

Применение блокчейн- технологии в сфере регистрации и трансфера собственности: проблемы и перспективы

Мария Ружейникова

На сегодняшний день процедура регистрации прав собственности являются одними из самых непрозрачных институтов в России. Сделки по недвижимости, как следствие, почти всегда сопровождаются теми или иными коррупционными рисками. Потому интересно понять, как применение технологии блокчейн могло бы способствовать увеличению прозрачности в сфере.

Зачем нужна регистрация прав собственности на блокчейне?

Во-первых, отметим основные преимущества создания единой платформы для регистрации прав собственности. Предположительно, аккумулирование все информации о сделках по недвижимости и о владении физическими и юридическими лицами объектами недвижимости позволит проследить нюансы и особенности таких сделок. Как следствие, в результате, из-за исчезновения необходимости обращаться по определённым вопросам в разные органы и инстанции, сделки будут ускоряться, а удобство для сторон будет на лицо.

Стандартная процедура купли-продажи объекта недвижимости (например, дома с участком) включает в себя несколько закономерных этапов: оценка жилья — сбор документов — заключение предварительного договора — заключение основного договора и передача денег — регистрация. Непосредственно на стадии (пере)регистрации прав собственности и находится основной интересующий нас момент коррупционного риска.

ЕГРН: теоретические преимущества и недостатки

Сделаем оговорку: с января 2017 года в России де-юре работает Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) — ресурс, объединяющий информацию о кадастровом учёте, возникновении и передачи прав собственности на недвижимость. Тем не менее, сегодня сложно оценить

эффективность ЕГРН как инструмента увеличения прозрачности процедуры купли-продажи недвижимости, поскольку де-факто ресурс работает только около месяца. Иными словами, оценку эффективности работы ЕГРН можно будет дать лишь спустя время, хотя для того, чтобы оценка была наиболее полноценной, можно в перспективе сравнить полученные результаты с заявленными параметрами и особенностями работы платформы. Чтобы было понятно, почему даже в идеальной системе координат ЕГРН представляется неидеальным инструментом для увеличения прозрачности процесса регистрации прав собственности, представим как его положительные стороны, так и недочёты.

Итак, несомненно положительным представляется тот факт, что ЕГРН — это единый реестр, который объединяет информацию из разных источников: городские администрации, нотариусы, приставы и другие органы обязаны сами уведомлять Росреестр о тех или иных изменениях во владении или переходе прав собственности на недвижимость. Однако поскольку изменения вносятся в систему автоматически (без ведома и участия собственника), сам собственник может не узнать о тех или иных трансформациях, что представляет собой определённый риск.

Ещё один положительный в перспективе момент — возможность с появлением ЕГРН оформлять собственность в жильё дистанционно — также несёт в себе ряд издержек, сопряжёнными с коррупционными рисками. На деле в городе нахождения объекта недвижимости из-за недобросовестной работы чиновников или преступной деятельности физических или юридических лиц могли окольными путями пройти те или иные изменения в состоянии объекта недвижимости, незарегистрированные в Реестре. Как следствие, исполнитель в городе, где находится МФЦ, может быть попросту не осведомлён о положении дел в городе, где находится собственность.

Наконец, поскольку изменения вносятся в ЕГРН сотрудником лишь с места работы и лишь с использованием электронной подписи, это отчасти устраняет опасность внесения в систему недостоверной или подложной

информации. Тем не менее, наличие человеческого фактора по-прежнему оставляет риск закрытия сотрудником глаз при недобросовестной подаче документов в МФЦ.

Упомянем также, что в теории ЕГРН предусматривает также способ снижения риска мошенничества, связанного с составлением нотариусом разрешения на оформление документов через посредника: система предусматривает возможность запрещения проведения любых сделок без своего участия. Однако, стоит повторить, что сегодня оценить эффективность работы этого и других инструментов работы ЕГРН невозможно, поскольку система начала работу не в январе, как должна была, а лишь в конце весны 2017 года.

Итак, обобщая, отметим: основными причинами возникновения в процессе (пере)регистрации собственности коррупционных рисков являются, по сути, два фактора: стремление ускорить процесс и желание избавиться от бумажной волокиты. Приведём несколько распространённых примеров:

1. Для ускорения процесса сбора необходимых документов риелторы нередко обращаются к знакомым чиновниками из соответствующих органов, с которыми у них часто налажен постоянный контакт.

2. Недобросовестный чиновник может производить подмену данных в Реестре в интересе третьих лиц, а при подаче документов онлайн могут быть предоставлены фальшивые документы.

3. Риски при проверке документов на наличие судебных споров, выплаты по ипотеке, налоговые выплаты. При подаче документов онлайн — риск предоставления несуществующих или поддельных документов, при подаче через МФЦ — риск создания «искусственных очередей» или риск коррупционного сговора среди регистраторов.

Иными словами, созданная на сегодняшний день система, созданная для упрощения и увеличения уровня прозрачности сделок с недвижимостью, сохраняет ряд существенных недостатков, которые, на наш взгляд, можно было

бы частично разрешить путём перевода системы с помощью блокчейна в децентрализованный вид.

Пример Швеции

Несмотря на то, что на сегодняшний день существует целый ряд подобных инициатив в таких странах, как Грузия, Гана и Гондурас, на наш взгляд, наиболее целостный вид имеет система регистрации прав собственности на землю, в тестовом режиме работающая в Швеции с 2016 года. Существующая в первую очередь в виде мобильного предложения, система позволяет заключать умные контракты, пользуясь электронной подписью, что значительно упрощает и ускоряет процесс совершения сделки по недвижимости. Мобильное предложение позволяет с помощью электронной подписи авторизировать тех или иных пользователей или органов на получение запрашиваемой информации, что значительно ускоряет и упрощает процесс сбора и рассмотрения документов. Рассмотрим пример этой системы с точки зрения того, как новая система постепенно меняет шведские реалии покупки недвижимости.

- Если раньше для перерегистрации собственности было необходимо делать отдельные запросы в госорганы о предоставлении информации о жилье, сегодня обо всём можно узнать из самого приложения без каких бы то ни было запросов.

- Стандартная процедура получения кредита на покупку жилья в банке с помощью системы заметно упрощается, поскольку сам банк получает всё необходимую информацию о жилье или о заёмщике, используя то же приложение.

- Исчезает риск подлога документов, связанный с рассылкой покупателю, продавцу, риелтору и банку отдельных бумажных копий контракта: единая электронная копия, заверенная электронными подписями доступна через приложение.

- Наконец, если ранее процедура непосредственно (пере)регистрации собственности в госорганах начиналась после соответствующего запроса по

заключении сделки, в новой системе процедура перерегистрации начинается автоматически сразу после заключения умного контракта.

Подводя итоги, скажем, что дигитализация сделок по недвижимости в данном случае представляется действенным способом снизить коррупционные риски, связанные с влиянием человеческого фактора и с, как правило, длительными сроками процесса регистрации собственности через госорганы. Перевод сделок в систему умных контрактов на блокчейн позволяет не только упростить и ускорить процедуру регистрации, но и сэкономить значительные средства налогоплательщиков¹.

Несомненно, опыт Швеции необходимо изучить более детально, с тем, чтобы в дальнейшем рассмотреть потенциал создания аналогичной системы совершения сделок с недвижимостью и в России. Однако несмотря на то, что сегодня в Минэкономразвития и Росреестре уже ведутся разговоры о возможности применении блокчейна на рынке вторичной недвижимости², нельзя забывать о том, что масштабное введение новой технологии на государственном уровне может быть также сопряжено со значительной долей коррупционных рисков, а значит, риски должны быть тщательным образом взвешены, прежде чем решение о переводе сделок по недвижимости на блокчейн будет принято и в России.

¹ Sweden is trialling a blockchain-powered land registry – which could save taxpayers \$100 million. [Электронный ресурс]. URL: [http://nordic.businessinsider.com/sweden-is-pioneering-a-blockchain-run-land-registry---which-could-save-taxpayers-\\$100-million-2017-4/](http://nordic.businessinsider.com/sweden-is-pioneering-a-blockchain-run-land-registry---which-could-save-taxpayers-$100-million-2017-4/) (Дата обращения: 09.06.2017)

² Глава Росреестра предлагает задействовать блокчейн на вторичном рынке недвижимости. [Электронный ресурс]. URL: <http://forklog.com/glava-rosreestra-predlagaet-zadejstvovat-blokchejn-na-vtorichnom-rynke-nedvizhimosti/> (Дата обращения: 09.06.2017)