цели государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Недостоверный реестр, напротив, в силу своего дезориентирующего воздействия выступает потенциальной причиной нарушения прав правообладателей и приобретателей прав на

недвижимые вещи, приводящих к возникновению трудноразрешимых в контексте справедливости конфликтов их интересов, в равной степени требующих защиты.

Возможная, в ряде случаев по объективным причинам, недостоверность реестра является одной из центральных проблем современного российского института регистрации прав на недвижимое имущество. Данная проблема не позволяет признать российскую регистрационную систему эффективным инструментом предупреждения нарушения прав участников гражданских правоотношений. Обусловленные недостоверностью реестра неправомерные правоотношения порождают споры между правообладателями, незаконно утратившими права на объекты недвижимости, и добросовестными приобретателями указанных прав. Разрешение таких споров с необходимостью предполагает, пусть и основанный на нормативно определенном алгоритме, но выбор защищаемого интереса и, как следствие, нарушение прав одной из сторон спора в контексте невозможности возврата или сохранения объекта недвижимости (прав на объект недвижимости).

Безусловная социально-экономическая полезность превентивной направленности государственной регистрации прав на недвижимое имущество, проявляющаяся в предотвращении споров относительно прав на объекты недвижимости, предопределяет актуальность исследования категории достоверности реестра, в том числе мер по обеспечению достоверности реестра.

Правотворческий и правореализационный аспекты. Современное российское гражданское право применительно к государственной регистрации прав на имущество оперирует принципом «достоверности государственного реестра» – принцип закреплен в п. 1 ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ). Однако механизм реализации указанного принципа в контексте обеспечения достоверности реестра прав на недвижимое имущество нельзя признать совершенным, что проявляется в негативной статистике недостоверности российского реестра. Организационно-правовые меры обеспечения изначальной достоверности реестра действуют ограниченно. Правила,

нацеленные на предотвращение негативных последствий не исключаемой по объективным причинам недостоверности реестра, фрагментарны и бессистемны.

Так, в силу необоснованной ограниченности действия принципа внесения вне сферы регистрации остается ряд прав на недвижимость, имеющих свойство следования. По некоторым правооснованиям действует правило о внереестровом возникновении права на недвижимую вещь, не имеющее в своей основе объективной необходимости. Системное нормативное закрепление правооснований, на которые принцип внесения не распространяется, отсутствует, что значительно усложняет правореализационный процесс, приводит к ошибкам субъектов правореализации и, как следствие, судебным спорам. Проводимая регистрирующим органом правовая экспертиза документов, выступающая непосредственным проявлением принципа проверки законности основания регистрации, не имеет должной правовой регламентации. Правовая неопределенность пределов правовой экспертизы документов в ряде случаев выступает причиной судебных споров между участниками регистрационных правоотношений, обусловленных как необоснованным отказом регистрирующего органа в регистрации, так и безосновательно проведенной регистрацией, приводящей к недостоверности реестра. Отсутствуют нормы, посвященные специфике обеспечения изначальной достоверности реестра при участии суда в формировании правооснования регистрации, а также в разрешении регистрационных споров. Это отрицательно сказывается на правореализационном процессе, в том числе на правоприменительной деятельности регистрирующего органа, и в ряде случаев выступает причиной осуществления безосновательной регистрации. Отсутствует системное и эффективное регулирование порядка информирования лиц, обращающихся к реестру, о его недостоверности. Действующие правила исправления недостоверного реестра носят конкретный характер, отдельные правовые ситуации, связанные с внесением в реестр некорректных записей, остаются неурегулированными, что негативно отражается на процессе приведения реестра в состояние достоверного.

Доктринальный аспект. Отсутствие всеобъемлющего системного правового регулирования отношений в сфере обеспечения достоверности реестра предопределяет необходимость формирования доктринальной основы правотворческой деятельности. Несмотря на наличие большого количества научных работ по отдельным аспектам обеспечения достоверности реестра, комплексное системное представление о категории достоверности реестра отсутствует, в том числе в связи со смещением исследовательского акцента на институт публичной достоверности реестра – институт, нацеленный исключительно на защиту добросовестного приобретателя прав на недвижимое имущество.

Потребности эффективного правового регулирования отношений, связанных с созданием достоверного источника сведений о правах на объекты недвижимости на современном этапе развития российского общества, обуславливают необходимость обобщения и систематизации имеющегося научного знания, переосмысления ранее сформулированных точек зрения с учетом изменившегося законодательства и современного состояния общественных отношений, включая аспект оптимизации процессов межсубъектной коммуникации. Зависимость института регистрации от динамики иных институтов гражданского права, регулирующих отношения в сфере возникновения, изменения, прекращения прав на недвижимое имущество, требует выработки новых подходов по вопросам, связанным с обеспечением достоверности реестра, в том числе по вопросам, ранее не входившим в предмет научного рассмотрения. В частности, нуждаются в новом осмыслении проблемы расширения предмета регистрации; пределы осуществляемой регистрирующим органом правовой экспертизы документов, в том числе при регистрации прав на основании сделок, актов органов власти; роль суда в проверке правооснования при разрешении регистрационных споров. Необходимо формирование системного представления о механизме информирования лиц, обращающихся к реестру, о его реальной или потенциальной недостоверности. Проблемы, связанные с реализацией регистрирующим органом судебных актов, направленных на оспаривание

зарегистрированного права, требуют выработки общего подхода к актуализации сведений реестра.

Степень научной разработанности темы исследования. Современный российский институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество является предметом целого ряда цивилистических работ. Несмотря на это, исследованность вопросов, составляющих предмет настоящей диссертации, нельзя признать достаточной. Комплексные системные исследования категории достоверности реестра отсутствуют.

Диссертационных работ, специально посвященных категории достоверности реестра либо включающих данный вопрос в качестве элемента предмета исследования, нет. Отдельные аспекты организационно-правовых мер, направленных на обеспечение достоверности реестра, применительно к современному российскому гражданскому праву в различном сочетании с разной степенью проработки освещаются в работах, посвященных комплексному рассмотрению института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В частности, стоит выделить работы В.А. Алексева (2008), А.В. Волынцевой (2003), А.Л. Ильченко (2005), Е.Ю. Петрова (2001), Е.А. Пустоваловой (2012), Е.М. Тужиловой-Орданской (2007), А.В. Швабауэр (2011), Е.Ю. Ширинской (2005). Указанные вопросы также затрагиваются в работах, касающихся государственной регистрации прав применительно к отдельным видам объектов недвижимости, основаниям возникновения прав на недвижимое имущество. Здесь можно выделить работы Е.И. Дискина (2013), Е.А. Греховой (2007), А.Б. Карлина (2007).

Отдельные вопросы организационно-правовых мер, направленных на обеспечение достоверности реестра, выступили предметом ряда научных публикаций, среди которых необходимо выделить работы С.А. Бабкина, Р.С. Бевзенко, С.П. Гришаева, А.Н. Латыева, К.А. Новикова, М.Г. Пискуновой, О.Ю. Скворцова, Е.А. Чефрановой, В.В. Чубарова.

Признавая безусловное научно-методологическое значение имеющихся исследований в рассматриваемой сфере, следует признать, что значение достоверности реестра прав на недвижимость в механизме достижения целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество обуславливает необходимость формирования комплексного системного представления о категории достоверности реестра.

Цель и задачи исследования. Цель диссертации состоит в формировании комплексного системного научного знания о категории достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве, включающего в себя представление о достоверности как качественной характеристике реестра и способах ее обеспечения, принцип достоверности реестра, организационно-правовые меры, направленные на обеспечение достоверности реестра, в российском гражданском праве.

Цель диссертационной работы обуславливает необходимость решения следующих задач:

- исследовать достоверность как свойство реестра прав на недвижимость и обосновать ее значение для достижения превентивной цели регистрации прав на недвижимое имущество;
- установить способы обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость, применимые в российской системе регистрации прав на недвижимое имущество;
- исследовать принцип достоверности реестра прав на недвижимость;
- проанализировать действие меры по обеспечению совпадения динамики права на объект недвижимости с моментом регистрации прав на недвижимое имущество;
- изучить действие меры по проверке законности основания государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- провести анализ действия меры по индикации недостоверных сведений реестра прав на недвижимость;
- исследовать действие меры по актуализации реестра прав на недвижимость для достижения его достоверности;

– разработать научно обоснованные рекомендации по совершенствованию положений российского гражданского законодательства в части, касающейся исследуемой проблемы.

Объектом диссертационного исследования выступают правоотношения в сфере обеспечения достоверности реестра при осуществлении регистрации прав на недвижимое имущество в Российской Федерации.

Предметом диссертационного исследования являются отечественные нормативные правовые акты, регулирующие гражданские правоотношения, возникающие в связи с ведением реестра прав на недвижимое имущество, судебная практика применения норм права в исследуемой сфере правового регулирования, правоприменительная практика органов по регистрации прав, доктринальные источники по вопросам, связанным с темой исследования.

Методологическую основу исследования составила система методов научного познания, включающая в себя всеобщий (философский) метод познания, общенаучные и специально-юридические методы. Исследование проведено на основе диалектико-материалистического метода познания, позволившего рассмотреть категорию достоверности реестра в единстве с иными правовыми явлениями и с опорой на правоприменительную практику. Применение общенаучных методов познания (описание, сравнение, анализ, обобщение, логический, аналогии) позволило установить и охарактеризовать подходы по рассматриваемым проблемам, выработанные в науке и сформированные правоприменением, определить авторские подходы к разрешению отдельных вопросов исследуемой темы. Системный метод позволил целостно и структурно представить эмпирический материал, раскрыть взаимосвязи системообразующих элементов при осмыслении и формулировании положений об организационно-правовых средствах обеспечения достоверности реестра. Из числа специально-юридических методов в работе использованы историко-правовой и сравнительно-правовые методы (при характеристике способов обеспечения достоверности реестра, применяемых в различных в историко-географическом

контексте регистрационных системах), юридико-догматический метод, метод толкования правовых норм (при изучении действующего российского законодательства, регламентирующего организационно-правовые меры, направленные на обеспечение достоверности реестра).

Теоретическая основа исследования. Основу диссертационного исследования составляют работы дореволюционных и советских правоведов, в том числе И.А. Базанова, А.А. Башмакова, Е.В. Васьковского, В.Б. Ельяшевича, Л.А. Кассо, С.Ф. Кечекьяна, Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, А.Л. Фрейтаг-Лоринговена, Б.Б. Черепихина, Г.Ф. Шершеневича.

Работа основывается также на трудах современных специалистов в сфере теории права и гражданского права, таких как В.А. Алексеев, С.С. Алексеев, С.А. Бабкин, Р.С. Бевзенко, Е.Е. Богданова, М.И. Брагинский, Л.Ю. Василевская, Ю.В. Виниченко, А.В. Винницкий, В.В. Витрянский, Ю.А. Волочай, Б.М. Гонгало, С.П. Гришаев, А.В. Демкина, Е.И. Дискин, А.В. Доркина, В.С. Ем, И.А. Емелькина, А.Б. Карлин, Е.А. Киндеева, А.Р. Кирсанов, И.П. Кожокарь, Е.Б. Козлова, О.В. Колотилов, П.В. Крашенинников, В.В. Кулаков, А.Н. Латыев, А.А. Маковская, А.В. Малько, М.Н. Марченко, Н.И. Матузов, К.А. Новиков, Е.Ю. Петров, Е.А. Пустовалова, Е.Ю. Самойлов, С.А. Синицын, О.Ю. Скворцов, Е.А. Суханов, Н.А. Сыродоев, Е.М. Тужилова-Орданская, Д.О. Тузов, С.Ю. Филиппова, М.А. Церковников, Е.А. Чефранова, В.В. Чубаров, А.В. Швабауэр, Л.В. Щенникова, А.М. Эрделевский и др.

В работе использованы научные труды сотрудников юридического факультета ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет», в том числе В.А. Болдырева, В.Г. Голубцова, И.Ю. Загоруйко, Е.Г. Комиссаровой, О.А. Кузнецовой, С.Б. Полякова, А.Ф. Пьянковой, Т.П. Строгоновой, А.С. Телегина, Д.А. Формакидова, Т.В. Шершень, Г.Н. Эйриян.

Нормативная база исследования включает в себя Конституцию РФ, ГК РФ, Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации

недвижимости» (далее – Закон), иные федеральные законы (15), подзаконные нормативные правовые акты в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (8).

Эмпирическую основу исследования составили акты Конституционного Суда РФ (9), постановления пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ (7), информационные письма Высшего Арбитражного Суда РФ и обзоры судебной практики Верховного Суда РФ (11), судебные акты Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ (11), судебные акты российских судов, включая арбитражные суды (67) и суды общей юрисдикции (20), материалы обобщения судебной практики, подготовленные российскими судами (2), письма Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (2).

Автор также использовал свой опыт работы в период с 2004 по 2010 гг. в территориальном органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в том, что автором впервые предпринята попытка комплексного системного исследования категории достоверности реестра в российском гражданском праве.

Достоверность реестра и способы ее обеспечения рассмотрены в рамках общенаучного подхода к противостоянию дефектам через призму предотвращения, преодоления и устранения недостоверности реестра. Обосновано значение достоверности реестра в механизме превентивного действия регистрации прав на недвижимое имущество. В диссертации дана авторская дефиниция принципа достоверности реестра, предложено и раскрыто его содержание. В работе в системе исследованы организационно-правовые меры, обеспечивающие достоверность реестра. Обоснована необходимость расширения предмета регистрации, в том числе определены подходы к нормативному закреплению механизма регистрации отдельных видов права пользования жилым помещением. Дано понятие осуществляемой регистрирующим органом правовой экспертизы документов, определены подходы

относительно пределов правовой экспертизы сделок и актов органов власти, исследовано влияние судебных актов на регистрационную процедуру при рассмотрении дел, связанных с преодолением заинтересованным лицом регистрационного бездействия регистрирующего органа, стороны сделки. Предложена и раскрыта авторская классификация индикаторов недостоверности реестра. Определены основы правовой регламентации позитивной и негативной актуализации реестра.

Научная новизна нашла отражение в следующих теоретических положениях и выводах, выносимых на защиту:

1. Достоверность реестра прав на недвижимость представляет собой свойство данного информационного ресурса, которое: 1) характеризует его качество; 2) означает соответствие действительности содержащейся в реестре информации о правах на объекты недвижимости; 3) является необходимо требуемым свойством реестра как внешнего проявления прав на объекты недвижимости. В силу этого, достоверность реестра выступает условием превентивного действия государственной регистрации прав на недвижимое имущество как способа обеспечения публичности прав на объекты недвижимости, выражающегося в предупреждении возможных нарушений прав правообладателей и третьих лиц, вступающих в гражданские правоотношения по поводу недвижимости.

2. Способами обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость как качественной характеристики, не предполагающей дефекта недостоверности, с учетом места акта регистрации в структуре основания возникновения, изменения, прекращения прав на недвижимые вещи по российскому гражданскому праву, являются следующие организационно-правовые меры: 1) предотвращение недостоверности посредством обеспечения совпадения динамики права на объект недвижимости с моментом регистрации прав, а также проверки законности основания регистрации прав; 2) преодоление состоявшейся недостоверности с помощью индикации недостоверных сведений реестра; 3) устранение состоявшейся

недостоверности посредством приведения сведений реестра о правах на объекты недвижимости в соответствие с действительностью (актуализация реестра).

3. Под принципом достоверности реестра прав на недвижимость следует понимать исходное начало, предполагающее организационно-правовую направленность регистрационной системы на достижение соответствия содержания реестра объективной реальности посредством обеспечения внесения в реестр корректных сведений, синхронно отражающих динамику прав на недвижимые вещи, а также индикации и актуализации недостоверных сведений.

4. Обеспечение совпадения динамики прав на объект недвижимости с моментом регистрации прав требует расширения предмета регистрации в части прав пользования жилым помещением (отдельных членов семьи собственника жилого помещения, отказополучателей, получателей ренты), что обусловлено присущим указанным правам свойством следования и вытекающей из этого свойства потребностью информирования третьих лиц об их существовании.

Введение правила о регистрации прав пользования жилым помещением отдельными членами семьи собственника жилого помещения возможно при нормативном определении соответствующих случаев с указанием на конкретные обстоятельства, наделяющие эти права свойством следования. Повышенный стандарт обеспечения защиты прав членов семьи собственника жилого помещения обуславливает в качестве приемлемого правило о факультативной регистрации, сопровождаемое вменением регистрирующему органу обязанности направленно выявлять права членов семьи собственника жилого помещения со свойством следования в целях: регистрации указанных прав (с согласия собственника жилого помещения и члена его семьи) либо внесения в реестр (в отсутствие явно выраженного несогласия соответствующего члена семьи собственника) сведений о возможном наличии обременения (отметок о потенциальной недостоверности реестра).

Права пользования жилым помещением в силу завещательного отказа и на основании договора пожизненного содержания с иждивением подлежат

правообразующей регистрации. Это требует, в первом случае, обеспечения защиты прав отказополучателя посредством его нотариального извещения об обстоятельствах, связанных с завещательным отказом, а также автоматической регистрации его права требования в качестве обременения жилого помещения одновременно с регистрацией права собственности наследника на жилое помещение (с приданием зарегистрированному праву требования отказополучателя свойства следования). Во втором случае требуется обеспечение защиты прав получателя ренты посредством:

- 1) нормативного закрепления в качестве существенного условия договора пожизненного содержания с иждивением данных, позволяющих определенно установить жилое помещение, подлежащее предоставлению получателю ренты в пользование;
- 2) автоматической регистрации права пользования соответствующим жилым помещением одновременно с регистрацией перехода права собственности на передаваемый под выплату ренты объект недвижимости.

5. Проверка законности основания регистрации прав на недвижимость осуществляется посредством проведения регистрирующим органом правовой экспертизы, под которой понимается изучение представленных на регистрацию документов в аспекте их достаточности для вывода о наличии бесспорного правооснования, а именно:

- 1) о наличии юридического факта, предусмотренного законом в качестве правооснования;
- 2) об отсутствии обстоятельств, являющихся в силу закона основанием для признания этого юридического факта не влекущим правовых последствий – обстоятельств, негативно влияющих или могущих повлиять впоследствии с определенной степенью вероятности на способность юридического факта влечь правовые последствия. Установление обстоятельств, которые могут в будущем негативно повлиять на способность юридического факта влечь правовые последствия:

- 1) не является основанием для отказа в регистрации прав;
- 2) выступает основанием для проставления в реестре отметки о его потенциальной ретроспективной некорректности.

При регистрации прав, основанных на сделке, требуется проверка сделки на предмет наличия (отсутствия) обстоятельств, влекущих не только ее ничтожность, но и оспоримость, в целях внесения в реестр при регистрации права на основании оспоримой сделки, не признанной судом недействительной, отметок о потенциальной ретроспективной некорректности реестра.

При регистрации прав, основанных непосредственно (опосредованно) на актах органов власти, требуется установление их юридической природы и последующая оценка способности акта влечь правовые последствия, исходя из его юридической природы. Квалификация акта органа власти в качестве административного акта предполагает проверку факта наличия (отсутствия) судебного акта о признании проверяемого акта недействительным. Квалификация акта органа власти в качестве гражданско-правовой сделки предполагает его проверку по правилам проверки сделки.

6. Проверка законности основания регистрации прав на недвижимость требует правовой определенности в вопросах участия суда в установлении правооснования и влияния судебных актов на регистрационную процедуру при рассмотрении дел, связанных с преодолением заинтересованным лицом регистрационного бездействия регистрирующего органа, стороны сделки.

При рассмотрении требований об оспаривании отказа в регистрации суд выступает субъектом установления правооснования в части обстоятельств, определенных регистрирующим органом как препятствие к регистрации. Обязательность судебной оценки указанных обстоятельств на фоне возможного возникновения к моменту внесения записи в реестр иных обстоятельств материального характера, препятствующих регистрации, предопределяет повторное рассмотрение регистрирующим органом в общем порядке ранее представленных на регистрацию документов с возможностью отказа в регистрации только в связи с обстоятельствами, свидетельствующими об отсутствии бесспорного правооснования, которые возникли (были выявлены) после первоначального отказа в регистрации и не были предметом оценки суда.

При рассмотрении судом требований о регистрации, обусловленных регистрационным бездействием стороны сделки (уклонение, смерть, реорганизация), учитывая цель судебного порядка регистрации (подтверждение воли стороны сделки на ее совершение, устранение препятствий в регистрации, связанных с регистрационным бездействием стороны сделки), обоснованно исходить из отсутствия у суда статуса субъекта установления правооснования. Судебный акт о регистрации, заменяя собой заявление и иные документы, которые должна была представить бездействующая сторона сделки, не влияет на объективные пределы осуществляемой регистрирующим органом правовой экспертизы, по результатам которой он вправе отказать в регистрации, в том числе в связи с установлением обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии бесспорного правооснования.

При рассмотрении требований об оспаривании отказа в регистрации в связи с ликвидацией стороны сделки суд выступает субъектом установления правооснования, которое имеет ограниченный характер, обусловленный отсутствием стороны сделки и материально-правового спора. Следующая из этого потенциальная оспоримость права, зарегистрированного в порядке исполнения судебного акта, требует информирования лиц, обращающихся к реестру, об указанных обстоятельствах.

7. Индикация недостоверных сведений реестра предполагает действие системы индикаторов, включающей в себя:

1) индикаторы реальной недостоверности (отметки о несоответствии на текущий момент времени формального и материального состояния прав на объект недвижимости вследствие изначальной или последующей некорректности записей, внесенных в реестр): а) индикаторы изначальной недостоверности (сведения о фактах, подтверждающих внесение в реестр записей в отсутствие правооснования); б) индикаторы последующей недостоверности (сведения о фактах, свидетельствующих о состоявшейся внереестровой динамике прав на объект недвижимости);

2) индикаторы потенциальной недостоверности (отметки о возможной текущей недостоверности или могущей возникнуть в будущем ретроспективной

недостоверности реестра): а) индикаторы текущей недостоверности (сведения о фактах, свидетельствующих о том, что содержащиеся в реестре записи могут быть некорректными на текущий момент времени); б) индикаторы ретроспективной недостоверности – сведения о фактах, свидетельствующих о том, что корректная на текущий момент запись в реестре в будущем может быть ретроспективно переквалифицирована в некорректную.

Индикация недостоверных сведений реестра нуждается в расширении путем закрепления правил проставления индикаторов реальной недостоверности реестра, а также расширения сферы применения индикаторов потенциальной недостоверности реестра (обеспечение тотальности при внесении в реестр сведений о судебном споре, расширение круга лиц, имеющих право заявлять о внесении в реестр сведений о возражении).

8. Актуализация реестра для достижения его достоверности может быть двух видов – позитивная и негативная. Позитивная: сводится к устранению последующей недостоверности реестра, обусловленной состоявшейся внереестровой динамикой прав на недвижимую вещь; как мера, зависящая от регистрационной активности правообладателя, предполагает использование организационно-правовых средств ее стимулирования и ускорения, в том числе посредством автоматической регистрации состоявшегося изменения прав на недвижимую вещь по факту поступления в регистрирующий орган сведений, свидетельствующих об этом, которая возможна только в случаях очевидной бесспорности изменения прав. Негативная: состоит в устранении изначальной недостоверности реестра, обусловленной внесением в него записи в отсутствие правооснования; предполагает правовую определенность в вопросе о том, когда зарегистрированное право считается оспоренным, а также регламентацию действий регистрирующего органа по реализации судебного акта, которым правооснование регистрации признано отсутствующим. Для оптимизации правоприменения со стороны регистрирующего органа, предотвращения споров о необоснованных отказах в корректировке реестра (необоснованной корректировке

реестра) функция по оценке судебного акта в части его влияния на содержание реестра должна быть закреплена за судом, его принявшим.

Теоретическая значимость работы заключается в том, что ее положения в совокупности формируют комплексное системное представление о категории достоверности реестра в российском гражданском праве: определено понятие достоверности как качественной характеристики реестра, выявлены и охарактеризованы способы ее обеспечения, обосновано значение достоверности реестра для превентивного действия государственной регистрации прав на недвижимое имущество, определено понятие принципа достоверности реестра, переосмыслено имеющееся правовое знание об организационно-правовых мерах обеспечения достоверности реестра, вследствие чего определены новые подходы к разрешению рассматриваемых вопросов.

Выводы и предложения, содержащиеся в диссертации, дополняют и развивают раздел науки гражданского права о недвижимости в части вопросов, связанных с обеспечением достоверности реестра при государственной регистрации прав на недвижимое имущество, и имеют теоретико-методологическое значение для исследований в этой области. Введенные в рамках настоящей работы понятия развивают и дополняют понятийный аппарат исследований в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Практическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что выводы и предложения, содержащиеся в диссертации, могут быть использованы в правотворческой и правоприменительной деятельности, в том числе в деятельности регистрирующего органа. Отдельные предложения могут найти применение в деятельности судебных органов по подготовке разъяснений по вопросам судебной практики. Кроме того, в работе содержатся следующие предложения по совершенствованию законодательства в исследуемой сфере:

1) нормативно закрепить принцип достоверности реестра: «Государственная регистрация прав на имущество осуществляется на основе принципа достоверности

государственного реестра. Достоверность государственного реестра обеспечивается системой организационно-правовых мер, направленных на поддержание достоверности сведений о правах на имущество посредством внесения в государственный реестр записей, обуславливающих, по общему правилу, момент возникновения, изменения и прекращения прав на недвижимое имущество, по результатам проверки законности основания регистрации, а также посредством индикации и актуализации недостоверных сведений»;

2) ввиду отсутствия объективных причин для исключения из правила о реестровом правоизменении применительно к реорганизации юридического лица в форме выделения дополнить п. 2 ст. 218 ГК РФ следующим положением: «Право собственности на недвижимое имущество переходит к юридическим лицам – правопреемникам реорганизованного юридического лица с момента завершения реорганизации юридического лица, кроме случаев реорганизации юридического лица в форме выделения»;

3) для разрешения проблемы недостоверных сведений о совместной собственности супругов на объекты недвижимости, уже имеющих в реестре, в порядке дополнения существующих предложений о последующей корректирующей регистрации права совместной собственности на объект недвижимости, осуществляемой по заявлению любого из супругов, в целях защиты прав третьих лиц, дополнить ч. 3 ст. 42 Закона следующим положением: «Если государственный регистратор располагает сведениями о возникновении права общей совместной собственности супругов в силу закона на недвижимое имущество, в отношении которого Единый государственный реестр недвижимости содержит сведения о его принадлежности одному из супругов, в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения о возможном нахождении объекта недвижимости в совместной собственности супругов. Указанные сведения подлежат исключению из Единого государственного реестра недвижимости по заявлению любого из супругов на основании документов, подтверждающих принадлежность объекта недвижимости

одному из супругов, с одновременным внесением в имеющуюся запись о праве собственности последнего сведений об этих документах»;

4) в целях информирования третьих лиц, обращающихся к реестру, о потенциальной недостоверности записи реестра при регистрации на основании оспоримой сделки изложить ч. 5 ст. 38 Закона в новой редакции: «При осуществлении государственной регистрации оспоримой сделки или государственной регистрации прав на основании оспоримой сделки запись об оспоримости сделки вносится в Единый государственный реестр недвижимости одновременно с внесением записи о государственной регистрации»;

5) в целях достижения правовой определенности в вопросе о влиянии судебных актов на регистрационную процедуру при рассмотрении дел об оспаривании отказа в регистрации незаконным, дополнить Закон ст. 58.1 следующего содержания:

«Статья 58.1. Осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество при признании судом отказа в государственной регистрации прав незаконным

1. При признании судом отказа в государственной регистрации прав незаконным орган регистрации прав повторно рассматривает заявление о государственной регистрации прав в сроки, установленные статьей 16 настоящего Федерального закона. При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, орган регистрации прав не вправе осуществлять переоценку обстоятельств дела и доказательств, на которых основан судебный акт. Орган регистрации прав не вправе отказать в государственной регистрации права по основаниям, которые входили в предмет осуществленной судом проверки.

2. При государственной регистрации прав на основании судебного акта о признании отказа в государственной регистрации прав незаконным, принятого в связи с ликвидацией стороны сделки, являющейся юридическим лицом, в Единый государственный реестр недвижимости вносится запись об осуществлении государственной регистрации прав на основании указанного судебного акта»;

б) для достижения правовой определенности в вопросе влияния судебных актов на регистрационную процедуру при рассмотрении дел, связанных с уклонением стороны сделки от регистрации, дополнить п. 2 ст. 165, п. 3 ст. 551 ГК РФ, ч. 7 ст. 15 Закона следующим положением: «Государственная регистрация проводится в общем порядке. Решение суда заменяет собой заявление и иные документы, которые должна была представить сторона, уклоняющаяся от регистрации»;

7) в целях организации внесения в реестр отметок о его реальной недостоверности установить правила направления уполномоченными органами сведений о фактах, свидетельствующих об изначальной или последующей некорректности записей реестра, для их внесения в реестр в порядке межведомственного информационного взаимодействия, дополнив соответствующими положениями ст. 32 Закона, а также предусмотреть внесение в реестр отметок о его реальной недостоверности, дополнив п. 1 ч. 3 ст. 9 Закона после слов «сведения» словами «о вступившем в законную силу судебном акте, которым оспорено зарегистрированное право на объект недвижимости, о фактах, свидетельствующих (могущих свидетельствовать) об утрате актуальности сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости»;

8) в целях упорядочения внесения в реестр сведений о судебном споре установить правило направления судами копий судебных актов, подтверждающих оспаривание зарегистрированного права в суде, дополнив соответствующими положениями ст. 32 Закона, а также внести изменения в ст. 37 Закона:

ч. 2 изложить в новой редакции: «2. В случаях, если право на объект недвижимости оспаривается в судебном порядке, в Единый государственный реестр недвижимости не позднее следующего дня после дня поступления в орган регистрации прав документа, подтверждающего оспаривание права в суде, вносится запись о том, что в отношении такого права заявлено право требования со стороны конкретного лица»;

дополнить ч. 2.1 следующего содержания: «2.1. Запись в Едином государственном реестре недвижимости о праве требования в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости погашается: 1) если в орган регистрации прав поступил вступивший в законную силу судебный акт, которым отказано в оспаривании зарегистрированного права на объект недвижимости; 2) если в орган регистрации прав поступил вступивший в законную силу судебный акт, которым оспорено зарегистрированное право на объект недвижимости, одновременно с внесением в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таком судебном акте; 3) на основании вступившего в законную силу судебного акта о погашении записи».

Кроме того, содержащиеся в диссертации выводы могут использоваться в преподавательской и учебной деятельности в рамках дисциплин «Гражданское право России», спецкурсов «Вещное право», «Правовые основы регистрации недвижимости».

Апробация результатов исследования. Диссертация выполнена на кафедре гражданского права ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет», где проведены ее рецензирование и обсуждение.

По теме исследования опубликовано 14 статей, в том числе 7 в ведущих рецензируемых научных изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации для публикации основных научных результатов диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук.

Отдельные положения диссертации обсуждались на научно-практических конференциях, в том числе на Четвертом пермском международном конгрессе ученых-юристов (18–19 октября 2013 г.); круглом столе «Гражданское право и система экономического правосудия в современной России» в рамках V Пермского международного конгресса ученых-юристов (24–25 октября 2014 г.); Всероссийской научно-практической конференции «Тенденции развития права и экономики в XXI веке» (Пермский институт Федеральной службы исполнения наказаний, г. Пермь, 29 февраля 2016 г.); круглом столе «Реформирование гражданского права и гражданского

судопроизводства в современных экономических условиях» в рамках VII Пермского конгресса ученых-юристов (18–19 ноября 2016 г.); круглом столе «Проблемы межотраслевого взаимодействия гражданского, семейного, жилищного, земельного права в регулировании имущественных и личных неимущественных отношений» в рамках VIII Пермского конгресса ученых-юристов (20–21 октября 2017 г.); Международной научно-практической конференции «Право и наука в современном мире» (Пермский институт Федеральной службы исполнения наказаний, г. Пермь, 28 февраля 2018 г.); круглом столе «Актуальные проблемы межотраслевого регулирования имущественных отношений» в рамках X Пермского конгресса ученых-юристов (25–26 октября 2019 г.).

Основные положения диссертационного исследования используются автором в учебном процессе ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет» при преподавании дисциплины «Недвижимость (правовые основы регистрации недвижимости)», а также при проведении учебных семинаров для практикующих юристов (нотариусов, специалистов в сфере недвижимости).

Отдельные положения диссертационного исследования отражены в авторском учебном пособии, адресованном практикующим юристам, студентам, аспирантам и преподавателям высших юридических учебных заведений.

Структура работы обусловлена поставленными целью и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, двух глав, включающих семь параграфов, заключения и списка использованных источников.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обосновывается актуальность темы, определяются цели, задачи, объект и предмет исследования; раскрывается степень научной разработанности темы, определяются методологические, теоретические, нормативные и эмпирические основания исследования, его научная новизна; формулируются основные положения,

выносимые на защиту; обосновывается теоретическая и практическая значимость исследования; приводятся сведения об апробации результатов работы.

Первая глава **«Теоретические основы цивилистического исследования категории достоверности реестра прав на недвижимость»** состоит из трех параграфов.

Первый параграф **«Достоверность реестра прав на недвижимость и превентивная цель государственной регистрации прав на недвижимое имущество»** посвящен исследованию достоверности как качественной характеристики реестра, означающей соответствие содержащихся в реестре сведений о правах на недвижимость их действительному состоянию.

Опираясь на теорию информационного права, автор исходит из предопределенности значения достоверности реестра целями современной российской регистрационной системы. Отмечая различия в доктринальном понимании и отсутствие прямого нормативного закрепления целей регистрации, автор указывает на необходимость их определения, исходя из сущности регистрации как правового явления.

Установлено, что регистрация представляет собой способ обеспечения публичности прав на недвижимость. На основе доктринальных подходов к целям публичности прав доказано, что исходной целью регистрации является превенция, состоящая в предупреждении возможных нарушений прав правообладателя и третьих лиц, вступающих в гражданские правоотношения по поводу недвижимости.

Сформулирован вывод: достоверность реестра наряду с его гласностью выступает обязательным условием функционирования регистрации как способа обеспечения публичности прав на недвижимость, в силу чего обуславливает превентивное действие регистрации. Недостоверный реестр, напротив, порождает негативные последствия в форме направленного дезориентирования лиц, полагающихся на него и вследствие этого формирующих к недвижимой вещи отношение, не соответствующее действительному состоянию прав на нее.

Во втором параграфе «**Способы обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость**» на основе общенаучных представлений о качестве как отсутствии дефектов, о неизбежности и объективной обусловленности дефектов, о способах противостояния дефектам – приводятся меры обеспечения достоверности реестра: предотвращение недостоверности путем устранения ее причин; преодоление недостоверности путем ее индикации; устранение недостоверности путем актуализации реестра. Указано, что достоверность реестра может быть обеспечена внесением корректных (соответствующих правооснованию) записей, синхронно отражающих динамику прав на недвижимость. Исходя из этого выделены виды недостоверности реестра (изначальная, последующая), приведены ее причины.

Проанализированы выработанные правопорядками способы предотвращения недостоверности реестра (формальная сила записей реестра, конструкция вещного договора, предварительной проверка наличия правооснования, принцип внесения). Указано на то, что достижение абсолютной достоверности реестра возможно только в случае придания записям в реестре формальной силы. Иные меры по объективно-субъективным причинам могут только приблизить реестр к абсолютной достоверности.

Проведен анализ способов преодоления и устранения недостоверности реестра, отмечена их общая направленность на предотвращение негативных последствий недостоверности.

С учетом места акта регистрации в структуре оснований динамики прав на недвижимость по российскому гражданскому праву, традиций российской системы права относительно договорной динамики прав на недвижимость (отсутствие конструкции вещного договора) автором определены организационно-правовые меры, применимые в целях обеспечения достоверности реестра.

В третьем параграфе «**Принцип достоверности реестра прав на недвижимость**» обоснована необходимость выделения достоверности реестра в качестве основного (исходного) начала правового регулирования отношений в сфере регистрации. С учетом значения достоверности реестра в механизме обеспечения публичности прав на

недвижимость аргументируется значение принципа достоверности реестра (далее – ПДР) как правового средства достижения превентивной цели регистрации.

Обосновано понимание ПДР как начала фактической правильности сведений реестра, соответствия данных реестра реальному состоянию прав на недвижимые вещи. Приводится разграничение ПДР с презумпцией достоверности реестра, с принципом публичной достоверности. Указывая на закрепление ПДР в ГК РФ, автор обосновывает необходимость нормативного раскрытия его содержания, формулирует дефиницию.

Значение ПДР для достижения превентивной цели регистрации определено посредством его противопоставления принципу публичной достоверности.

Автор приходит к выводу о действии в российском гражданском праве принципа публичной достоверности в формате ограничения виндикации недвижимой вещи (сохранения залога недвижимой вещи) при наличии условий, предусмотренных ст. 302 (ст. 335) ГК РФ. В работе приведен анализ мнений о закреплении принципа публичной достоверности в абсолютном проявлении, отражены предложения о расширении его действия.

Согласно позиции автора, действие принципа публичной достоверности является следствием неправомерного распоряжения недвижимой вещью неуправомоченным лицом. В зависимости от степени закрепления данного принципа, в результате состоявшегося правонарушения в любом случае либо правообладатель, либо приобретатель становятся потерпевшими в аспекте невозможности возврата (сохранения) недвижимой вещи, освобождения от прав (сохранения прав) на недвижимую вещь. Принцип публичной достоверности выступает вспомогательным правовым инструментом, подлежащим применению в случае правонарушения. ПДР направлен на предотвращение правонарушения и конфликта интересов, выступает определяющим правовым средством достижения превентивной цели регистрации.

Вторая глава **«Организационно-правовые меры, направленные на обеспечение достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве»** содержит четыре параграфа.

В первом параграфе **«Обеспечение совпадения динамики права на объект недвижимости с моментом государственной регистрации прав на недвижимое имущество»** указано на ограниченность действия правила об обусловленности динамики прав на недвижимость внесением в реестр записей (далее – Правило) по предмету регистрации и по основаниям элементов правосостояния недвижимой вещи.

Обоснована необходимость расширения предмета регистрации путем установления правил: о факультативной регистрации права пользования жилым помещением членом семьи собственника (бывшего собственника) жилого помещения, обладающего свойством следования; о правообразующей регистрации прав пользования жилым помещением, предоставленным в силу завещательного отказа, по договору пожизненного содержания с иждивением. Определены подходы к нормативному закреплению механизма регистрации этих прав.

Аргументируется необходимость нормативного установления исключений из Правила в части оснований элементов правосостояния недвижимой вещи путем сосредоточения всех исключений в одной норме. Приведен анализ исключений из Правила (переход прав в порядке наследования, при реорганизации юридических лиц), сделан вывод о возможности распространения действия Правила при реорганизации юридического лица в форме выделения. Обосновано применение Правила к возникновению прав, установленных судебными актами, позитивным образом (на будущее время) определяющими гражданские права и обязанности в отношении недвижимости. Аргументирована необоснованность отступления от Правила при возникновении права совместной собственности супругов на недвижимую вещь. Определен подход к нормативному разрешению проблемы недостоверности уже имеющихся в реестре сведений о совместной собственности супругов.

Второй параграф **«Проверка законности основания государственной регистрации прав на недвижимое имущество»** посвящен осуществляемой регистрирующим органом правовой экспертизе (далее – ПЭ) документов: приводится авторское понятие ПЭ, обосновывается необходимость нормативного определения материальной составляющей предмета ПЭ позитивным способом (исследование документов на предмет наличия бесспорного правооснования).

В контексте проблемы разграничения регистрирующим органом оспоримых и ничтожных сделок аргументировано применение формального подхода к определению нормативных пределов проверки сделки (исходя из установленного перечня документов, необходимых для регистрации). Обосновывается необходимость расширения пределов ПЭ сделок путем включения в проверку обстоятельств, влекущих оспоримость сделки (в целях внесения в реестр сведений об оспоримости сделки как индикаторов его потенциальной недостоверности). Определен подход относительно ПЭ актов органов власти, основанный на дифференциации юридической природы актов, принимаемых в отношении публичной собственности (административный акт, форма гражданско-правовой сделки).

Исследована проблема участия суда в проверке наличия основания регистрации при разрешении регистрационных споров (об оспаривании отказа в регистрации, а также связанных с несовершением одной из сторон сделки действий, требуемых для регистрации). Определены подходы к объему участия суда в проверке наличия основания регистрации в этих случаях, а также влияния судебного акта на процедуру регистрации.

В третьем параграфе **«Индикация недостоверных сведений реестра прав на недвижимость»** установлено, что индикаторы недостоверности реестра выполняют функцию разрушения презумпции наличия зарегистрированного права, добросовестности приобретателя, а также содействия правоприобретателю в установлении фактов, имеющих значение для оценки достоверности реестра, что обусловлено действующим подходом к формированию добросовестности

приобретателя, требующим от него помимо обращения к реестру совершения иных разумных действий по выяснению истинного состояния прав на недвижимость.

Приведена авторская классификация индикаторов, определены отдельные виды индикаторов. Обращено внимание на ограниченность индикации недостоверных сведений реестра (отсутствие правил проставления индикаторов, направленных на обозначение реальной недостоверности; неполноценное применение индикаторов потенциальной недостоверности). Обоснована необходимость организации: направления судами в регистрирующий орган копий вступивших в законную силу судебных актов о признании отсутствующим основания регистрации прав (для внесения в реестр отметок о его реальной изначальной некорректности); направления в регистрирующий орган сведений о состоявшейся внереестровой динамике права на недвижимость (для внесения отметок о реальной последующей некорректности).

Сформулировано понятие судебного спора о правах в отношении недвижимой вещи, сведения о котором в реестре выступают индикатором его потенциальной текущей недостоверности. Определен подход к нормативному закреплению порядка внесения отметок о судебном споре (основанный на тотальности и оперативности их внесения в реестр), а также порядка погашения указанных отметок. Обоснована необходимость расширения круга лиц, имеющих право требовать внесения в реестр отметок о возражении (с одновременным введением дополнительных мер, направленных на предотвращение и пресечение необоснованного внесения в реестр сведений о возражении).

В четвертом параграфе **«Актуализация реестра прав на недвижимость для достижения его достоверности»** исследуются две формы корректировки записей реестра: изменение внесенной записи (исправление технических ошибок); погашение либо внесение новой записи (актуализация реестра).

Выделены два вида актуализации реестра (позитивная и негативная), определена их сущность. Обосновано, что позитивная актуализация как мера, зависящая от регистрационной активности правообладателя, предполагает использование

организационно-правовых средств ее стимулирования и ускорения, в том числе путем автоматической регистрации состоявшейся динамики права на недвижимость по факту поступления в регистрирующий орган сведений, свидетельствующих об этом. Негативная актуализация требует правовой определенности в вопросе о том, когда зарегистрированное право считается оспоренным, а также регламентацию действий регистрирующего органа по реализации судебного акта, которым правооснование регистрации признано отсутствующим. Сформулирован подход к нормативному закреплению порядка действий при оспаривании права собственности на объект, являющийся частью другого объекта, право собственности на который зарегистрировано за иным лицом. Аргументирована необходимость закрепления функции по оценке судебного акта в части его влияния на содержание реестра за судом, его принявшим.

В **заключении** изложены итоги диссертационного исследования в виде основных теоретических выводов.

Основные положения диссертации отражены в следующих публикациях:

Статьи, опубликованные в изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки России для публикации результатов диссертационных исследований:

1. *Ермакова А.В.* Государственная регистрация права пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением // *Ex jure.* – 2020. – № 4. – С. 55–67. – 0,68 п.л.
2. *Ермакова А.В.* Действие принципа внесения при государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа // *Ex jure.* – 2020. – № 2. – С. 53–63. – 0,53 п.л.
3. *Ермакова А.В.* Действие принципа внесения при государственной регистрации прав на недвижимые вещи, установленных судебными актами // *Вестник Волжского университета имени В.Н. Татищева.* – 2019. – № 3, Т. 1. – С. 114–123. – 0,75 п.л.

4. *Ермакова А.В.* Суд как возможный субъект проверочных действий, направленных на установление основания государственной регистрации прав на недвижимое имущество // *Имущественные отношения в Российской Федерации.* – 2019. – № 3. – С. 65–79. – 1,15 п.л.

5. *Ермакова А.В.* Проблемы государственной регистрации установленного судебным актом права собственности лица на часть объекта недвижимости, право собственности на который зарегистрировано за иным лицом // *Имущественные отношения в Российской Федерации.* – 2018. – № 12. – С. 76–85. – 0,72 п.л.

6. *Ермакова А.В.* Индикация потенциальной недостоверности Единого государственного реестра недвижимости при внесении сведений о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости // *Экономическое правосудие в Уральском округе.* – 2017. – № 2. – С. 87–97. – 0,64 п.л.

7. *Ермакова А.В.* Расторжение договора по соглашению сторон: практика применения норм о государственной регистрации // *Вестник Арбитражного суда Московского округа.* – 2014. – № 4. – С. 73–80. – 0,66 п.л.

Статьи, опубликованные в иных научных изданиях:

8. *Ермакова А.В.* Механизм устранения негативных последствий неприменения «принципа внесения» при государственной регистрации прав, возникающих в порядке наследования // *Пермский юридический альманах.* – 2018. – С. 211–215. – 0,23 п.л.

9. *Ермакова А.В.* Государственная регистрация сделки (перехода права) на недвижимое имущество в случае ликвидации (смерти) отчуждателя недвижимого имущества по сделке на момент подачи заявления о государственной регистрации прав // *Вестник инвентаризатора.* – 2005. – № 6-7. – С. 65–69. – 0,51 п.л.

10. *Ермакова А.В.* Государственная регистрация права совместной собственности супругов на недвижимое имущество: проблемы фактической достоверности Единого государственного реестра недвижимости // *Право и наука в современном мире: сб.*

материалов междунар. науч.-практ. конф., 28 февраля 2018 г. / отв. ред. Р.В. Новиков, А.М. Бобров. – Пермь, 2018. – С. 60–67. – 0,50 п.л.

11. *Ермакова А.В.* Пределы действия «разрешительного» принципа государственной регистрации прав на недвижимость при регистрации прав на основании сделок // Тенденции развития права и экономики в XXI веке: сб. материалов всерос. науч.-практ. конф., 29 февраля 2016 г. / отв. ред. Р.В. Новиков. – Пермь, 2016. – С. 45–50. – 0,62 п.л.

12. *Ермакова А.В.* Отметка о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости как индикатор потенциальной недостоверности Единого государственного реестра // Седьмой пермский конгресс ученых-юристов: материалы всерос. науч.-практ. конф. (г. Пермь, ПГНИУ, 18-19 нояб. 2016 г.) / отв. ред. В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. – Пермь, 2016. – С. 126–129. – 0,33 п.л.

13. *Ермакова А.В.* Пределы действия «разрешительного» принципа государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Пятый пермский международный конгресс ученых-юристов: материалы междунар. науч.-практ. конф. (г. Пермь, Перм. гос. нац. иссл. ун-т, 24-25 октября 2014 г.) / отв. ред. О.А. Кузнецова. – Пермь, 2014. – С. 86–88. – (0,19 п.л.).

14. *Ермакова А.В.* «Разрешительный» принцип государственной регистрации прав на недвижимость: проблемы, возникающие при государственной регистрации права общей собственности // Четвертый пермский международный конгресс ученых-юристов: материалы междунар. науч.-практ. конф. (г. Пермь, Перм. гос. нац. иссл. ун-т, 18-19 октября 2013 г.) / отв. ред. О.А. Кузнецова. – Пермь, 2013. – С. 104–105. – 0,19 п.л.