

ЕДИНАЯ КОНЦЕПЦИЯ СОЗДАНИЯ И ОРГАНИЗАЦИОННОЙ СТРУКТУРЫ КОМИССИИ ПО ЗАЩИТЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ (КЗСН)

ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. Введение и обоснование концепции.....	1
2. Институционально-правовой статус КЗСН.....	3
3. Организационная структура.....	10
4. Детальное описание функций и задач структурных подразделений.....	10
5. Механизмы межведомственного взаимодействия.....	25
6. Финансовая модель и компенсационный фонд.....	30
7. Взаимодействие с ключевыми участниками рынка.....	35
8. Стратегические задачи и приобретенные выгоды.....	39
9. Этапы реализации и правовое обеспечение.....	46
10. Международная практика и примеры внедрения.....	47
11. Риски и меры их митигации.....	50
12. Заключение и рекомендации.....	51

1. ВВЕДЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ

1.1. Проблематика современного рынка недвижимости в Российской Федерации

Гражданский оборот недвижимости в Российской Федерации характеризуется высоким уровнем институциональных рисков, не полностью устраняемых существующей системой государственной регистрации. Согласно статистическим данным, за первые 6 месяцев 2025 года зафиксировано 5 379 уголовных дел, связанных с мошенничеством при операциях с недвижимостью. Первоисточником данных является заявление руководителя отдела сопровождения юридических сервисов М2 Виктора Веретенникова, сделанное на Международном жилищном конгрессе 2025.

Источник: [«Российская газета»](#) [1] от 19.10.2025.

Общий ущерб от афер с недвижимостью только по договорам дарения за 2024 год достиг 2,61 млрд рублей, что на 21% больше, чем годом ранее.

С 2019 по 2024 года количество таких преступлений превысило 40 тысяч, а количество приговоров за мошенничества с использованием договора дарения выросло на 96%.

Источник: [«Известия»](#) [2] от 18.12.2024г.

Основными источниками виндикационных рисков являются не текущие, а ретроспективные дефекты титула:

Ошибки и нарушения в прошлых цепочках владения;

Наследственные споры и оспаривание завещаний;

Нарушения прав несовершеннолетних и недееспособных лиц;

Банкротство предыдущих собственников;

Сделки, совершенные под давлением или обманом;

Поддельные документы и доверенности.

Существующая реестровая система ЕГРН под управлением Росреестра эффективно гарантирует текущее зарегистрированное право, однако не предоставляет абсолютной гарантии исторической чистоты титула. Государство, с одной стороны, регистрирует право собственности, публично подтверждая его легитимность, но с другой стороны, допускает возможность последующего истребования (виндикация) через суд, даже если приобретатель действовал добросовестно.

1.2. Ограничения действующей модели компенсации

Действующий механизм защиты добросовестных приобретателей, предусмотренный **статьей 68.1 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»**, обладает существенными ограничениями:

Во-первых, компенсация из Казны РФ предусмотрена исключительно для физических лиц и только в случае утраты жилого помещения - **создает серьезные барьеры для инвестиционного рынка, поскольку юридические лица и приобретатели коммерческой недвижимости не получают аналогичной государственной защиты.**

Во-вторых, механизм компенсации носит сугубо постфактумный характер. Гражданину необходимо:

1. Пройти длительный судебный процесс виндикации;
2. Доказать свою добросовестность;
3. Продемонстрировать невозможность взыскания убытков с виновного лица в течение 6 месяцев;
4. Только после этого обратиться за компенсацией в Минфин РФ.

В-третьих, согласно Постановления Правительства РФ от 15.09.2020 № 1438, управление регрессными требованиями возложено на Министерство финансов России. Существенным недостатком является то, что Минфин не обладает специализированной экспертизой для углубленного анализа правовых дефектов титула.

Резюмируя: действующий механизм, предусмотренный статьей 68.1 ФЗ-218, представляет собой последнюю меру государственной защиты добросовестного приобретателя. Он направлен на компенсацию стоимости утраченного жилья после того, как оно было истребовано по суду первоначальным собственником, и взыскать средства с виновника оказалось невозможно. Несмотря на свою социальную значимость, механизм имеет существенные ограничения, делая его труднодоступным и не защищающим всех участников рынка недвижимости.

Основные положения механизма:

Компенсация ущерба осуществима только при наличии решения суда о взыскании средств из Казны РФ в пользу добросовестного приобретателя.

Размер компенсации ограничен законом и не может превышать предельные значения, установленные для подобных случаев.

Процедура получения компенсации довольно сложна: требуется доказательство добросовестности приобретения, факта потери права собственности и наличия

вступившего в силу судебного решения, а также соблюдение всех установленных законом условий и процедур.

Реальное возмещение может быть существенно ограничено - реальное возмещение ограничено размером компенсации, установленным законом. Сумма выплаты не может превышать кадастровую стоимость объекта либо сумму реального ущерба, в зависимости от того, какая из них меньше. Механизм возмещения не покрывает всех убытков добросовестного приобретателя. Например, закон не предусматривает компенсацию затрат на ремонт помещения, упущенную выгоду или моральный вред, что существенно ограничивает реальную сумму взыскания.

Практика применения:

Несмотря на прямую обязанность государства защищать права добросовестных приобретателей, по факту многие такие иски удовлетворяются частично, и сумма взыскания зачастую составляет лишь незначительную долю ущерба.

Кроме того, процесс взыскания компенсации может затянуться из-за необходимости обращения в суды, предоставления доказательств, и работы с Минфином как уполномоченным органом.

Таким образом, статья 68.1 ФЗ № 218-ФЗ, только лишь формально закрепляет механизм компенсации, реальное восстановление прав добросовестных приобретателей - осложняется существующими ограничениями самой процедуры и размерами компенсации.

1.3. Концептуальное решение: создание КЗСН

Предлагаемое концептуальное решение - создание **Комиссии по защите сделок с недвижимостью (КЗСН)**. Этот подход знаменует принципиальный сдвиг от реактивной модели постфактум компенсаций к превентивной государственной экспертизе. Ключевая идея - не устранять последствия рискованных сделок, а активно предупреждать их через углубленный юридический анализ объекта и истории его владения.

Результатом такой проверки становится выдача официального сертификата безопасности, подкрепленного финансовой гарантией. Эта гарантия обеспечивается централизованным компенсационным фондом, который формируется за счет целевых сборов с участников рынка.

Таким образом, в редких случаях, когда даже углубленная экспертиза КЗСН не смогла выявить скрытые риски и собственник понес убытки, именно этот фонд служит последним рубежом защиты. Он обеспечивает быструю и справедливую выплату, в отличие от сложного и медленного действующего механизма.

2. ИНСТИТУЦИОНАЛЬНО-ПРАВОВОЙ СТАТУС КЗСН

2.1. Правовой статус и место в системе государственных органов

Комиссия по защите сделок с недвижимостью создается как специализированное обособленное подразделение в структуре Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Организационно-правовая форма может быть реализована двумя способами:

Вариант А: Главное управление в структуре Росреестра с высокой степенью административной автономии и собственными полномочиями по принятию решений.

Вариант Б: Федеральное автономное учреждение под управлением Росреестра, что обеспечивает большую гибкость в финансовом управлении и кадровой политике.

2.2. Принципы функционирования КЗСН

КЗСН строится на следующих базовых принципах:

Независимость экспертных решений - решения о выдаче сертификатов безопасности и выплата компенсаций принимаются коллегиально специализированным Советом экспертов без прямого административного давления.

Превентивная защита - фокус на предупреждении рисков до совершения сделки, а не на постфактум компенсации.

Финансовая самостоятельность - формирование независимого компенсационного фонда за счет целевых сборов со сделок рынка недвижимости.

Межведомственная интеграция - централизованный доступ к данным всех профильных государственных органов для проведения комплексной экспертизы.

Прозрачность и подотчетность - деятельность Комиссии подлежит регулярному финансовому аудиту со стороны Счетной палаты РФ, операционному контролю со стороны специализированного общественного совета (включающего авторитетных представителей профессиональных сообществ) и обязательной ежегодной публикации всех отчетов о работе и состоянии компенсационного фонда.

2.3. Правовые основы создания КЗСН

Создание КЗСН требует масштабных изменений в законодательстве:

Первоочередные изменения:

Внесение поправок в Федеральный закон № 218-ФЗ о создании КЗСН, ее полномочиях и введении целевого сбора;

Уточнение Гражданского кодекса РФ для закрепления принципа государственной гарантии титула для объектов, прошедших экспертизу КЗСН [*];

Принятие специального федерального закона о межведомственном доступе к данным, предоставляющего КЗСН право доступа к закрытым персональным данным.

Административно-финансовое обеспечение:

Принятие Постановления Правительства РФ, утверждающего Положение о КЗСН и порядок администрирования компенсационного фонда.

** Предложение об уточнении Гражданского кодекса РФ для закрепления принципа государственной гарантии титула означает инициативу по созданию механизма, при котором государство не просто регистрирует право собственности на недвижимость, а полностью гарантирует его законность после проведения специальной юридической проверки (экспертизы). Это направлено на максимальную защиту добросовестных покупателей от риска потери имущества из-за проблем в его юридической истории.*

Суть государственной гарантии титула

В настоящее время государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) является подтверждением права собственности, но не дает абсолютной гарантии его удержания. Сделку могут оспорить в суде, и в случае выявления нарушений в прошлом (например, при предыдущих продажах) новый владелец рискует потерять свое право на объект.

Предлагаемый принцип государственной гарантии титула подразумевает, что:

Государство, в лице уполномоченного органа, проводит глубокую юридическую экспертизу объекта недвижимости и всей цепочки предыдущих сделок с ним.

Если экспертиза не выявляет никаких юридических дефектов, государство выдает гарантию, подтверждающую чистоту титула.

После получения такой гарантии право собственности добросовестного приобретателя становится практически неоспоримым.

Роль экспертизы

Ключевым элементом этой системы является экспертиза. В данном контексте речь идет не о формальной проверке, а о комплексной правовой проверке, включающей:

- Ретроспективный анализ всей цепочки собственников;
- Проверку подлинности документов и полномочий лиц на каждом этапе;
- Выявление скрытых обременений и правопритязаний через межведомственные запросы.

Экспертиза должна включать в себя:

Анализ всей истории перехода прав на объект;

Проверку на наличие обременений, арестов и прав третьих лиц;

Установление законности всех предыдущих сделок.

Только объекты, успешно прошедшие такую проверку, смогут получить государственную гарантию титула.

Текущие механизмы защиты и их отличия

Сегодня для защиты от риска утраты титула используется коммерческая услуга - титульное страхование. Его суть - финансовая компенсация убытков после того, как право собственности уже оспорено и утрачено. Страховщик проводит собственную проверку, но его главная цель - оценить риск, а не гарантировать юридическую чистоту. Таким образом, это метод управления последствиями, а не их предотвращения.

Принципиальное отличие государственной гарантии от титульного страхования

Основное отличие лежит не просто в подходе, а в глубине экспертизы и итоговом юридическом статусе объекта.

Титульное страхование - это реактивный финансовый инструмент. Оно не меняет правовой статус вашей собственности. Если вскрыется дефект титула, вы потеряете недвижимость, но получите денежную компенсацию. Это «страховка от пожара».

Государственная гарантия - это превентивный правовой механизм. Через глубокую, всестороннюю экспертизу с доступом к государственным базам данных, она стремится сделать право собственности юридически незыблемым, исключая саму возможность его оспаривания в будущем. Это неоспоримый правовой щит. В редчайшем случае ошибки гарантия также предполагает быструю компенсацию, но ее основная цель - не допустить «пожар» в принципе.

Закрепление в Гражданском кодексе РФ принципов государственных гарантий титула значительно повысит безопасность на рынке недвижимости и усилит защиту прав граждан и юридических лиц. Для достижения этой цели необходимо ввести для всех рыночных сделок недвижимостью обязательно получение сертификата безопасности КЗСН в качестве государственного стандарта, по аналогии с международной системой Торренса, где зарегистрированный титул является неоспоримым, а риски покрываются государственным компенсационным фондом.

Легализация и суть сертификата безопасности

Предлагается законодательно закрепить сертификат безопасности КЗСН как обязательное предварительное условие для государственной регистрации перехода права собственности в ЕГРН. Ни одна сделка с недвижимостью не сможет быть зарегистрирована без успешного прохождения государственной экспертизы в КЗСН.

Ключевым элементом системы является комплексная экспертиза, которая включает:

- Анализ всей истории перехода прав за период 10-20 и более лет.
- Проверку объекта на наличие судебных споров, арестов и обременений.
- Сверку данных по объекту и его собственникам с базами ФНС, ФССП, МВД, ЗАГС и органов опеки.
- Проверку полноты и законности всех юридически значимых документов по предыдущим сделкам.

Двойная роль КЗСН: эксперт и гарант исправления

В отличие от простого аудита, КЗСН выполняет двойную функцию. По итогам экспертизы она выдает заключение, которое содержит не просто вердикт «да/нет», а:

1. **Оценку риска:** подробное описание выявленных юридических дефектов или подтверждение их отсутствия.
2. **План действий:** если дефекты обнаружены (например, отсутствует согласие супруга, есть неучтенные наследники), КЗСН предоставляет четкий план по их устранению: какие документы получить, какие процедуры провести.
3. **Юридическое сопровождение:** Комиссия выступает консультантом, помогая устранить дефекты, и контролирует процесс «лечения» объекта, после чего выдает итоговый сертификат безопасности.

Таким образом, процесс превращается из «рискованного прыжка в неизвестность» в управляемую и прозрачную операцию.

Механизм реализации

1. **Законодательные изменения:** внесение в ФЗ-218 требования о наличии сертификата КЗСН как обязательного документа для регистрации сделки.
2. **Технологическая интеграция:** создание единой цифровой системы для автоматической проверки Росреестром наличия и подлинности сертификата.
3. **Поэтапное внедрение:** введение обязательности сертификации через переходный период (например, от добровольной системы к обязательной для всех сделок в течение 2-3 лет).

Риск-ориентированный подход

Предлагается использовать риск-ориентированный подход к экспертизе. Чем чаще и при более сомнительных обстоятельствах объект менял владельцев («фактор оборота»), тем более глубокой и тщательной будет проверка. От этого также может зависеть размер целевого сбора за проведение экспертизы.

Сертификат КЗСН – снижает риски для всех участников, делая рынок прозрачнее и здоровее.

Принцип универсальности и финансовая модель КЗСН

Для эффективной защиты рынка недвижимости предлагается ввести принцип универсальности: экспертиза КЗСН и получение сертификата безопасности становятся обязательными для абсолютно всех сделок с недвижимостью. ЕГРН законодательно не сможет зарегистрировать переход права собственности без наличия действующего сертификата от Комиссии.

Финансовая модель: обязательный целевой сбор

Основой финансовой устойчивости системы становится обязательный целевой сбор (тариф КЗСН). Этот сбор взимается при проведении экспертизы и является источником формирования компенсационного фонда. Универсальность сбора гарантирует, что фонд всегда будет располагать достаточными средствами для выполнения своих гарантийных обязательств.

Принцип справедливости: риск-ориентированный тариф

При этом тариф не является единым для всех. Его размер рассчитывается на основе риск-ориентированного подхода, аналогичного актуарным расчетам в страховании.

Низкий риск: объект с безупречной юридической историей и одним владельцем получит минимальный тариф.

Высокий риск: недвижимость со сложной цепочкой сделок, наследственными спорами или частой перепродажей будет оценена как более рискованная, и сбор за ее экспертизу будет выше.

Такой подход создает справедливую, самодостаточную и прозрачную систему: каждый участник вносит в общий фонд вклад, пропорциональный риску, который его объект несет для системы. Это мотивирует собственников поддерживать юридическую чистоту своих активов.

Неоспоримость титула и запрет на виндикацию

Это кульминационный эффект введения сертификата КЗСН. После получения сертификата и регистрации права собственности право добросовестного приобретателя становится юридически незыблемым.

Если сегодня суд может изъять имущество у добросовестного приобретателя в пользу прежнего собственника (виндикация), то после введения системы это становится невозможным.

Принцип защиты кардинально меняется:

Запрет на изъятие объекта: любые претензии третьих лиц (например, обделенных наследников, бывших супругов или жертв мошенничества в прошлых сделках) больше не могут быть направлены на сам объект недвижимости. Суд будет обязан отказать в иске об истребовании имущества у владельца, чей титул защищен сертификатом КЗСН.

Трансформация права в денежное требование: право такого третьего лица на вещь трансформируется в право на получение денежной компенсации из компенсационного фонда КЗСН. Для этого ему нужно будет предъявить соответствующее требование к Комиссии.

Таким образом, риск для покупателя полностью снимается: он никогда не потеряет сам актив, а все исторические риски и расчеты с пострадавшими третьими лицами берет на себя государство в лице КЗСН.

Инфраструктурные и организационные основы внедрения

Для успешного запуска и функционирования КЗСН необходимо создать надежную инфраструктуру, состоящую из двух ключевых элементов: технологической платформы и стратегии внедрения.

1. Технологическая инфраструктура

Это техническое ядро системы, обеспечивающее ее работоспособность.

Межведомственная интеграция (входные данные): КЗСН должна получить законодательно закрепленный, беспрепятственный и оперативный доступ к закрытым базам данных (МВД, ФНС, ЗАГС, ФССП и др.). Без этого глубокая юридическая экспертиза невозможна.

Единая цифровая платформа (выходные данные): создается защищенное цифровое хранилище всех выданных сертификатов. Эта платформа должна быть интегрирована с ЕГРН, чтобы государственный регистратор и любой гражданин могли мгновенно проверить статус и подлинность сертификата по любому объекту.

2. Стратегическая коммуникация и внедрение

Технологии недостаточно, необходимо обеспечить принятие системы рынком и государством. Для этого нужна комплексная информационная кампания, нацеленная на всех участников: граждан, риелторов, нотариусов, застройщиков и банков.

Ее цель - не просто объявить о новой системе, а стратегически подготовить рынок:

Объяснить преимущества: донести до каждого участника, как система защищает его права и снижает риски.

Построить доверие: через прозрачную отчетность и демонстрацию первых успешных кейсов.

Обеспечить плавный переход: обучить профессиональных участников рынка работе с новой платформой и процедурами.

Таким образом, стратегическая коммуникация - это ключевое вложение в успешное принятие и эффективность всей реформы.

Многоуровневая система мониторинга и аудита

Для обеспечения абсолютной прозрачности деятельности КЗСН, финансовой устойчивости компенсационного фонда и справедливых процедур вводится многоуровневая система контроля:

Государственный финансовый аудит. Осуществляется Счетной палатой РФ для контроля за целевым расходованием средств фонда и соблюдением финансовой дисциплины.

Независимый внешний аудит. Ежегодная проверка финансовой отчетности КЗСН одной из ведущих аудиторских компаний для подтверждения ее достоверности и соответствия стандартам.

Общественный и отраслевой контроль. Проводится силами Торгово-промышленной палаты РФ и профильных профессиональных сообществ. Их задача - оценивать не столько цифры, сколько качество и справедливость процедур экспертизы, а также прозрачность принятия решений.

Все отчеты по итогам аудитов подлежат обязательной публичной публикации для обеспечения полного общественного контроля.

Итоговая ценность Единого сертификата безопасности

Введение обязательного Единого сертификата безопасности КЗСН обеспечивает два фундаментальных уровня защиты для каждого приобретателя недвижимости.

Во-первых, он создает стандарт «неоспоримого права». Это его главная функция. Сертификат не просто «поддерживает» титул, а гарантирует его незыблемость на государственном уровне. Право собственности, подтвержденное КЗСН, становится практически невосприимчивым к оспариванию, а виндикация (изъятие) такого объекта у добросовестного приобретателя становится невозможной.

Во-вторых, он предоставляет финансовую гарантию. В тех редких случаях, когда экспертиза КЗСН все же допустила ошибку, и права третьих лиц были нарушены, в действие вступает компенсационный фонд. Он обеспечивает быструю, прозрачную и справедливую денежную компенсацию пострадавшей стороне, не затрагивая при этом сам объект недвижимости.

Итоговый эффект для рынка: внедрение такой системы кардинально повышает планку защищенности на российском рынке недвижимости. Формирует высокий уровень доверия к сделкам со стороны граждан и бизнеса, приближая российскую практику к лучшим международным моделям гарантии титула.

3. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА

3.1. Высший коллегиальный орган - Экспертный совет КЗСН

Порядок формирования (варианты для обеспечения независимости):

Квотный принцип: Члены Совета назначаются по квотам от разных ветвей власти и институтов: например, по несколько кандидатов от Президента РФ, Государственной Думы, Совета Федерации, Правительства РФ и ключевых профессиональных сообществ (Федеральная нотариальная палата, Адвокатская палата, ТПП РФ).

Назначение высшим должностным лицом: Члены Совета назначаются Президентом РФ или Правительством РФ по представлению профессиональных сообществ.

Это выводит Совет из-под влияния одного конкретного ведомства (Росреестра).

3.2. Исполнительная дирекция

Руководитель КЗСН: назначается на должность и освобождается от нее Экспертным советом и подотчетен исключительно ему. Это создает четкую и единственную линию подотчетности, гарантируя операционную независимость.

Заместители руководителя:

1. По правовой экспертизе и ретроспективному анализу;
2. По финансам и управлению компенсационным фондом;
3. По информационным технологиям и межведомственному взаимодействию;
4. По методологии и нормотворчеству;
5. По региональному развитию и операционной деятельности.

3.3. Основные структурные департаменты

Согласно разработанной концепции, КЗСН включает следующие ключевые департаменты:

1. Департамент правовой экспертизы и ретроспективного анализа
2. Департамент управления компенсационным фондом и регрессных требований
3. Департамент информационных технологий и межведомственного взаимодействия
4. Департамент методологии, нормотворчества и взаимодействия с профессиональными сообществами
5. Департамент региональной сети и территориальных представительств

4. ДЕТАЛЬНОЕ ОПИСАНИЕ ФУНКЦИЙ И ЗАДАЧ СТРУКТУРНЫХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ

4.1. Департамент правовой экспертизы (Центр Диагностики)

Ключевая функция: Проведение комплексной проверки и присвоение одного из трех статусов риска («Зеленый», «Желтый», «Красный»).

Отделы:

1. Отдел анализа титульной истории.
2. Отдел проверки дееспособности и прав третьих лиц.
3. Отдел судебных споров и исполнительных производств.
4. Отдел кадастровых и градостроительных рисков.

Отдел анализа титульной истории.

Функции:

Изучение цепочки переходов прав собственности;
Выявление пробелов в документации и подозрительных сделок;
Проверка на наличие наследственных споров и банкротств в истории объекта;
Анализ всех правоустанавливающих документов (договоры купли-продажи, дарения, мены, наследования);
Сверка данных ЕГРН с архивными документами БТИ и до реестровых записей.

Задачи:

Построение полной хронологии владения объектом с момента первичной регистрации или приватизации;
Идентификация периодов «правовой неопределенности» (разрывы в цепочке титула);
Выявление сделок, совершенных в нетипичных обстоятельствах (заниженная цена, короткие сроки владения и прочее);
Проверка легитимности приватизации и первичного оформления права собственности.

Отдел проверки дееспособности и прав третьих лиц

Функции:

Анализ медицинских и психиатрических данных предыдущих владельцев (при законодательном доступе);
Проверка соблюдения прав несовершеннолетних и опекаемых лиц;
Выявление нарушений в сделках с участием супругов;
Выявление нарушений в сделках с материнским и жилищными сертификатами;
Проверка наличия обязательных согласий (супруга, органов опеки, сосособственников).

Задачи:

Запрос сведений из психоневрологических диспансеров о состоянии дееспособности продавцов на момент совершения сделок;
Проверка через органы опеки и попечительства соблюдения прав несовершеннолетних, социально уязвимых категорий граждан (дети-инвалиды, являющиеся сиротами или оставшиеся без попечения родителей, недееспособные) при отчуждении жилья;
Анализ семейного положения всех предыдущих собственников и наличия нотариально удостоверенных согласий супругов;
Выявление фактов лишения родительских прав, установления опеки или попечительства.

Отдел судебных споров и исполнительных производств

Функции:

Мониторинг текущих и архивных судебных дел, связанных с объектом;
Проверка наличия арестов, обременений, исполнительных производств;
Анализ рисков оспаривания сделок по банкротству;
Отслеживание судебных актов о признании сделок недействительными.

Задачи:

Запрос выписок из Картотеки арбитражных дел и ГАС «Правосудие»;
Проверка через ФССП наличия исполнительных производств в отношении объекта и всех предыдущих собственников;

Анализ дел о банкротстве физических лиц и проверка, не входил ли объект в конкурсную массу;

Мониторинг наличия оспоримых и ничтожных сделок в цепочке титула;

Примеры из практики: согласно практике применения Закона о банкротстве, сделки по отчуждению недвижимости, совершенные должником в течение 3 лет до банкротства, могут быть оспорены. Отдел выявляет такие риски и включает их в итоговое заключение.

Отдел кадастровых и градостроительных рисков

Функции:

Проверка соответствия фактических характеристик объекта кадастровым данным;

Выявление самовольных построек и незаконных перепланировок;

Анализ соответствия градостроительным нормам и правилам землепользования;

Проверка законности возведения объекта и его ввода в эксплуатацию.

Задачи:

Сверка технического плана с данными ЕГРН и БТИ;

Выявление расхождений в площади, количестве этажей, назначении помещений;

Проверка наличия разрешения на строительство и акта ввода в эксплуатацию;

Анализ соответствия объекта целевому назначению земельного участка.

Примеры из практики: самовольные постройки подлежат сносу, и право собственности на них не может быть зарегистрировано. Отдел выявляет случаи, когда в цепочке титула имеются признаки узаконивания самовольных построек через суд или иные схемы.

Результат работы департамента: экспертное заключение с классификацией риска «Сертификата безопасности».

Предлагается к рассмотрению введение механизма «лечения титула» - **ключевое дополнение**, которое трансформирует результаты работы Департамента правовой экспертизы из бинарной модели (выдача/отказ) в **трехуровневую систему с механизмом «лечения титула»**.

Ключевые инновации дополнения

Трехуровневая система результатов экспертизы

Вместо простого "да/нет" предлагается:

ЗЕЛЕНый СТАТУС - сертификат выдается (титул чист)

ЖЕЛТый СТАТУС - условный сертификат + «дорожная карта санации титула»:

- Детальное описание выявленных дефектов
- Пошаговый план устранения каждого дефекта
- Период «лечения»: 30-90 дней
- После завершения - полноценный сертификат

КРАСНый СТАТУС - отказ (критические дефекты, требующие «лечения», либо признаны неустранимыми)

4.2. Департамент санации («лечения») титула и юридического сопровождения с четырьмя отделами:

Отдел диагностики и составления планов санации - разрабатывает индивидуальную «дорожную карту» для каждого объекта с дефектами.

Отдел внесудебного урегулирования - снятие залогов, получение согласий, исправление ошибок в документах.

Отдел судебного сопровождения - иски о признании права отсутствующим, негативные иски, «успокоение титула».

Отдел мониторинга и контроля исполнения - контроль процесса «лечения», повторная экспертиза, выдача сертификата.

Детальная типология дефектов (4 категории)

КАТЕГОРИЯ А (10-30 дней): Технические дефекты

- Погашенная, но не снята ипотека
- Опечатки в документах
- Несоответствие кадастровых данных и др.

КАТЕГОРИЯ В (30-90 дней): Обременения

- Долги по коммунальным платежам
- Налоговые залогов
- Судебные аресты и др.

КАТЕГОРИЯ С (90-180 дней): Права третьих лиц

- Отсутствие согласия супруга
- Нарушение прав несовершеннолетних
- Скрытые наследники и др.

КАТЕГОРИЯ D (180-365+ дней): Критические дефекты

- Сделка совершена недееспособным лицом
- Мошенничество, подлог документов и др.

Практические примеры с реальными решениями

Документ содержит три детальных кейса:

Кейс 1: погашенная ипотека ВТБ не снята в ЕГРН → решено за 7 дней, стоимость 15 тыс. руб.

Кейс 2: отсутствует согласие супруга на сделку 10 лет назад → получено постфактум за 45 дней, стоимость 50 тыс. руб.

Кейс 3: объявился внебрачный сын-наследник → выплачена компенсация 1,5 млн. руб., дом стоимостью 6 млн руб. продан.

5. Правовые инструменты на основе российского законодательства

Статья 304 ГК РФ - негативный иск (устранение нарушений права)

Статья 208 ГК РФ - исковая давность не распространяется на требования об устранении нарушений

Иск о признании права отсутствующим — российский аналог «quiet title action» [*]

Постановления ЕСПЧ - защита законного ожидания добросовестной стороны

**В российской судебной практике иск о признании права отсутствующим является функциональным аналогом англосаксонской правовой процедуры, известной как «quiet title»*

action» (иск об установлении «спокойного» титула). Оба инструмента нацелены на устранение неопределенности в отношении прав на имущество, однако между ними существуют значительные различия, обусловленные разницей в правовых системах.

Иск о признании права отсутствующим в России

Этот иск представляет собой особый способ защиты права, который не указан напрямую в статье 12 Гражданского кодекса РФ, а выработан судебной практикой. Ключевым документом, разъясняющим его применение, является пункт 52 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 от 29 апреля 2010 года.

Основные характеристики:

Исключительный характер. Этот иск применяется только в тех случаях, когда истец не может защитить свои права с помощью других, специальных исков, таких как виндикационный (об истребовании имущества из чужого незаконного владения) или негаторный (об устранении препятствий в пользовании).

Цель. Основная цель иска - устранить запись в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), которая нарушает права истца. Например, когда право собственности на один и тот же объект зарегистрировано за двумя разными лицами; когда в реестре числится ипотека или иное обременение уже прекратились, но продолжают числиться в реестре; зарегистрированный объект по своей природе не является объектом недвижимости, но значится таковым в ЕГРН; право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество.

Отсутствие срока исковой давности. Суды относят этот иск к разновидности негаторных исков, на которые не распространяется срок исковой давности.

Условия подачи. Для подачи такого иска необходимо, чтобы право самого истца было зарегистрировано в ЕГРН.

«Quiet Title Action» в системе общего права

«Quiet title action» - это судебный процесс, инициируемый для установления права собственности на недвижимое имущество и устранения любых «облаков на титуле» («cloud on title»). «Облако на титуле» — это любой документ, притязание или обременение, которое может поставить под сомнение право собственности владельца.

Основные характеристики:

Широкое применение. Используется в различных ситуациях: для исправления технических дефектов в документах, для разрешения споров о границах участка, для устранения старых ипотек или для разрешения полноценных споров о праве собственности.

Цель. Главная цель - получить судебное решение, которое «успокаивает» все споры вокруг титула и окончательно подтверждает, что у истца чистое право собственности, свободное от притязаний других лиц.

Виды. Процедура может быть направлена как против конкретных лиц с известными претензиями, так и «против всех», чтобы исключить даже гипотетические будущие притязания от неизвестных сторон.

Сравнительная таблица:

Признак	Иск о признании права отсутствующим (РФ)	Quiet Title Action (Общее право)
Основная цель	Устранение неверной записи в государственном реестре (ЕГРН).	Установление ясного и неоспоримого права собственности, устранение любых "облаков на титуле".
Правовая основа	Судебная практика (Постановление Пленумов № 10/22).	Статуты (законы) и прецедентное право.
Характер иска	Исключительный (субсидиарный), применяется при невозможности использовать другие способы защиты.	Основной способ защиты для разрешения споров о титуле.
Срок давности	Срок исковой давности не применяется.	Применяется и варьируется в зависимости от юрисдикции.
Типичный сценарий	Двойная регистрация права на один объект; запись о прекращенном обременении в ЕГРН.	Неясность в цепочке правоустанавливающих документов; старые неснятые залоги; споры о границах.

Таким образом, хотя обе процедуры служат для разрешения споров о правах на недвижимость, **российский иск является более узкоспециализированным инструментом, нацеленным на исправление ошибок в государственном реестре, в то время как «quiet title action», это более широкое средство для установления чистоты титула в системе, где право собственности подтверждается совокупностью документов, а не только одной записью в реестре.**

Предлагаемая финансовая модель услуг «лечения»

Базовая услуга (включена в тариф экспертизы):

- Диагностика
- «Дорожная карта санации»
- Консультирование

Дополнительная услуга (опционально):

- Юридическое сопровождение: например, тарифы: от ~ 10 тыс. руб. (категория А) до ~ 300-500 тыс. руб. (категория D) модель для сложных случаев.

Международная практика «Title Curative»

США - детально описаны инструменты, ссылка на источник: [reinhartlaw+2](#) [3]

- Quiet title action (иск об успокоении титула)
- Release of lien (снятие залога), ссылка на источник: [protileusa](#) [4]
- Corrective deed (исправительный акт)
- 30-дневный «cure period» (период устранения дефектов), ссылка на источник: [berlinpatten](#) [5]

Общий принцип: даже небольшая опечатка может сорвать сделку, поэтому профессиональное «лечение титула» критически важно. Ссылка на источник: [einfachgroup+2](#) [6]

Стратегическая ценность

Механизм «лечения титула» превращает КЗСН из **контролирующего органа** в **проактивного помощника по санации рынка недвижимости**.

Эффект «санации рынка»: Объекты с дефектами не замораживаются, а получают шанс на исправление и возвращение в оборот.

Прогноз: качество титулов на рынке существенно повысится, что приведет к:

- Росту ликвидности рынка
- Снижению виндикационных рисков
- Повышению доверия инвесторов к российской недвижимости

4.3. Департамент управления компенсационным фондом.

Отдел актуарного анализа и тарификации (отвечает за «внутренние деньги» - расчет справедливых тарифов)

Функции:

- Расчет размера целевого сбора («тариф КЗСН») на основе статистики рисков;
- Прогнозирование необходимого объема резервов фонда;
- Ежегодная актуализация тарифной сетки в зависимости от категории объектов;
- Моделирование сценариев финансовой устойчивости фонда.

Задачи:

- Сбор и анализ статистики по виндикационным искам и компенсационным выплатам;
- Разработка дифференцированной системы тарифов (например: 0,1% от стоимости для объектов с низким риском, до 0,5% для высокорисковых);
- Математическое моделирование вероятности наступления страховых случаев;
- Расчет минимально необходимого размера резервов для обеспечения финансовой устойчивости.

Методология:

Актуарные расчеты основываются на международной практике **Torrens Assurance Fund**, где ставки сбора определяются исходя из типа сделки, стоимости объекта и категории риска. Например, в системе Торренса в Австралии ставка сбора составляет от 0,05% до 0,3% от стоимости сделки.

В качестве аналога гарантийного фонда Торренса для России можно рассмотреть следующие шаги, основанные на международной практике:

Создание специализированного компенсационного фонда по аналогии с системой Торренса, может быть **организован отдельный компенсационный фонд для возмещения убытков добросовестным приобретателям**. В настоящее время компенсации выплачиваются из бюджета, что не всегда гарантирует оперативность и полноту возмещения.

Источники финансирования компенсационного фонда: пополняется за счет специальных сборов, взимаемых при каждой регистрации перехода права собственности. Это обеспечит его финансовую устойчивость и независимость от бюджетных ограничений.

Расширение оснований для компенсации: в отличие от действующей практики, которая в основном ориентирована на случаи изъятия жилья, новый фонд мог бы покрывать более широкий спектр убытков. Например, потери, вызванные ошибками в ЕГРН или мошенническими действиями, даже если они не привели к полной утрате права собственности.

Упрощение процедуры получения компенсации: процедура обращения за компенсацией может быть упрощена. Например, можно было бы отменить требование о предварительном взыскании ущерба с виновного лица, если очевидно, что это невозможно.

Сравнительная таблица

Характеристика	Гарантийный фонд Торренса	Существующая практика в России
Источник средств	Специализированный фонд, пополняемый за счет регистрационных сборов	Государственный бюджет
Условия выплаты	Утрата права собственности или ущерб из-за ошибок в реестре или мошенничества, невозможность взыскания с виновного	Утрата права собственности на жилое помещение добросовестным приобретателем после безуспешной попытки взыскания с виновного лица
Размер компенсации	Полное возмещение стоимости утраченного имущества	Ранее ограниченная 1 млн. рублей, теперь возможна компенсация в размере кадастровой или рыночной стоимости объекта недвижимости
Скорость выплаты	Зависит от процедур конкретной юрисдикции	Может быть замедлена из-за бюджетных процедур и необходимости предварительного взыскания

Внедрение аналогичных принципов гарантийного фонда Торренса в России могло бы повысить доверие к рынку недвижимости и обеспечить более надежную защиту прав добросовестных приобретателей, приблизив российскую систему к лучшим мировым практикам.

Отдел компенсационных выплат (отвечает за «внешние деньги» - быстрые выплаты по гарантиям)

Функции:

Прием и обработка заявлений о выплате компенсации;
Проверка соблюдения условий для получения компенсации (наличие сертификата, добросовестность приобретателя);
Организация выплат в установленные сроки по рыночной или кадастровой стоимости;
Ведение реестра компенсационных выплат.

Задачи:

Проверка наличия действующего сертификата безопасности на момент совершения сделки;
Установление факта добросовестности приобретателя (возмездность сделки, отсутствие осведомленности о дефектах титула);
Определение размера компенсации исходя из реального ущерба или кадастровой стоимости;
Организация перечисления компенсации в сроки, установленные судебным актом.

Принципы выплаты:

Компенсация выплачивается добросовестному приобретателю в размере реального ущерба (рыночная или кадастровая стоимость утраченного объекта);
Обязательное условие - наличие действующего сертификата безопасности на момент совершения сделки;
При выплате право регрессного требования к виновным лицам переходит к КЗСН (процедура суброгации) [*]

**Когда Комиссия по Защите Сделок с Недвижимостью (КЗСН) производит выплату компенсации добросовестному приобретателю недвижимости (в связи с утратой права собственности из-за выявленного дефекта в судебном процессе), с момента КЗСН автоматически возбуждается правосудие по всем требованиям, где пострадавшая сторона (покупатель) предъявляет свои претензии к лицам, виновным в причинении убытков (например, к недобросовестному продавцу, нотариусу, риелтору, судебному контрагенту и т.д.).*

Пошаговый порядок реализации прав регрессного требования (суброгации):

1. Выплата признанного виновным: КЗСН возмещает убыток, признанный судебным решением или иным предусмотренным порядком.
2. Автоматический переход прав требования к КЗСН: в момент перечисления средств - КЗСН новым становится кредитором по отношению к лицам, ответственным за убыток (согласно ст. 965 ГК РФ).
3. Выставление регрессного требования: КЗСН направляет виновному лицу официальное требование о погашении суммы, равной объему ранее произведенной выплаты из компенсационного фонда.
4. Досудебное урегулирование: добросовестные контрагенты могут выполнять добровольно, минимизируя дополнительные средства и репутационные потери.
5. Судебное взыскание: при полученном отказе от добровольного исполнения - КЗСН инициирует судебное производство и получает исполнительный лист, отражающий сумму взыскания.
6. Работа с взысканием: КЗСН передает дела в Федеральную прокуратуру приставов (ФССП), инициирует арест имущества, списание денежных средств с расчетных счетов, накладывает определенные ограничения.
7. Погашенные суммы засчитываются обратно в компенсационный фонд КЗСН, обеспечивая финансовую устойчивость системы компенсационных расходов.

КЗСН действует как корпоративный взыскатель, посредством предъявления регрессивных требований, досудебного урегулирования и, при необходимости, судебного разбирательства. Такой механизм обеспечивает и стратегическую защиту прав рынка, и поддержание устойчивости всей модели, гарантии.

В деловой логике: компенсируя последствия клиента, КЗСН «покупает» у него право взыскать всю сумму с истинного виновника произошедших событий и эффективно реализовать это право корпоративными инструментами.

Отличие от существующей модели:

Действующая система компенсации по ст. 68.1 ФЗ-218 предполагает длительную процедуру (судебный процесс + 6 месяцев на попытку взыскания с виновных).

КЗСН выплачивает компенсацию сразу после вступления в силу судебного акта о виндикации при условии, если у приобретателя имеется сертификат безопасности.

Отдел регрессных требований (отвечает за «деньги обратно» - взыскание средств с виновников в порядке суброгации)

Функции:

Идентификация виновных лиц (субъектов);

Предъявление исков о взыскании выплаченных компенсаций;

Взаимодействие с судебными приставами по принудительному взысканию;

Мониторинг финансового состояния должников.

Задачи:

Проведение расследования для установления лиц, допустивших нарушения;
Направление требования о добровольном возмещении ущерба (досудебное урегулирование);
Подача иска в суд при отказе от добровольного возмещения;
Передача исполнительного листа в ФССП и контроль процесса взыскания.

Преимущество перед текущей моделью: В отличие от Министерства финансов, КЗСН обладает профильной экспертизой для выявления юридических дефектов и эффективного доказывания вины конкретных лиц в судебном процессе, имеет доступ ко всей истории экспертизы, что существенно упрощает доказывание в суде.

4.3. Департамент информационных технологий и межведомственного взаимодействия

Отдел информационной безопасности

Функции:

Обеспечение защищенного доступа к базам данных: Росеестра (ЕГРН), судов, МВД, Росфинмониторинга, Прокуратуры, ФССП, ФНС, органов опеки, БТИ (Бюро технической инвентаризации) и местные органы по техническому учету, ГИС ЖКХ и управляющие компании, ТСЖ, ЕФРСБ (Единый федеральный реестр сведений о банкротстве), СФР (Социальный фонд России, бывшие ПФР и ФСС), Нотариата и Федеральной нотариальной палаты, Минздрава (медицинские учреждения), Государственных жилищных инспекции (ГЖИ), Роскомнадзора, ФМС (Миграционная служба), Органов местного самоуправления, Федерального ресурса (Федресурс), Банков (кредитных организаций), Росприроднадзора, ФМС и органов ЗАГС.

Все упомянутые органы должны быть интегрированы через СМЭВ (единая система межведомственного включения) для автоматического получения исходных данных в рамках процедуры проверки.

Включение профильных органов позволяет проводить максимально выверенную комплексную проверку: по общедоступным государственным и ведомственным базам данных.

Осуществлять анализ правоустанавливающих документов за весь исторический период объекта, выявлять любые подозрительные переходы прав, обременений, арестов, банкротств, наследственных споров и т.д.

Проводить проверку: личности всех участников сделки (действительность паспортов, дееспособность, семейный статус, наличие согласий и разрешений); Технических характеристик объектов недвижимости: перепланировки, самостоятельное строительство, соответствие фактических и кадастровых данных.

Осуществлять верификацию судебных, долговых или социальных и имущественных рисков по субъекту (продавцу, покупателю) и объекту.

Оказывать услуги по сопровождению и консультации от подачи документов до регистрации прав. Все этапы под контролем профессионалов.

Соблюдение требований законодательства о персональных данных;
Разработка протоколов межведомственного обмена информацией;
Защита от несанкционированного доступа к конфиденциальной информации.

Задачи:

Создание защищенных каналов связи с ведомствами через систему межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ);
Разработка регламентов доступа к данным с разграничением прав пользователей;
Внедрение средств криптографической защиты информации;
Обеспечение соответствия требованиям Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных»

Правовые основы:

Согласно Постановлению Правительства РФ от 23.06.2021 № 963, в ред. Постановления Правительства РФ от 28.11.2024 №1650, межведомственное информационное взаимодействие осуществляется в электронной форме посредством СМЭВ. КЗСН должна быть подключена к этой системе для автоматизированного получения сведений из государственных реестров.

Отдел аналитики и больших данных

Функции:

Разработка алгоритмов автоматического выявления подозрительных паттернов в сделках - внедрение цифровых технологий и методов анализа данных для мгновенного определения аномалий или отклонений от норм, которые могут свидетельствовать о рисках, мошенничестве или юридических дефектах в сделках с недвижимостью;

Статистический анализ виндикационных рисков по регионам и типам объектов - исследование, направленное на оценку и сравнение вероятности истребования имущества из чужого незаконного владения в зависимости от географического положения (региона РФ) и категории недвижимости (жилая, коммерческая, земельные участки);

Прогнозное моделирование потребности в компенсационных резервах - бизнес-процессы, направленные на расчет расчетного объема финансовых средств, необходимых для выплаты компенсаций добросовестным приобретателям в случае возникновения страховых событий (виндикация, утрата права, спор и пр.), с учетом рисков, динамики рынка и статистики. Моделирование распределения выплат по горизонту планирования и обеспечивая свою платежеспособность в любых рыночных и кризисных условиях;

Создание системы машинного обучения для предиктивной аналитики - цифровой «радар», автоматически выявляющий и прогнозирующий комплексные риски на рынке недвижимости, который повышает скорость, качество и надежность судебных экспертиз в КЗСН.

Задачи:

Анализ массивов данных о сделках для выявления аномалий (например, цепочки быстрых перепродаж, сделки по заниженной цене и прочее);

Построение моделей машинного обучения для оценки риска виндикации;

Создание «тепловых карт» рисков по регионам и типам объектов;

Разработка системы раннего предупреждения о потенциальных мошеннических схемах.

Примеры использования: система может автоматически выявлять подозрительные паттерны, например, объект несколько раз перепродается за короткий срок (менее года);

Цена сделки существенно ниже рыночной; Продавец состоит на учете в психоневрологическом диспансере; В цепочке титула присутствуют лица, ранее фигурировавшие в мошеннических схемах

Отдел интеграции систем

Функции:

Техническое сопровождение подключения к государственным информационным системам;

Развитие электронного документооборота с нотариусами и регистрационными палатами;

Поддержка работы личных кабинетов граждан и юридических лиц;

Интеграция с платформой цифрового рубля для автоматизации расчетов.

Задачи:

- Разработка API для интеграции с внешними системами;

- Создание личных кабинетов для заявителей, где они могут отслеживать статус экспертизы;

- Обеспечение электронного взаимодействия с нотариусами для передачи документов;

- Интеграция с платформой цифрового рубля для автоматизации оплаты сборов и выплаты компенсаций.

Интеграция с цифровым рублем:

Согласно концепции цифрового рубля, разработанной Банком России, смарт-контракты позволяют автоматизировать исполнение условий договора. В контексте сделок с недвижимостью это означает, что:

Покупатель переводит средства на эскроу-счет в цифровых рублях;

После регистрации перехода права в ЕГРН смарт-контракт автоматически переводит деньги продавцу. В августе 2025 года состоялась первая сделка с недвижимостью с использованием цифрового рубля ВТБ и ГК ПИК.

Сделка с цифровым рублем стала добрым знаком для рынка недвижимости и цифровых финансов, показав успешность технической и юридической реализации расчетного цикла.

Использование курса рубля обеспечивает прозрачность, низкие транзакционные издержки и минимизирует мошенничество. Этот ключ подтверждает актуальность финтех-решений (цифрового рубля) в части максимальной защищённости сделок.

Стратегическая задача Департамента информационных технологий и межведомственного взаимодействия: создание единого межведомственного «хаба» данных, позволяющего в режиме реального времени получать полную юридическую картину по объекту недвижимости.

4.4. Департамент методологии, нормотворчества и взаимодействия с профессиональными сообществами

Отдел разработки стандартов и методических указаний

Функции:

Создание единых стандартов углубленной проверки титула для всего рынка;
Разработка чек-листов и алгоритмов экспертизы для различных категорий объектов;
Подготовка методических рекомендаций для нотариусов и участников рынка;
Актуализация стандартов на основе анализа судебной практики.

Задачи:

Разработка типовых форм экспертных заключений и сертификатов безопасности;
Создание подробных инструкций по проверке различных категорий объектов (жилая/коммерческая недвижимость, земельные участки);
Подготовка методических рекомендаций для нотариусов по сбору документов для экспертизы;
Регулярный пересмотр стандартов с учетом новых видов мошеннических схем.

Примеры стандартов:

Стандарт проверки титульной истории: минимальный период ретроспективного анализа - 10 лет для жилых помещений, 15 лет для коммерческой недвижимости;

Стандарт проверки дееспособности: обязательный запрос в психоневрологические диспансеры для всех сделок с участием граждан старше 70 лет;

Стандарт проверки прав несовершеннолетних: обязательный запрос в органы опеки для всех сделок, где в цепочке титула фигурировали несовершеннолетние.

Отдел нормотворческой деятельности

Функции:

Подготовка проектов законов и подзаконных актов;
Участие в разработке изменений в Гражданский кодекс и ФЗ-218;
Взаимодействие с Государственной Думой и Правительством РФ по вопросам законодательных инициатив;
Правовая экспертиза проектов нормативных актов.

Задачи:

Подготовка проекта федерального закона о создании КЗСН;
Разработка поправок в ст. 302 ГК РФ для закрепления принципа государственной гарантии титула;
Подготовка проекта постановления Правительства об утверждении Положения о КЗСН;
Разработка административных регламентов предоставления услуг КЗСН.

Отдел взаимодействия с ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТОЙ РФ и профессиональными объединениями

Функции:

Координация с ТПП РФ по вопросам досудебного урегулирования споров;
Организация независимого аудита деятельности КЗСН силами ТПП;
Привлечение внешних экспертов для сложных случаев экспертизы;
Взаимодействие с Федеральной нотариальной палатой и профессиональными ассоциациями риелторов.

Задачи:

Заключение соглашения о взаимодействии с ТПП РФ;
Создание совместной рабочей группы по разработке стандартов;
Организация механизма привлечения экспертов ТПП для рассмотрения особо сложных случаев;
Проведение совместных конференций и обучающих мероприятий.

РОЛЬ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РФ (ТПП РФ):

ТПП РФ выполняет следующие функции в рамках системы КЗСН:

Независимый аудит - оценка качества работы КЗСН, прозрачности процедур и соответствия международным стандартам
Досудебное урегулирование споров - организация медиации между участниками рынка при возникновении конфликтов
Внешняя экспертиза - привлечение независимых экспертов ТПП РФ для рассмотрения особо сложных случаев;
Информационная интеграция - обмен данными о недобросовестных участниках рынка

Отдел обучения и повышения квалификации

Функции:

Проведение обучающих мероприятий для нотариусов, риелторов, юристов;
Сертификация специалистов по углубленной правовой экспертизе недвижимости;
Информационно-просветительская работа с населением и бизнесом;
Организация конференций и семинаров.

Задачи:

Разработка программ повышения квалификации для специалистов рынка недвижимости;
Создание системы сертификации экспертов по проверке титула;
Проведение публичных лекций и вебинаров для граждан и бизнеса о защите своих прав;
Издание методических материалов и брошюр.

4.5. Департамент региональной сети и территориальных представительств

Функции:

Координация работы территориальных отделений КЗСН в субъектах РФ;
Обеспечение единообразия применения стандартов во всех регионах;
Сбор региональной статистики и особенностей локальных рисков;
Взаимодействие с региональными органами власти и судами.

Задачи:

Создание территориальных отделений КЗСН в федеральных округах;
Обеспечение доступности услуг КЗСН во всех регионах;
Адаптация методологии экспертизы с учетом региональной специфики (например, особенности оборота земель сельхозназначения);
- Мониторинг и анализ региональных различий в уровне рисков.

Структура территориальных отделений: в каждом федеральном округе создается региональное управление КЗСН, подчиненное центральному аппарату, с функциями первичного приема заявлений, сбора документов и локальной экспертизы. Сложные случаи передаются на рассмотрение центрального Экспертного совета.

5. МЕХАНИЗМЫ МЕЖВЕДОМСТВЕННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

5.1. Правовые основы межведомственного взаимодействия

Эффективность КЗСН зависит от способности выступать в качестве межведомственного «хаба» данных с доступом к любому виду сведениям (Росреестр, ФНС, ФССП, судов и органов опеки и прочих). Для этого требуется:

1. Принятие специального федерального закона, предоставляющего КЗСН доступ к закрытым персональным данным в порядке исключения.
2. Подключение к Системе межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ), которая является основным инструментом цифровизации госуправления.
3. Заключение соглашений о взаимодействии с профильными ведомствами.

Правовая база:

Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

Постановление Правительства РФ от 23.06.2021 № 963 «Об утверждении Правил межведомственного информационного взаимодействия при предоставлении государственных и муниципальных услуг, в том числе рекомендуемых правил организации меж ведомств».

Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

5.2. Взаимодействие с Росреестром: модель стратегического партнерства

Характер взаимодействия: КЗСН и Росреестр - это два независимых, но технологически и функционально интегрированных государственных института. Их отношения строятся на принципе партнерства и четкого разграничения функций для создания двухконтурной системы защиты прав на недвижимость.

Получаемые сведения: для выполнения своих функций КЗСН получает полный и оперативный доступ к данным ЕГРН, включая:

- Полную историю регистрации прав;
- Сведения об обременениях и арестах;
- Данные о правообладателях и характеристиках объекта.

Разграничение функций:

Росреестр - «хранитель настоящего». Его стратегическая задача - удостоверение существующего факта юридически оформленного права и его регистрация в ЕГРН. Росреестр **фиксирует сделку «здесь и сейчас»**, отвечая за актуальность и достоверность реестра на текущий момент.

КЗСН - «аудитор прошлого и гарант будущего».

Задача - провести глубокую ретроспективную экспертизу всей истории объекта, выявить и «вылечить» **скрытые юридические дефекты**, которые находятся за пределами компетенции Росреестра. Выдавая сертификат, **КЗСН принимает на себя риски прошлого и гарантирует незыблемость права в будущем.**

Таким образом, создается система «двух ключей»:

Росреестр подтверждает юридический факт сделки, а КЗСН подтверждает юридическую чистоту всей истории актива.

Это не только снимает с Росреестра несвойственную ему нагрузку по аудиту прошлого, но и создает **принципиально новый, беспрецедентный уровень защиты для участников рынка.**

5.3. Взаимодействие с Федеральной налоговой службой (ФНС)

Направления взаимодействия:

- Предоставление сведений о финансовом состоянии продавцов и предыдущих собственников;
- Информация о налоговых спорах и задолженностях, связанных с объектом;
- Данные о процедурах банкротства физических и юридических лиц;
- Сведения об уплате налогов при совершении прошлых сделок.

Получаемые сведения:

- Выписки из ЕГРЮЛ и ЕГРИП;
- Данные о процедурах банкротства (статус должника, конкурсный управляющий);
- Информация о налоговых задолженностях;
- Сведения о финансовых санкциях и прочее.

Правовое обоснование: Согласно п. 11 ст. 102 НК РФ, налоговая тайна может быть предоставлена органам государственной власти в случаях, предусмотренных федеральным законом.

5.3. Взаимодействие с ФНС: ключ к финансовой истории актива

Взаимодействие с ФНС имеет критическое значение, поскольку именно там содержатся сведения о финансовых «болезнях» предыдущих собственников, которые могут напрямую угрожать новому владельцу.

Цели взаимодействия и получаемые сведения:

1. **Выявление риска банкротства.** Это самый опасный риск. Сделка по продаже недвижимости, совершенная за 1-3 года до банкротства продавца, может быть легко оспорена его финансовым управляющим, и покупатель лишится объекта.

Получаемые сведения: данные из Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ), информация о начале процедур банкротства в отношении всех предыдущих собственников.

2. **Проверка на наличие налоговых залогов.** Если на объект наложен залог со стороны ФНС из-за долгов собственника, этот залог «следует за вещью» и перейдет к новому владельцу вместе с недвижимостью.

Получаемые сведения: информация о налоговых задолженностях и принятых обеспечительных мерах в виде залога имущества.

3. **Анализ финансовой чистоты прошлых сделок.** Сведения об уплате налогов с прошлых сделок помогают выявить фиктивные или притворные договоры, направленные на сокрытие активов.

Получаемые сведения: данные об уплате НДФЛ или налога на прибыль с прошлых сделок купли-продажи.

Правовое обоснование: доступ к этой информации, составляющей налоговую тайну, должен быть обеспечен специальным федеральным законом о КЗСН. Этот закон станет тем самым правовым основанием, которое предусмотрено пунктом 11 статьи 102 Налогового кодекса РФ, и обяжет ФНС предоставлять необходимые сведения Комиссии в рамках ее полномочий по экспертизе титула.

5.5. Взаимодействие с судебной системой: выявление «бомб замедленного действия»

Судебная система - это архив юридических «мин», заложенных под объекты недвижимости. Задача КЗСН не просто получить доступ к этим данным, а профессионально проанализировать их, выявляя даже те риски, которые не лежат на поверхности.

Цели взаимодействия и получаемые сведения:

1. **Прямая проверка объекта.** Это базовый уровень: поиск судебных споров, где объектом прямо выступает проверяемая недвижимость (спору о границах, признании права собственности, истребовании и т.д.).

Источники: Картотека арбитражных дел (КАД), ГАС «Правосудие».

2. **Скрытая проверка собственников.** Это ключевой, углубленный уровень анализа. КЗСН проводит поиск по всем предыдущим собственникам (за 10-20 и более лет) на предмет участия в спорах, которые могли косвенно затронуть их права на объект:

Споры о разделе имущества: решение суда о разделе имущества супругов могло наделить одного из них правами на долю в объекте, но это не было отражено в ЕГРН.

Наследственные дела: судебный спор мог признать право на наследство за лицом, которое не знало о наличии этого объекта.

Дела о банкротстве: объект мог быть продан незадолго до банкротства собственника, что делает сделку оспоримой.

Преимущество КЗСН: в отличие от обычного юриста или гражданина, КЗСН может делать это системно и в промышленных масштабах, используя IT-инструменты для анализа больших данных и выявления неявных связей между судебными делами и историей объекта.

Правовое обоснование: хотя судебные акты в основной массе являются общедоступными, специальный статус КЗСН, закрепленный в федеральном законе, позволит получать эти данные централизованно и в машиночитаемом виде для автоматизированного анализа, а также иметь доступ к материалам дел, рассматриваемых в закрытом режиме (например, связанных с усыновлением, что может влиять на наследственные права).

5.6. Взаимодействие с органами опеки: проверка на ничтожность сделки

Взаимодействие с органами опеки и попечительства - это проверка на один из самых критических и неочевидных рисков, способных полностью уничтожить сделку. Нарушение прав защищаемых категорий граждан (несовершеннолетних, недееспособных) в одной из прошлых сделок делает ее ничтожной, то есть недействительной с самого начала. Для конечного добросовестного приобретателя это означает почти гарантированную потерю недвижимости.

Цели взаимодействия и ключевые проверки:

КЗСН проводит ретроспективную проверку всей цепочки сделок на предмет:

1. **Наличия разрешений на продажу.** Это главная проверка. Получали ли предыдущие собственники обязательное письменное разрешение от органов опеки на продажу объекта, если в нем была доля, принадлежащая подопечному?
2. **Соблюдения прав при использовании материнского капитала.** Был ли использован маткапитал при покупке объекта в прошлом, и были ли после этого детям выделены положенные по закону доли?
3. **Статуса бывших собственников.** Проверяется, не были ли кто-то из прошлых продавцов лишены родительских прав или признаны недееспособными на момент сделки, что также требовало участия органов опеки.

Правовое обоснование: ключевым является Федеральный закон № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве». Его статья 21 прямо запрещает родителям или опекунам продавать, дарить или закладывать имущество подопечных без предварительного письменного разрешения органа опеки.

Именно этот закон делает КЗСН незаменимой. Только обладая специальными полномочиями и доступом к архивам, Комиссия может системно проверить всю историю объекта и гарантировать отсутствие этого скрытого, но фатального для сделки риска.

5.7. Взаимодействие с медицинскими учреждениями: проверка на риск недееспособности

Это самая сложная и самая важная проверка, поскольку сделка, совершенная недееспособным лицом, является ничтожной и ведет к неминуемой потере недвижимости добросовестным приобретателем.

Цель взаимодействия: ключевая задача КЗСН — получить однозначный ответ на бинарный вопрос: состоял ли кто-либо из предыдущих собственников на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере на момент совершения им сделки? Положительный ответ не означает автоматического запрета, но является мощнейшим «красным флагом», требующим углубленного анализа обстоятельств той сделки.

Правовые ограничения и решение:

1. **Барьер:** сведения о состоянии здоровья граждан составляют врачебную тайну и защищены Федеральным законом № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан». Получить их в обычном порядке невозможно.
2. **Решение:** специальный федеральный закон о КЗСН должен предоставить Комиссии исключительное, строго регламентированное право на получение этих сведений. Это право должно быть аналогично тому, которым сегодня наделен только суд при рассмотрении дел о признании гражданина недееспособным.

Таким образом, КЗСН получает **уникальный инструмент, недоступный ни одному другому участнику рынка. Сможет легально «пробить» этот непроницаемый барьер, превратив один из самых фатальных и непредсказуемых рисков в стандартный и проверяемый параметр экспертного заключения.**

5.8. «Цифровое ядро» КЗСН: создание единого хаба данных

Технологическая основа КЗСН - это единая цифровая платформа, которая автоматизирует сбор и анализ информации, превращая недели ручной работы в часы автоматизированной проверки.

Архитектура платформы:

1. **Единый портал (API):** «Одно окно» для приема заявлений от граждан и бизнеса.
2. **Шлюз к СМЭВ:** защищенный модуль для автоматического обмена данными со всеми государственными системами.
3. **Защищенное хранилище данных (Data Lake):** Централизованная база, где накапливается вся полученная по объекту информация для комплексного анализа.
4. **Аналитическое ядро (AI-модуль):** Система обработки больших данных и машинного обучения, которая выявляет неявные риски, аномалии и подозрительные паттерны (цепочки быстрых перепродаж, связь участников с делами о банкротстве и т.д.).
5. **Журнал неизменности (Аудиторский лог):** все действия в системе (запросы, ответы, решения) фиксируются в защищенном журнале с использованием электронной подписи и временных меток, что гарантирует полную прозрачность и невозможность фальсификации истории проверки.

Ключевые вызовы и их решение:

Вызов: институциональное сопротивление ведомств и нежелание делиться данными («ведомственные колодцы»).

Решение: принятие специального федерального закона о КЗСН, который не просит, а юридически обязывает все ведомства предоставлять необходимые сведения Комиссии через СМЭВ в установленные сроки. Политическая воля на уровне Правительства является необходимым условием для принятия такого закона.

6. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ И КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ФОНД

6.1. Архитектура Государственного Компенсационного Фонда КЗСН

Основой финансовой устойчивости КЗСН является государственный Компенсационный Фонд. Его ключевое отличие от действующей системы - полная финансовая самодостаточность. Фонд не зависит от бюджетных ассигнований и формируется исключительно за счет средств самого рынка, что гарантирует его стабильность и способность выполнять обязательства в любых условиях.

Источники формирования фонда:

1. **Целевой сбор («тариф КЗСН»):** Основной источник. Сбор взимается с каждой сделки, проходящей экспертизу. Его размер не фиксирован, а рассчитывается актуарно - по аналогии со страхованием. Чем выше выявленные риски в истории объекта, тем выше тариф. Для юридически чистых объектов сбор минимален.
2. **Регрессные взыскания:** средства, взысканные с лиц, виновных в создании юридических дефектов, которые привели к выплате компенсации.
3. **Инвестиционный доход:** доход от размещения временно свободных средств фонда в высоконадежные финансовые инструменты (например, государственные облигации).

Принципы выплаты компенсаций:

- **Основание:** выплата производится добросовестному приобретателю в случае, если экспертиза КЗСН допустила ошибку и это привело к риску утраты права собственности.
- **Условие:** обязательное наличие у приобретателя действующего сертификата безопасности КЗСН.
- **Размер:** компенсация выплачивается в размере реального ущерба (как правило, по рыночной стоимости объекта на момент выплаты).
- **Суброгация:** сразу после выплаты компенсации право денежного требования к виновному лицу автоматически переходит к КЗСН, которая взыскивает эти средства в свой фонд.

6.2. Международный опыт: от системы Торренса к проактивной гарантии КЗСН

Предлагаемая финансовая модель КЗСН находит прямое подтверждение в успешной международной практике, в частности, в системе Торренса, которая является золотым стандартом регистрации прав во многих странах (Австралия, Канада, Новая Зеландия).

Система Торренса строится на трех принципах:

1. **Принцип «зеркала»:** реестр точно отражает текущее состояние прав.
2. **Принцип «занавеса»:** покупателю не нужно изучать историю сделок, он может доверять реестру.
3. **Принцип «страхования»:** Государство гарантирует чистоту титула и компенсирует убытки через специальный Гарантийный фонд (Assurance Fund), если в реестре окажется ошибка.

Этот фонд, как и предлагаемый фонд КЗСН, формируется за счет сборов со сделок и выплачивает полную компенсацию лицу, пострадавшему от ошибок регистратора или мошенничества.

Ключевое отличие и эволюция: однако система Торренса остается преимущественно реактивной - она компенсирует ущерб, когда проблема уже случилась. **Концепция КЗСН делает следующий эволюционный шаг, переходя от реактивной компенсации к проактивной превенции.**

КЗСН не просто страхует от риска, а стремится уничтожить сам риск до совершения сделки через:

- Глубокую ретроспективную экспертизу всей истории объекта.
- Механизм «лечения титула» для устранения выявленных дефектов.

Таким образом, КЗСН не только берет за основу проверенную временем финансовую модель системы Торренса, но и дополняет ее **мощным превентивным компонентом, создавая еще более высокий уровень защиты для участников рынка.**

6.3. Сравнительный анализ компенсационных моделей

Параметр	Текущая модель (Казна РФ)	Предлагаемая модель (КЗСН)	Международный аналог (TAF)
Законодательная основа	Ст. 68.1 ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости» (с 01.01.2020)	Требуется новый ФЗ и поправки (концептуальная модель с превентивными гарантиями)	Land Titles Act, Real Property Act (Torrens System)
Источник финансирования	Консолидированный бюджет (Казна РФ)	Целевой сбор (Тариф КЗСН) - предлагаемая модель с отчислениями при регистрации	Целевой сбор (Levy) с регистрационных действий: \$5.02 в NSW, % от сделки в других юрисдикциях
Сфера покрытия	Только жилые помещения для физических лиц - добросовестных приобретателей	Все объекты недвижимости, прошедшие экспертизу (концептуальная модель)	Все зарегистрированные титулы (земля и недвижимость)
Тип защиты	Реактивная (после виндикации по ст. 302 ГК РФ)	Превентивная гарантия с сертификатом безопасности (концептуальная)	Государственная гарантия титула с превентивной защитой
Условия выплаты	После судебного решения об истребовании + 6 месяцев неудачных попыток взыскания с причинителя вреда	При наличии сертификата безопасности и доказанности факта (предлагаемая модель)	При доказанности ошибки регистратора, мошенничества или системной ошибки; отсутствие вины страхователя
Ответственный за регресс	Минфин России (переход права требования к РФ)	КЗСН с правом регрессного требования (концептуальная модель)	Регистратор (NSW LRS), Государственный орган / Фонд

Параметр	Текущая модель (Казна РФ)	Предлагаемая модель (КЗСН)	Международный аналог (ТАФ)
Размер компенсации	Реальный ущерб или кадастровая стоимость (по выбору добросовестного приобретателя)	Реальный ущерб или кадастровая стоимость (предлагаемая модель)	Полная рыночная стоимость или фактические убытки
Ограничения покрытия	Не применяется при вине Росреестра (ст. 66 ФЗ-218)	Требуется отсутствие вины заявителя (концептуальная)	Не покрывает: вклад заявителя в убыток, действия адвокатов/риелторов, ошибки измерений, нарушение доверия
Срок давности	3 года (общий срок исковой давности), виндикация - до 3 лет начало течения срока: со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права	Определяется новым законодательством (концептуально)	6 лет с момента ошибки/ущерба в NSW; варьируется по юрисдикциям
Дополнительные механизмы	Возможность титульного страхования (добровольное)	Обязательная экспертиза + сертификация безопасности сделки (концептуальная)	Indefeasibility (неоспоримость зарегистрированного титула)
Статус реализации	Действует с 01.01.2020	Концептуальная/предлагаемая модель для обсуждения	Действует в Австралии (NSW, Victoria и др.), Канаде (Alberta, Ontario), Новой Зеландии

Пояснения к таблице:

Казна РФ (текущая модель): компенсация выплачивается из федерального бюджета только физическим лицам - добросовестным приобретателям жилых помещений после истребования имущества по решению суда и неудачных попыток взыскания с причинителя вреда в течение 6 месяцев.

КЗСН (предлагаемая модель): концептуальная модель компенсационного фонда для системы недвижимости, предполагающая превентивную защиту через обязательную экспертизу и сертификацию безопасности сделок с финансированием за счет целевых сборов. **Конкретное законодательное оформление требует разработки.**

TAF (Torrens Assurance Fund): Государственная система гарантии титулов, действующая в странах с системой Torrens, где государство гарантирует точность реестра и компенсирует убытки от ошибок регистрации или мошенничества. Финансируется за счет сборов с регистрационных действий.

6.4. Актуарное обоснование тарифов: справедливая цена за безопасность

Тариф КЗСН не берется «с потолка». Он рассчитывается на основе строгой актуарной методологии, аналогичной той, что используется в страховании для расчета справедливой цены полиса.

Методология расчета тарифа:

1. **Анализ статистики:** изучается статистика виндикационных исков и других споров о праве собственности за последние 10-15 лет.
2. **Оценка вероятности:** на основе статистики рассчитывается вероятность наступления «страхового случая» (успешного оспаривания титула) для разных категорий объектов (новостройки, вторичное жилье, земля и т.д.).
3. **Расчет среднего убытка:** определяется средний размер потенциальной компенсации.
4. **Коэффициент запаса:** в тариф закладывается «подушка безопасности» для обеспечения финансовой устойчивости фонда в долгосрочной перспективе.
5. **Дифференциация:** итоговая ставка корректируется в зависимости от уровня риска конкретного объекта, выявленного в ходе экспертизы.

Примерный расчет ставок тарифа:

- **Низкий риск** (например, квартира в новостройке от застройщика): ~0,05% – 0,1% от стоимости.
- **Средний риск** (стандартная квартира на вторичном рынке): ~0,1% – 0,3%.
- **Высокий риск** (объект со сложной историей, наследственный): ~0,3% – 0,5%.

Тариф в реальных деньгах (на примере квартиры стоимостью 10 млн руб.):

- Новостройка: 5 000 – 10 000 руб.
- Стандартная «вторичка»: 10 000 – 30 000 руб.
- Высокорисковый объект: 30 000 – 50 000 руб.

Международный контекст: данные расчеты полностью соответствуют международной практике. Например, в системе Торренса в Австралии ставки сбора варьируются от 0,05% до 0,3% от стоимости сделки, что подтверждает реалистичность предложенной модели. Таким образом, за относительно небольшую плату участник сделки получает абсолютную гарантию защиты своих прав.

6.5. Финансовая устойчивость и прогнозы

Модель финансовой устойчивости Фонда

Целевой размер и резервы: для обеспечения абсолютной финансовой надежности фонд должен поддерживать резервы на уровне, как минимум, 10-кратного размера среднегодовых выплат. Это стандартный принцип устойчивости, применяемый в страховой отрасли, который гарантирует способность фонда выдержать любые пиковые нагрузки и кризисные явления. Средства фонда для сохранения и приумножения размещаются в самые надежные инструменты - государственные облигации РФ.

Прогнозные расчеты (упрощенная модель на примере рынка Москвы):

Чтобы оценить жизнеспособность модели, проведем примерный расчет:

- Оборот рынка жилья Москвы: ~ 2 трлн рублей в год.
- Средний тариф КЗСН: примем консервативную среднюю ставку в 0,2%.
- Годовые поступления в фонд: 2 трлн руб. * 0,2% = 4 млрд рублей.
- Количество сделок: при средней цене 10 млн руб. это примерно 200 000 сделок в год.
- Частота критических рисков: основываясь на экспертных оценках и анализе судебной практики, предположим, что частота случаев, которые могли бы привести к виндикации (без вмешательства КЗСН), составляет 0,1% от всех сделок. Это 200 случаев в год.
- Потенциальные годовые выплаты: 200 случаев * 10 млн руб. = 2 млрд рублей.

Вывод из расчетов: даже при очень консервативных оценках годовые поступления в фонд (4 млрд руб.) вдвое превышают потенциальные годовые выплаты (2 млрд руб.). Это создает ежегодный профицит в размере 2 млрд рублей, который и будет формировать необходимые 10-кратные резервы и гарантировать абсолютную финансовую устойчивость всей системы. Расчеты наглядно показывают, что модель не только покрывает все риски, но и является высокорентабельной с точки зрения управления.

7. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С КЛЮЧЕВЫМИ УЧАСТНИКАМИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

7.1. Нотариат: новая модель разделения ответственности

Внедрение КЗСН не отменяет, а стратегически переопределяет роль нотариата, создавая двухуровневую систему защиты, где ответственность четко разделена.

Две линии защиты:

1. **Нотариус («Первая линия»):** отвечает за чистоту текущей сделки. Он идентифицирует участников, проверяет их дееспособность «здесь и сейчас», удостоверяется в наличии всех необходимых согласий (супруга, органов опеки) и правильности оформления документов.
2. **КЗСН («Вторая линия»):** отвечает за чистоту прошлого. Она проводит глубокую ретроспективную экспертизу всей истории объекта, выявляя скрытые риски, которые нотариус физически не может и не должен проверять.

Разделение финансовой ответственности: это разделение логично продолжается и в компенсационных фондах:

- **Фонд ФНП:** покрывает ущерб от ошибок, допущенных нотариусом при оформлении текущей сделки.
- **Фонд КЗСН:** покрывает ущерб от невыявленных исторических дефектов титула.

Новый стандарт нотариального действия: в предлагаемой модели нотариальное удостоверение сделки с недвижимостью и экспертиза КЗСН становятся двумя обязательными и неразрывными этапами единого процесса:

1. Нотариус принимает документы и инициирует проверку в КЗСН.
2. КЗСН проводит экспертизу и выдает сертификат безопасности (или план «лечения»).
3. На основании полученного сертификата нотариус удостоверяет сделку.

Результат: такая система переносит бремя сложнейшей ретроспективной проверки с нотариуса на специализированный государственный институт, минимизируя риски для всех участников. Нотариус перестает быть «универсальным солдатом», отвечающим за всё, и становится ключевым звеном в высокотехнологичной и надежной системе многоуровневой защиты, где его ответственность четко очерчена. Это повышает доверие ко всему рынку недвижимости.

7.2. Взаимодействие с застройщиками: аудит проекта «под ключ»

Хотя для новостроек классические риски виндикации из-за «плохой истории» минимальны, покупатель сталкивается с целым набором других, не менее опасных рисков. Роль КЗСН здесь - трансформироваться из «исторического аудитора» в независимого контролера всего девелоперского проекта.

Ключевые направления экспертизы КЗСН для новостроек:

1. **Аудит земельного участка:** проверка чистоты прав застройщика на землю, отсутствия прав третьих лиц, судебных споров и соответствия категории участка целям строительства.
2. **Аудит разрешительной документации:** проверка наличия и подлинности разрешения на строительство, проектной декларации, заключения экспертизы проекта и других ключевых документов.
3. **Финансовый аудит застройщика:** анализ финансовой устойчивости девелопера для оценки риска банкротства и «заморозки» стройки. Проверка целевого использования средств дольщиков через эскроу-счета.
4. **Технический аудит на финальной стадии:** проверка соответствия построенного объекта проекту и акту ввода в эксплуатацию перед выдачей финального сертификата на квартиру.

Результат для покупателя: покупатель получает не просто квартиру, а объект, прошедший комплексный государственный аудит. Сертификат КЗСН на новостройку гарантирует, что:

- **Земля под домом «чистая».**
- **Все разрешения на строительство в порядке.**
- **Риск банкротства застройщика минимален.**

Это принципиально новый уровень защиты для дольщиков, который повышает доверие ко всему первичному рынку. Для добросовестных застройщиков сертификация КЗСН становится знаком качества и мощным конкурентным преимуществом.

7.3. Взаимодействие с банками: трансформация залога в безрисковый актив

Для банков и ипотечных кредиторов чистота титула на объект залога, это главный фактор риска. Утрата права собственности на заложенную квартиру - кошмар для любого банка. Внедрение КЗСН превращает этот риск из непредсказуемого в управляемый, делая ипотечный портфель более качественным и надежным.

Ключевые преимущества для банков:

1. **Снижение кредитного риска.** Сертификат КЗСН гарантирует, что залог (квартира) не будет изъят у заемщика по суду из-за исторических дефектов. Это позволяет банку перевести такой залог в категорию активов с минимальным риском.
2. **Высвобождение капитала.** Снижение категории риска по залоговому портфелю позволяет банку уменьшить объем обязательных резервов, которые он должен создавать под возможные потери. Высвобожденный капитал банк может направить на выдачу новых кредитов.
3. **Ускорение и удешевление скоринга.** Наличие сертификата КЗСН избавляет службу безопасности банка от необходимости проводить собственную, часто поверхностную, проверку юридической истории объекта, что ускоряет процесс одобрения ипотеки.

Преимущества для заемщиков (следствие выгоды для банков):

Конкуренция заставит банки транслировать свою выгоду в более привлекательные условия для клиентов, приобретающих жилье с сертификатом КЗСН:

- Снижение процентной ставки по ипотеке (например, на 0,5-1%).
- Уменьшение размера первоначального взноса.
- Отказ от обязательного титульного страхования, что экономит заемщику значительные средства.

Итоговый эффект: КЗСН создает симбиоз, выгодный всем: банки получают более качественный и менее рискованный кредитный портфель, а граждане - доступ к более дешевой и доступной ипотеке. Это становится мощным стимулом для всего рынка недвижимости.

7.4. Взаимодействие с риелторами: от посредника к риск-менеджеру

Внедрение КЗСН кардинально меняет роль и повышает профессиональный стандарт для риелторского сообщества. Риелтор перестает быть простым посредником и становится квалифицированным риск-менеджером первого уровня, работая в тесной связке с государственной системой экспертизы.

Новые функции и обязанности риелтора:

1. **Первичный андеррайтинг объекта.** Профессиональный риелтор, зная требования КЗСН, еще до подачи документов сможет провести первичную оценку объекта, выявить очевидные «красные флаги» и заранее предупредить клиента о возможных проблемах и сроках их «лечения».
2. **Квалифицированный навигатор по КЗСН.** Риелтор становится для клиента проводником по процедурам КЗСН: помогает правильно сформировать пакет документов, разъясняет суть «дорожной карты» по устранению дефектов и координирует взаимодействие с экспертами Комиссии.
3. **Формирование портфеля «чистых» объектов.** Наличие сертификата КЗСН становится главным конкурентным преимуществом объекта на рынке. Риелторы будут заинтересованы работать с «проверенными» объектами, что будет стимулировать продавцов заранее проходить экспертизу.
- 4.

Преимущества для риелторского сообщества: повышение статуса профессии. Работа в рамках государственной системы гарантий повышает престиж и доверие к профессии риелтора.

Снижение собственных рисков. Риелтор больше не несет моральную (а иногда и финансовую) ответственность за скрытые исторические дефекты, которые он не мог выявить. Эту ответственность берет на себя КЗСН.

Новый стандарт услуг. Ведущие риелторские компании смогут сертифицировать своих сотрудников как специалистов по работе с КЗСН, что станет дополнительным знаком качества для клиентов.

Таким образом, КЗСН не заменяет риелторов, а создает для них новую профессиональную нишу и мощный стимул для повышения качества своих услуг.

7.5. Взаимодействие с МВД и Прокуратурой: создание единого фронта против мошенников

Рынок недвижимости остается одной из самых криминализованных сфер. Согласно официальной статистике, только за первое полугодие 2025 года в России было возбуждено 5 379 уголовных дел, связанных с мошенничеством в этой области. КЗСН призвана стать не просто фильтром для сделок, но и ключевым партнером правоохранительных органов в борьбе с этим злом.

Новая модель взаимодействия:

1. **КЗСН как система раннего обнаружения:** аналитическое ядро КЗСН, обрабатывая данные о тысячах сделок, способно выявлять нетипичные паттерны и ранее неизвестные мошеннические схемы на самой ранней стадии. Информация об этом незамедлительно передается в профильные подразделения МВД для оперативной разработки.

2. **КЗСН как центр компетенций для следствия:** эксперты КЗСН, обладающие уникальными знаниями в области ретроспективного анализа титула, могут выступать в качестве государственных судебных экспертов по уголовным делам о мошенничестве с недвижимостью. Их заключения, детально описывающие механизм преступной схемы, становятся для следователя и прокурора мощной доказательной базой.
3. **Создание единой базы данных «рисковых лиц»:** Взаимный обмен информацией о лицах и компаниях, ранее замеченных в подозрительных операциях, позволяет создать единый «черный список», который значительно повышает эффективность как превентивной экспертизы КЗСН, так и оперативной работы МВД.

Итоговый эффект: такое симбиотическое взаимодействие создает единый фронт, где КЗСН работает на предотвращение преступлений, а правоохранительные органы - на наказание виновных, опираясь на экспертную и аналитическую поддержку Комиссии. Это должно привести к системному снижению уровня мошенничества на рынке недвижимости.

8. СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЗАДАЧИ И ПРИОБРЕТЕННЫЕ ВЫГОДЫ

8.1. Ликвидация институционального разрыва в защите добросовестных приобретателей

Текущая проблема: государство регистрирует право собственности, создавая у граждан уверенность в его надежности, но затем допускает истребование этого права через суд, не предоставляя гарантий.

Когда человек покупает квартиру и проходит государственную регистрацию прав собственности (в России — через ЕГРН), он получает официальное юридическое подтверждение в виде Выписки из ЕГРН, подтверждающее его права на объект. Формируя у гражданина юридическую уверенность и ощущение того, что государство гарантирует его законное право владения.

Однако действующее российское законодательство (статья 302 ГК РФ и соответствующая судебная практика), даже спустя много лет это право может оспорить посредством так называемого виндикационного (восстановительного) иска. Прежний собственник или его правопреемники могут доказать в суде, что переход права был недействительным или повлек за собой существенные дефекты (проблемы с расследованием, недееспособность, мошенничество, ошибки приватизации и т.д.), и суд обяжет вернуть объект, бывшему владельцу. Факт изъятия фактически не возмещает потери добросовестного покупателя, за исключением пределов ограниченных обстоятельств (например, только для физических лиц и только в случае единственного жилья - статья 68.1 ФЗ-218). Эти механизмы крайне сложны, растянуты во времени и не охватывают большинство рыночных ситуаций.

Бизнесовая интерпретация проблемы: государство «регистрирует» (создаёт легитимность), но после регистрации не несёт полной ответственности за юридическую «чистоту» титула на весь ретроспективный период.

Для крупных сделок, инвестиций, ипотечных операций - финансовые репутационные и финансовые риски, ведь зарегистрированное право нельзя считать абсолютно защищенным, что негативно влияет на доверие и ликвидность рынка. **Возникает институциональный разрыв:** декларируемая государственная регистрация надежности не подтверждается реальными гарантиями ни для добросовестных граждан, ни для бизнеса. Что приводит к снижению экономической эффективности и прозрачности рынка.

Внедрение механизма КЗСН упраздняет этот разрыв: глубокая юридическая экспертиза плюс компенсационные гарантии приблизят российскую систему к лучшему мировому законодательству, на примере австралийской модели Торренса, где зарегистрированное право действительно считается неоспоримым, а риски покрываются единым государственным фондом.

Решение КЗСН: введение государственной гарантии титула для объектов, прошедших углубленную экспертизу, с обязательством компенсации при любом последующем истребовании.

Приобретенная выгода:

Для граждан: уверенность в безопасности инвестиций в недвижимость;

Для государства: повышение доверия к системе регистрации прав;

Для рынка: рост ликвидности в обороте недвижимости.

8.2. Снижение виндикационных рисков на рынке недвижимости

Механизм:

Превентивное выявление дефектов титула до совершения сделки.

Предоставление участникам рынка достоверной информации о рисках конкретного объекта.

Стимулирование продавцов к «очистке» / «лечению» титула перед продажей для получения сертификата.

Ожидаемый эффект:

Снижение количества судебных споров о виндикации после внедрения;

Повышение ликвидности рынка недвижимости за счет снижения рисков для покупателей;

Рост доверия инвесторов к российскому рынку недвижимости.

Оценка экономического эффекта: например, при текущем уровне ущерба от мошенничества 2,61 млрд руб./год, при условии 30% снижения споров - означает экономию около 800 млн руб./год для экономики.

8.3. Расширение защиты на коммерческую недвижимость и юридические лица

Текущая проблема: действующая система компенсации (ст. 68.1 ФЗ-218) распространяется только на физических лиц и жилые помещения.

Решение КЗСН: распространение превентивной экспертизы и компенсационных гарантий на все категории объектов (жилая, коммерческая недвижимость, земельные участки) и всех участников рынка (как физических, так и юридических лиц).

Стратегическое значение: создание благоприятного инвестиционного климата для развития коммерческой недвижимости, земельного оборота и крупных инфраструктурных проектов.

Приобретенные выгоды:

Для бизнеса: снижение транзакционных издержек и рисков при сделках с недвижимостью;

Для государства: стимулирование экономической активности, рост налоговых поступлений;

Для экономики: увеличение объема инвестиций в недвижимость.

8.4. Повышение эффективности регрессного взыскания

Текущая проблема: Министерство финансов Российской Федерации (Минфин России) ответственно за регрессные требования, но не обладает достаточной экспертизой для анализа титульных дефектов.

Решение КЗСН: передача функций регрессного взыскания профильному органу с глубокой юридической экспертизой и доступом ко всей истории объекта.

Ожидаемый эффект:

Повышение процента успешного взыскания;

Пополнение компенсационного фонда за счет регрессных взысканий;

Снижение нагрузки на государственный бюджет (меньше выплат из казны по ст. 68.1).

Механизм: КЗСН обладает всей доказательной базой, собранной в ходе экспертизы, что существенно упрощает доказывание вины конкретных лиц в суде.

8.5. Создание единого межведомственного информационного «хаба»

Задача: обеспечить централизованный доступ к данным всех профильных ведомств для комплексной экспертизы.

Необходимые шаги:

Принятие федерального закона о предоставлении КЗСН права доступа к закрытым персональным данным;

Разработка защищенных протоколов межведомственного обмена через СМЭВ;

Создание единой цифровой платформы интеграции данных.

Стратегическое значение: революционное повышение качества и скорости правовой экспертизы, возможность автоматизированного выявления рисков с использованием технологий искусственного интеллекта.

Приобретенные выгоды:

Полнота проверки: одновременный доступ ко всем релевантным базам данных;

Автоматизация: использование ИИ для выявления подозрительных паттернов;

Прецедент: первый в России межведомственный хаб в сфере недвижимости.

8.6. Гармонизация с международными стандартами защиты титула

Задача: приведение российской системы регистрации и защиты прав на недвижимость в соответствие с лучшими мировыми практиками.

Механизм: Адаптация успешного опыта Torrens Assurance Fund (Австралия, Канада), с учетом специфики российского правового порядка и исторических особенностей оборота недвижимости.

Ожидаемый эффект: повышение привлекательности российского рынка недвижимости для международных инвесторов, интеграция в глобальные стандарты.

Приобретенные выгоды:

Для международных инвесторов: знакомая и понятная система защиты прав;

Для российского рынка: приток инвестиций.

8.7. Социальные выгоды: защита уязвимых групп

Проблематика настоящего времени: на рынке недвижимости присутствуют уязвимые группы населения, в свою очередь, люди пожилого возраста, люди с низким порогом юридической грамотности, граждане с ограничениями по здоровью и несовершеннолетние, которые оказываются жертвами мошенничества и неправомерных сделок: пожилые люди часто становятся объектами обмана через поддельные документы, незаконные сделки, навязывание услуг или подписание договоров в условиях недопонимания и психологического давления. Лица с ограниченными возможностями или физическими ограничениями могут не осознавать суть сделки или быть привлеченным к ней третьим лицам без осознанного соглашения. Несовершеннолетние, чьи жилищные права часто сопровождаются нарушением правовых процедур. Мало защищённая категория граждан, люди без опыта операций с недвижимостью, социальные неадаптированные, одинокие граждане и т.д.

Актуальные угрозы

Растет количество случаев кражи и мошенничества в результате выявления уязвимых владельцев объектов недвижимости (одинокие пожилые собственники, отсутствие наследников и прочее).

Быстро развиваются новые «социальные» мошеннические схемы с: «ведомыми», ложными родственниками, фиктивными долгами, навязыванием доверенности, мнимыми риелторами и юристами и прочее. Где судебная защита для лиц данной категории малодоступна или вовсе не доступна, так как дорога и требует особых знаний.

Роль КЗСН в защите уязвимых групп

Профилактика: обязательная глубокая экспертиза в сделках с пожилыми, с объектами дарения/приватизации, а также с участием лиц с ограниченной дееспособностью.

«Введение доверенного лица»: участие официальных представителей в виде родственников, органов опеки, социальных представителей, психологов при подозрении на давление или недобросовестное принуждение к сделке гражданина.

Соответствующие стандартные проверки: при заключении сделки проведение глубокого анализа истории болезни, через запрос данных из учреждений здравоохранения (при необходимости и с согласия).

Информационные кампании и обучение: просветительская работа (лекции, памятки, консультации), направленная на предотвращение неосознанных и рискованных действий.

Юридические гарантии: наличие сертификата безопасности КЗСН или экспертного заключения как обязательного условия для совершения любых сделок с участием уязвимых групп.

Результаты и социальные выгоды

Результаты приводят к более устойчивой социальной среде, меньшему количеству кризисных судебных и социальных последствий, экономии ресурсов государства, снижению затрат для граждан, способствует росту общего экономического развития, а также развитию рынка недвижимости и общества в целом.

КЗСН становится не только техническим гарантом юридической чистоты сделки, но и специальным институтом, обеспечивающим дополнительную защиту именно тех, кто больше всего увеличивает факторы риска обмана на рынке недвижимости.

Решение КЗСН:

Усиленная проверка сделок с участием пожилых лиц;

Обязательное интервью психолога и психиатрическая экспертиза с последующим заключением о состоянии гражданина;

Вовлечение «доверенных лиц» для контроля процессов сделки.

Приобретенные выгоды

Социальная защита: снижение числа жертв мошенничества среди уязвимых групп.

Общественное спокойствие: повышение уверенности граждан в защите их прав.

Экономия бюджетных средств: меньше социальных бюджетных расходов пострадавшим, предоставление экстренного временного жилья, затраты на суды, выплаты социальных пособий.

8.8. Цифровизация и инновации: интеграция с цифровым рублем

Концепция: Использование цифрового рубля и смарт-контрактов для автоматизации расчетов в сделках с недвижимостью.

Пояснение: использование цифр рубля и смарт-контрактов для автоматизации расчетов в сделках с недвижимостью.

Цифровой рубль - это цифровая форма национальной валюты Российской Федерации, разрабатываемая и эмитируемая Банком России. государственный цифровой актив, но существует только в электронном виде на специально защищённых платформах банков или ЦБ. Отличается высокой скоростью расчетов, прозрачностью и низкими издержками на посредников.

Смарт-контракты – это «умные» электронные договоры - алгоритмы, которые автоматически определяют условия сделки при наступлении заданных событий. Смарт-контракт защищён от изменений, прозрачен и подчиняется кодовым правилам, оговоренным заранее.

Реализация процесса. Автоматизация расчётов в сделках с недвижимостью

1. Договор сделки и регистрация

Покупатель, продавец и, например, КЗСН (как гарант/верификатор) заключают цифровой смарт-контракт, в котором прописаны условия:

Покупатель обязуется перевести расчеты по сделке в цифровые рубли.

Продавец передаёт право собственности после государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя.

2. Блокировка средств

Покупатель заранее переводит всю сумму транзакции в цифровые рубли (например, на специальный «эскроу-счет»), но средства временно замораживаются до выполнения условия - проведения регистрации перехода права собственности.

3. Автоматическое выполнение транзакции

Как только ЕГРН и КЗСН подтверждают выполнение главного условия регистрации перехода права на объект недвижимости - смарт-контракт автоматически разблокирует средства и осуществляет денежный перевод продавцу без дополнительных операций/посредников. Все происходит мгновенно, безопасно и самое главное прозрачно.

4. Автоматизированные процессы

В случае невыполнения условий, либо по определенным причинам происходит отмена регистрации смарт-контракта по определенным правилам – денежные средства возвращаются покупателю автоматически.

Преимущества для рынка недвижимости

Безопасность - никто не может изменить условия сделки, исключение воровства или мошенничества (со стороны участников или третьих лиц).

Скорость и прозрачность - деньги переходят сразу после наступления юридически проверяемых событий.

Снижение издержек - не нужны эскроу-агенты и проверки банков.

Точные условия выполнения - алгоритм не ошибается и работает строго по коду, с минимальным присутствием человеческого фактора.

Отслеживаемость (трекинг) - метод срабатывания по цифровому рублю видна всем участникам, регулятору, органам контроля. Ключевое преимущество - полная прозрачность и отслеживаемость (трекинг) всех финансовых операций. В отличие от наличных денег, которые невозможно отследить после передачи от одного человека к другому, каждый цифровой рубль имеет уникальный идентификационный код, что позволяет контролировать его полный путь движения. Это техническое решение создает полную историю «жизни» денежной единицы, подобно тому, как если бы на обычной банкноте записывалась вся история её владельцев.

Все операции с цифровым рублем записываются в распределённый реестр на платформе Банка России в режиме реального времени:

Каждая транзакция немедленно фиксируется в системе;

Информация о всех операциях не стирается и не изменяется (неизменяемость записей);

Данные доступны для проверки органами контроля.

Обнаружение и блокировка мошеннических операций

Благодаря полной прозрачности система позволяет:

1. Немедленно обнаружить попытку несанкционированного списания или мошеннического перевода.
2. Заморозить средства на любом этапе их движения по соответствующему решению суда или органов контроля.
3. Отследить цифровой путь украденных денег до конечного получателя, даже если они переводились через несколько счетов или участников.

4. Восстановить исходное состояние - теоретически возможна отмена мошеннической транзакции и всех связанных с ней операций.

ПРЕИМУЩЕСТВА отслеживаемости для государства и экономики

Борьба с теневой экономикой и отмыванием денег

Сокращение теневого сектора: по оценкам экспертов, теневая экономика России составляет 25-35% ВВП; полная отслеживаемость позволит значительно снизить эту долю.

Налоговые поступления: государство сможет получить дополнительно сотни миллиардов рублей ежегодно благодаря выявлению скрытых доходов.

Борьба с финансированием терроризма: применяется Закон № 115-ФЗ об аналогичных требованиях, но с полной цифровой регистрацией процесс значительно ускоряется и становится более эффективным.

Борьба с коррупцией: невозможно совершить коррупционный платеж, не оставив цифрового следа.

Отслеживаемость (трекинг) цифрового рубля действительно представляет огромную ценность именно для сферы недвижимости - одного из самых рискованных сегментов российского рынка, где сделки связаны с крупными суммами, сложными процедурами и высокими рисками мошенничества.

Цифровой рубль как инструмент трансформации рынка недвижимости:

- Максимальная защита от мошенничества и недобросовестных схем
- Целевое использование средств и контроль государственных субсидий
- Прозрачность сделок и возможность проверки статуса платежа в реальном времени
- Автоматизация через смарт-контракты без посредников
- Упрощение процедур и снижение издержек
- Борьба с «серыми» схемами и повышение налоговых поступлений
- Превентивная защита добросовестных приобретателей

Но требует соблюдения баланса между безопасностью, контролем и защитой конфиденциальности личных данных.

Первые реальные сделки в 2025 году уже доказали работоспособность технологии:

- 1) ВТБ и ГК ПИК провели операцию по бронированию квартиры в ЖК «Новое Очаково» в Москве.
- 2) ГК «КВС» в Санкт-Петербурге совершила полноценную покупку недвижимости в цифровых рублях.

Цифровой рубль может трансформировать рынок недвижимости, сделав его гораздо более безопасным, прозрачным и удобным как для физических лиц, так и для бизнеса и государства.

9. ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ И ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

9.1. Первоочередные законодательные изменения

Этап 1: Базовый закон о КЗСН (изменения в ФЗ-218).

- Создание КЗСН как независимого публично-правового института, действующего в партнерстве с Росреестром.
- Определение полномочий по экспертизе, статуса «Сертификата безопасности» и процедуры его выдачи.
- Создание компенсационного фонда и механизма целевого сбора.

Этап 2: Изменения в Гражданский кодекс РФ.

- **Ключевое изменение:** дополнение ст. 302 ГК РФ нормой, запрещающей виндикацию (изъятие) недвижимости у добросовестного приобретателя, чей титул защищен сертификатом КЗСН.
- Закрепление принципа, что претензии третьих лиц в таком случае удовлетворяются исключительно в форме денежной компенсации из фонда КЗСН.

Этап 3: Специальный федеральный закон о межведомственном доступе.

- Предоставление КЗСН законодательно закрепленного права доступа к закрытой информации всех необходимых ведомств (от ФНС и МВД до медицинских учреждений и органов ЗАГС).
- Установление строгой ответственности за разглашение полученных данных.

9.2. Административное и финансовое обеспечение

- **Принятие Постановления Правительства РФ**, утверждающего Положение о КЗСН, методику расчета тарифов и регламенты взаимодействия.
- **Создание организационной инфраструктуры:** формирование независимого Экспертного совета, набор персонала, создание защищенной IT-платформы и ее подключение к СМЭВ.

9.3. Пилотное внедрение и масштабирование

Фаза 1: Пилотный проект (1 год) в 2-3 ключевых регионах (например, Москва, Санкт-Петербург, Краснодарский край) для отработки процедур и сбора обратной связи.

Фаза 2: Корректировка (6 месяцев) по итогам пилота.

Фаза 3: Масштабирование (3-5 лет) на всю территорию РФ.

9.4. Ключевые риски и меры их митигации

1. Риск: Технологический паралич («бунт ведомств»).

- **Митигация:** принятие специального федерального закона, который не просит, а юридически обязывает все ведомства предоставлять данные КЗСН через СМЭВ. Подкрепление этого закона политической волей на уровне Правительства.

2. Риск: Высокая стоимость тарифа для граждан.

- **Митигация:** дифференцированный тариф, льготы для социально значимых сделок и возможное субсидирование.

3. Риск: Сопротивление участников рынка.

- **Митигация:** мощная информационная кампания, обучение и демонстрация выгод для всех (снижение рисков для нотариусов, новый стандарт услуг для риелторов).

4. Риск: Оспаривание конституционности (ограничение виндикации).

- **Митигация:** юридически безупречная проработка законопроекта с опорой на ст. 35 Конституции РФ и позицию КС РФ о необходимости защиты именно добросовестного приобретателя.

10. МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРАКТИКА И ПРИМЕРЫ ВНЕДРЕНИЯ

10.1. Система Торренса (Torrens System): исторический контекст

Создатель: Роберт Ричард Торренс (Robert Richard Torrens), премьер-министр Южной Австралии.

Год введения: 1858 год (Real Property Act 1858, Южная Австралия)

Концепция: упрощенная система регистрации прав на недвижимость, основанная на трех принципах:

1. **Mirror principle (принцип зеркала)** - реестр точно отражает текущее состояние титула.

2. **Curtain principle (принцип занавеса)** - покупателю не нужно исследовать предыдущую историю титула

3. **Insurance principle (принцип страхования)** - государство гарантирует титул через Assurance Fund

География распространения: Австралия (все штаты и территории), Новая Зеландия, Канада (провинции Онтарио, Манитоба, Саскачеван, Альберта, Британская Колумбия), Малайзия, Сингапур, некоторые штаты США (Иллинойс, Массачусетс, Колорадо).

10.2. Torrens Assurance Fund: детальное изучение

Австралия: Новый Южный Уэльс (NSW)

Правовая основа: Real Property Act 1900 (NSW).

Управление: NSW Land Registry Services, под контролем Registrar General.

Источники фонда: Сборы с регистрируемых сделок (levy); Доходы от инвестирования средств фонда; Регрессные взыскания

Основания для компенсации: Акты или бездействие Registrar General; регистрация другого лица в качестве собственника/интереса; ошибки, неточности или пропуски в реестре; подлог или мошенничество, повлекшие регистрацию.

Ограничения: не компенсируются потери, если истец сам виновен в небрежности; не подлежат компенсации потери, вызванные неблагоприятными судебными решениями по существу спора о праве; не применяется к объектам, не зарегистрированным в системе Торренса

Торренс-фонд, это система «последней гарантии» для дел, когда гражданин потерял право собственности из-за ошибок самой системы регистрации, а не потому, что проиграл объективный спор в суде. Этот принцип является базовым.

Статистика (данные за 2023 финансовый год):

Количество зарегистрированных титулов: более 3 млн

Размер фонда: около 100 млн австралийских долларов

Количество выплат: 10-15 случаев в год

Средний размер компенсации: 200-500 тыс. австралийских долларов

Канада: провинция Альберта

Правовая основа: Land Titles Act (Alberta).

Управление: Land Titles Office, Alberta Justice and Solicitor General.

Функция фонда: Компенсация потерь, понесенных лицами в результате:

Ошибок или упущений в ведении реестра;

Подлога или мошенничества;

Регистрации недействительного документа.

Процедура обращения за компенсацией:

1. Доказать факт потери имущественного интереса.

2. Доказать, что потеря произошла из-за функционирования системы регистрации.

3. Доказать, что истец не имеет вины или небрежности.

4. Показать, что нет других средств правовой защиты.

Особенность: в Канаде фонд распространяет свою защиту не только на «чистые» ошибки при регистрации в реестре, но и на ошибки, допущенные при выдаче кадастровых справок и официальных сертификатов титула.

Филиппины

Правовая основа: Property Registration Decree (Presidential Decree No. 1529), Section 93.

Цель фонда:

Компенсация невиновных сторон, пострадавших от мошенничества, ошибок или упущений в процессе регистрации;

Обеспечение безопасности владения зарегистрированными землевладельцами;

Укрепление общественного доверия к системе Торренса.

Сфера применения:

Мошенничество при регистрации (когда зарегистрированный титул получен мошенническим путем, а законный собственник лишен имущества);

Ошибки или упущения (ошибки государственных служащих при регистрации, ведущие к выдаче ошибочных титулов);

Незаконное лишение права (когда третья сторона теряет владение имуществом из-за нарушений в системе Торренса).

Ограничения:

Небрежность или вина истца;

Потери из-за судебных разбирательств;

Ответственность государства за экспроприацию;

Незарегистрированные объекты.

Важные дела: Director of Lands v. IAC (1987): Assurance Fund существует для возмещения ущерба жертвам мошенничества или ошибок в системе Торренса, но только когда нет других средств правовой защиты.

De Guzman v. Court of Appeals: Истец должен доказать, что исчерпал все другие средства правовой защиты перед обращением к фонду.

10.3. Сравнение с российской моделью КЗСН

Аспект	Torrens Assurance Fund	КЗСН (предлагаемая)
Концепция	Компенсация за ошибки системы регистрации и мошенничество	Превентивная экспертиза + компенсация за исторические дефекты титула, мошенничество
Сфера применения	Все зарегистрированные титулы	Объекты, прошедшие экспертизу КЗСН (с сертификатом)
Финансирование	Сборы с регистрации	Целевые сборы со сделок, в первую очередь, прошедших экспертизу
Превентивная функция	Нет (только компенсация ex post)	Да (ретроспективный анализ перед сделкой)
Регрессные требования	Регистратор/фонд	КЗСН (специализированный департамент)
Ограничение виндикации	Да (indefeasibility of title)	Да (для объектов с сертификатом)

Ключевое отличие и эволюция:

Классическая система Торренса основана на «принципе занавеса»: покупателю не нужно исследовать историю титула, он доверяет текущей записи в реестре. Государство как бы говорит: «Прошрое не имеет значения».

Российская же правовая реальность обратная: именно из-за дефектов прошлого добросовестный приобретатель чаще всего и теряет свою собственность.

Концепция КЗСН предлагает эволюционное развитие системы Торренса, адаптированное к российским условиям. КЗСН не игнорирует прошлое, а наоборот, проводит его глубочайшую профессиональную ревизию. Она профессионально заглядывает за «занавес», «вылечивает» все исторические болезни титула и только после этого выдает сертификат, который опускает новый, уже непробиваемый «железный занавес».

Таким образом, КЗСН берет от системы Торренса ее финансовую модель (гарантийный фонд) и дополняет ее уникальным проактивным механизмом превентивной экспертизы, что делает защиту еще более надежной.

10.4. Примеры для России

Положительный опыт.

- **Финансовая устойчивость:** Torrens Assurance Fund существует более 150 лет, что подтверждает жизнеспособность модели.
- **Низкая частота выплат:** при правильной организации регистрации количество компенсационных случаев минимально.
- **Доверие рынка:** система Торренса признана одной из самых надежных в мире.

Адаптация к российским условиям.

- **Историческое наследие:** в России существует большое количество объектов с до реестровой истории, требующих углубленного анализа.
- **Правовая культура:** необходимость превентивной экспертизы из-за высокого уровня мошенничества.
- **Федеративное устройство:** необходимость учета региональных особенностей.

11. РИСКИ И МЕРЫ ИХ МИТИГАЦИИ (УГЛУБЛЕННЫЙ АНАЛИЗ)

11.1. Риски, связанные с мошенничеством с цифровым рублем

Риск: несмотря на технологическую защищенность самой платформы, главной уязвимостью остается человек. Мошенники будут использовать методы социальной инженерии (фишинг, поддельные сайты, звонки от «сотрудников банка»), чтобы получить доступ к цифровым кошелькам граждан.

Митигация:

Технологическая защита: внедрение многофакторной аутентификации и биометрической проверки (liveness detection) для подтверждения всех крупных операций.

Встроенная защита цифрового рубля: использование уникального свойства цифрового рубля - полной отслеживаемости транзакций. Это позволяет в случае мошенничества отследить всю цепочку и потенциально заблокировать украденные средства.

Человеческий фактор: введение опции «доверенного лица» (например, взрослого ребенка для пожилого родителя), которое получает уведомления обо всех транзакциях и может их подтверждать или блокировать.

11.3. Риски, связанные с конфиденциальностью данных

Риск: утечка или несанкционированный доступ к огромному массиву персональных данных, централизованному в КЗСН.

Митигация:

- **Техническая:** полное соответствие требованиям ФЗ-152, сквозное шифрование данных, строжайшее разграничение прав доступа.
- **Организационная:** регулярный аудит безопасности, логирование всех обращений к данным.
- **Финансовая:** обязательное страхование ответственности за утечку персональных данных.

11.4. Репутационные риски

Риск: единичные, но громкие инциденты (ошибка экспертизы, коррупционный скандал) могут подорвать доверие ко всей системе.

Митигация: политика максимальной прозрачности. Регулярная публикация отчетов о деятельности, независимый аудит со стороны ТПП РФ, создание публичной и эффективной системы обработки жалоб и оперативное, честное информирование общества о любых инцидентах и мерах, принятых для их устранения.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И РЕКОМЕНДАЦИИ

12.1. Сводная оценка целесообразности создания КЗСН

Институциональная реализуемость: высокая, с организационной точки зрения создать КЗСН вполне возможно и не требует «революционных» изменений в государственных органах.

КЗСН может быть интегрирована в существующую инфраструктуру Росреестра как отдельное Главное управление или автономное учреждение, что ограничивает барьеры для запуска.

Необходимо обеспечить административную автономию КЗСН, то есть достаточную независимость в решениях, самостоятельность бюджета, право на защиту справедливых процедур и кадровой политики, чтобы избежать бюрократического паралича и подчинения текущим интересам других ведомств.

Создание независимого Экспертного совета из высококвалифицированных юристов, который будет принимать решения по выдаче сертификатов и компенсациям без политического давления - залог объективности и доверия к системе.

Вывод по институциональной части: если обеспечены автономия и независимость, то техническая и организационная КЗСН реализуется без серьезных ограничений.

Правовая реализуемость: сложная, но реализуемая. Правовая база для создания КЗСН требует масштабных законодательных изменений на уровне базовых кодексов и федеральной власти, которые соответствуют стандарту.

Требующая масштабных изменений в законодательстве (Гражданский кодекс РФ (ГК РФ), Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», разработка нового федерального закона «О межведомственном доступе к данным для целей экспертизы недвижимости», иные нормативные акты), наличие политической воли.

Сложности: необходимо согласование между ведомствами, лоббистскими группами, профессиональными сообществами (нотариатами, риелторами, банками и прочими).

Изменения затрагивают базовые принципы права собственности, которые требуют тщательной юридической разработки и общественного обсуждения.

Длительные законодательные процедуры: подготовка проектов, экспертиза, прохождение через Государственную Думу, Совет Федерации, подписание Президентом.

Финансовая реализуемость: высокая, благодаря самодостаточной модели финансирования через целевые сборы, подтвержденной международным опытом Torrens Assurance Fund.

Социально-экономическая целесообразность: очень высокая. При текущем уровне ущерба от мошенничества, создание превентивной системы защиты имеет огромное социальное и экономическое значение.

12.2. Ключевые рекомендации по внедрению

1. Законодательный уровень: начать с разработки концепции федерального закона о КЗСН с привлечением экспертов, депутатов, представителей Росреестра, нотариата, ТПП РФ.

Провести публичные обсуждения законопроекта для учета позиций всех участников рынка.

Обеспечить политическую поддержку на уровне Правительства РФ и Президента РФ

2. Организационный уровень: создать рабочую группу по разработке детального проекта организационной структуры КЗСН.

Сформировать временный Экспертный совет для разработки методологии экспертизы. Начать набор ключевых специалистов (руководителей департаментов, главных экспертов).

3. Технологический уровень: заключить соглашения со всеми ключевыми ведомствами о предоставлении доступа к данным. Разработать техническое задание на создание информационной системы КЗСН. Обеспечить подключение к СМЭВ.

Начать пилотную интеграцию с платформой цифрового рубля.

4. Пилотный этап:

Выбрать 2-3 пилотных региона с различными характеристиками рынка;

Установить амбициозные, но достижимые KPI для пилота;

Обеспечить широкое освещение в СМИ для популяризации системы;

Собирать обратную связь от всех участников для корректировки.

5. Финансовый уровень:

Разработать детальную актуарную модель для определения тарифов;

Создать механизм пополнения фонда и его инвестирования;

Установить прозрачную систему отчетности о состоянии фонда;

12.3. Долгосрочное видение

Через 5 лет: КЗСН становится обязательным элементом сделок с недвижимостью в России, сертификат безопасности - стандартом de facto на рынке.

Через 10 лет: Россия признается международным сообществом как страна с одной из самых надежных систем защиты прав на недвижимость.

Стратегический эффект:

Снижение виндикационных рисков;

Рост оборота рынка недвижимости за счет повышения доверия;

Приток внутренних и иностранных инвестиций в российскую недвижимость;

Улучшение позиций России в международных рейтингах защиты прав собственности.

12.4. Заключение

Создание Комиссии по защите сделок с недвижимостью представляет собой системную реформу, направленную на ликвидацию фундаментального институционального разрыва между государственной регистрацией права и его фактической защитой.

КЗСН предлагает переход от реактивной модели компенсации к превентивной государственной гарантии титула, опираясь на успешный международный опыт (Torrens Assurance Fund) и адаптируя его к российским условиям с учетом современных цифровых технологий (цифровой рубль, смарт-контракты, технологии искусственного интеллекта). Предложенная организационная структура обеспечивает баланс между экспертной независимостью, финансовой устойчивостью и эффективным межведомственным взаимодействием. Несмотря на значительные законодательные и технологические вызовы, концепция является реализуемой при условии последовательного поэтапного внедрения и политической поддержки на высшем уровне.

Ключевой вывод: в условиях роста мошенничества на рынке недвижимости (более 5 000 уголовных дел за полгода 2025 года, ущерб 2,61 млрд руб./год), создание КЗСН является не просто желательным, а необходимым шагом для защиты прав граждан, обеспечения социальной стабильности и стимулирования экономического роста.

Дата: 14 ноября 2025 года



/С.С. Смоленская /



Инициатор: Союз «Тверская торгово-промышленная палата»

Автор: Смоленская Светлана Сергеевна,
председатель Комитета в сфере недвижимости

ИСТОЧНИКИ И ССЫЛКИ

1. Registrar General NSW, «Torrens Assurance Fund», <https://www.registrargeneral.nsw.gov.au>
2. Respicio, «Assurance Fund | Land Titles and Deeds», 2024, <https://respicio.ph>
3. RSISInternational, «Land Assurance Fund Frameworks: An Analytical Study», 2024, <https://rsisinternational.org>
4. Consultant.ru, «Выплата компенсации добросовестному приобретателю за утрату жилого помещения», 2025, <https://www.consultant.ru/>
5. Base.Garant.ru, «Компенсация добросовестному приобретателю за утрату жилого помещения», 2025, <https://base.garant.ru>
6. Digital.gov.ru, «Система межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ)», <https://digital.gov.ru>
7. CrescoFinance, «Сделки с недвижимостью в цифровом рубле», <https://crescofinance.ru>
8. Garant.ru, «Постановление Правительства РФ от 23.06.2021 № 963 о межведомственном взаимодействии», <https://www.garant.ru/>
9. DigitalDeveloper.ru, «Эксперты рассказали, как цифровой рубль повлияет на сделки с недвижимостью», 2025, <https://digitaldeveloper.ru>
10. InvestFuture.ru, «Цифровой рубль: будущее социальных выплат и смарт-контрактов», 2025, <https://investfuture.ru>
11. D-Russia.ru, «Центробанк России подвёл итоги пилотного проекта применения цифрового рубля», 2025, <https://d-russia.ru>
12. Банк России, «Цифровой рубль: текущий статус проекта», 2025, <https://cbr.ru>

Документ подготовлен на основе детального анализа с привлечением актуальных данных о международной практике, законодательстве РФ, статистике мошенничества и современных цифровых технологиях.

[1] «Российская газета» от 19.10.2025 <https://rg.ru/2025/10/18/standart-proverki-prodavca-kvartiry-zashchitit-ot-moshennicestv-pri-sdelkah.html>

[2] «Известия» от 18.12.2024г. <https://iz.ru/1808800/ana-sturma/delo-v-kvadrata-shemy-s-dareniem-stali-glavnymi-pri-moshennicestve-s-zilem>

[3] Quiet title action www.reinhartlaw.com

[4] Release of lien (снятие залога) [Title Curative Services in USA, Title Defect Reporting and Curing in Mortgage Related Documents](#)

[5] Corrective deed (исправительный акт) [Title Defects and Cure Period | Real Estate Blog, Latest News | BPE](#)

[6] профессиональное «лечение титула» [5 Top Reasons You Need a Great Title Curative Partner - The Einfach Group - Real Estate Outsourcing Firm](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

УТОЧНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ К КОНЦЕПЦИИ КЗСН от 14.11.2025г. ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ЭКСПЕРТНЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящее Приложение подготовлено по итогам профессиональных обсуждений Концепции создания Комиссии по защите сделок с недвижимостью (КЗСН) с представителями юридического и экспертного сообщества.

Цель Приложения — закрепить уточнения и дополнения к отдельным положениям Концепции без изменения её базовой логики: перехода от реактивной постфактум-компенсации к превентивной экспертизе титула и государственной гарантии для объектов, прошедших проверку КЗСН.

Уточнения касаются четырёх ключевых блоков:

- поэтапность внедрения и риск-ориентированность;
- характер и объём государственной гарантии;
- режим работы с историческими рисками;
- влияние на сроки сделок и оборотоспособность объектов.

2. УТОЧНЕНИЕ К РАЗДЕЛУ 1 «ВВЕДЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ»

К подпункту 1.3 «Концептуальное решение: создание КЗСН».

Дополнить текст абзацем следующего содержания:

«Внедрение КЗСН предполагается осуществлять поэтапно и с опорой на риск-ориентированный подход. На первом этапе применяется добровольный режим для большинства сделок и/или обязательность сертификата безопасности ограничивается наиболее рискованными категориями объектов (в том числе объектами с конфликтной историей, множественной сменой собственников за короткий период, признаками банкротных и наследственных споров и прочее). По мере накопления статистики, отладки процедур и оценки влияния на рынок возможен поэтапный переход к расширению перечня сделок, для которых сертификат КЗСН является обязательным условием государственной регистрации перехода права.»

3. УТОЧНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ 2 «ИНСТИТУЦИОНАЛЬНО-ПРАВОВОЙ СТАТУС КЗСН»

К подпункту 2.2 «Принципы функционирования КЗСН».

Перечень дополнить следующими принципами:

- «Принцип поэтапного внедрения — запуск КЗСН в формате пилотных регионов и/или ограниченного перечня сделок с последующим расширением сферы охвата на основе результатов и обратной связи от участников рынка.
- Принцип риск-ориентированности — дифференциация глубины и сроков экспертизы в зависимости от уровня ретроспективных и институциональных рисков по конкретному объекту недвижимости, с выделением упрощённой процедуры для стандартных сделок и углубленной санации для проблемных объектов.
- Принцип приоритета досудебных механизмов — максимальное использование административных, договорных и медиативных инструментов для санации дефектов титула. Обращение к суду только в случаях, когда иные способы устранения нарушений невозможны или исчерпаны.»

4. УТОЧНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ 6 «ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ И КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ФОНД»

В раздел 6 включить следующие уточнения:

«Государственная гарантия титула в системе КЗСН носит ограниченный, нормативно определённый характер и реализуется преимущественно через механизмы компенсационного фонда, формируемого за счёт целевых сборов с рынка недвижимости. Гарантируется титул объектов, прошедших экспертизу КЗСН и соответствующих установленным критериям, при этом объём и условия компенсации подлежат чёткому законодательному регулированию.»

Тарифы и сборы в компенсационный фонд устанавливаются с учётом риск-ориентированного подхода: для сделок с повышенным уровнем риска допускается более высокий взнос, для социально значимых категорий граждан и для объектов с низкой рыночной стоимостью (жильё эконом-класса, социальное, малогабаритное и иное) — льготные или пониженные ставки. Такая модель позволяет минимизировать нагрузку на бюджет и перераспределить финансовую ответственность между участниками рынка, исходя из их реального вклада в общий риск системы.»

Дополнительное уточнение о льготных режимах уплаты тарифа и распределении нагрузки

«С целью обеспечения социальной справедливости и недопущения ситуации, при которой доступ к механизмам защиты КЗСН имеют только экономически состоятельные участники, финансовая модель компенсационного фонда дополняется системой льготных режимов и гибкого распределения нагрузки.»

1. Льготные и нулевые тарифы.

Для социально незащищённых категорий граждан (включая пенсионеров, инвалидов, многодетные семьи и иные категории, определяемые законодательством), а также для объектов недвижимости с низкой рыночной стоимостью (нижний ценовой сегмент соответствующего регионального рынка) — допускается установление пониженных или нулевых ставок целевого сбора. Для указанных категорий размер целевого сбора может быть снижен вплоть до нуля с компенсацией выпадающих доходов компенсационного фонда за счёт общего фонда, специальных бюджетных программ или иных источников, предусмотренных законом.

2. Отсрочка и рассрочка уплаты.

В случаях, когда единовременная уплата тарифа создаёт чрезмерную нагрузку для участника сделки, допускается использование механизмов отсрочки и (или) рассрочки платежа. Взнос в компенсационный фонд может быть:

- включён в структуру расчётов по сделке и оплачен из средств покупателя при окончательных взаиморасчётах;
- уплачен по согласованному графику, если КЗСН совместно с кредитной организацией и (или) нотариусом участвуют в структурировании сделки и обеспечении исполнения обязательств по оплате тарифа.

3. Принцип распределения нагрузки между выгодоприобретателями.

В модели КЗСН закрепляется принцип, согласно которому основную финансовую нагрузку по уплате целевого сбора несут лица, получающие наибольшую экономическую выгоду и уровень защиты от функционирования системы. В большинстве случаев таким выгодоприобретателем является покупатель (ипотечный заёмщик), который получает объект с повышенной юридической защищённостью титула и доступ к более выгодным кредитным условиям.

В связи с этим допускаются:

- смещение основного объёма платежа на сторону покупателя по соглашению сторон;
- участие кредитных организаций в софинансировании тарифа (полностью или частично) в обмен на снижение кредитного риска по залоговому портфелю и соответствующую оптимизацию резервов.

4. Альтернативный режим на пилотном этапе.

На пилотном этапе внедрения КЗСН (см. раздел 9 Концепции) для граждан, не имеющих объективной финансовой возможности оплатить тариф, допускается сохранение существующей модели государственной регистрации сделок с недвижимостью без обязательного получения сертификата безопасности. В таких случаях получение сертификата КЗСН носит добровольный характер и используется участниками по их усмотрению. При этом стороны сделки осознанно выбирают между:

- сохранением традиционного режима с неизменным уровнем ретроспективных рисков (при отказе от сертификата);
- уплатой тарифа за экспертизу и сертификат КЗСН (как правило, со стороны покупателя и/или кредитной организации) в обмен на снижение риска утраты права собственности и доступ к механизмам компенсации из фонда.

Таким образом, в пилотный период покупатель и его банк/кредитор получают возможность экономически взвешенно решить, оправдано ли для них финансирование сертификата КЗСН применительно к конкретному объекту и ситуации.

По мере масштабирования системы и накопления статистики предполагается разработка дополнительных механизмов адресной поддержки и субсидирования, позволяющих постепенно расширять сферу обязательного применения сертификатов без исключения социально уязвимых групп из зоны государственной защиты.»

5. УТОЧНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ 9 «ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ И ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ»

Раздел 9 дополнить явным описанием поэтапной модели внедрения КЗСН в следующей редакции:

«Этап 1. Пилотный и добровольно-обязательный режим.

В рамках ограниченного числа регионов и/или категорий сделок КЗСН запускается в режиме пилота. Сертификат безопасности обязателен для заранее определённого перечня высокорисковых сделок, для остальных сделок доступен в добровольном формате. На данном этапе особое внимание уделяется отладке процедур экспертизы, информационных систем, межведомственного взаимодействия и актуарной модели компенсационного фонда.

Этап 2. Расширенный режим.

По итогам анализа результатов пилота и общественного обсуждения перечень сделок, для которых получение сертификата КЗСН является обязательным, расширяется. Параллельно уточняются критерии риск-классификации объектов, тарифная модель и регламенты взаимодействия с нотариатом, банками, застройщиками.

Этап 3. Полномасштабный режим.

В случае положительных результатов предыдущих этапов и подтверждённой эффективности системы возможно принятие решения о распространении обязательности сертификата КЗСН на все или подавляющее большинство сделок с недвижимостью, с сохранением дифференциации по глубине экспертизы и срокам рассмотрения в зависимости от уровня риска по объекту.»

6. УТОЧНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ 11 «РИСКИ И МЕРЫ МИТИГАЦИИ»

Раздел 11 дополнить следующими подпунктами:

11.5. Риски удлинения сроков совершения сделок

«Риск: введение обязательной экспертизы КЗСН для некоторых категорий объектов может привести к увеличению сроков подготовки и регистрации сделок.

Митигация: внедрение многоуровневого регламента проверки с выделением «быстрого пути» для типовых объектов с низким уровнем риска и краткими, жёстко регламентированными сроками экспертизы, а также углубленной процедуры санации для ограниченного перечня проблемных объектов. Интеграция КЗСН с электронными сервисами регистрации, нотариата и банков позволяет минимизировать дополнительные временные издержки для большинства участников рынка.»

11.6. Риски снижения оборотоспособности объектов с историческими (ретроспективными) дефектами

«**Риск:** усиление требований к юридической чистоте титула может временно снизить оборотоспособность объектов с выявленными ретроспективными дефектами.

Митигация: КЗСН ориентирована не на исключение таких объектов из оборота, а на их санацию. Для проблемных объектов разрабатываются и формируются индивидуальные «дорожные карты лечения», предусматривающие получение недостающих согласий, урегулирование наследственных и иных конфликтов, структуру сделки с учётом выявленных рисков. После прохождения санации и получения сертификата безопасности такие объекты, напротив, приобретают повышенную привлекательность и устойчивость титула.»

11.7. Риски бюджетной перегрузки и злоупотреблений компенсационным механизмом

«**Риск:** расширение круга лиц и объектов, претендующих на компенсацию, может создать чрезмерную нагрузку на бюджет и стимулировать недобросовестное поведение участников, ориентированных на получение выплаты из фонда.

Митигация: компенсационный механизм строится на принципах самофинансирования (целевые сборы с рынка) и строгой регламентации оснований для выплат. Применяется многоуровневая система фильтров: риск-ориентированная экспертиза, межведомственный обмен данными, аналитическое выявление аномальных паттернов сделок и тесное взаимодействие с правоохранительными органами. Объём и условия компенсаций, а также критерии добросовестности получателя подлежат законодательному закреплению и регулярному аудиту.»

11.8. Риски стимулирования ретроспективных претензий и пересмотра старых сделок

«**Риск:** активизация работы КЗСН и акцент на юридической истории объекта могут стимулировать бывших собственников и иных лиц к предъявлению ретроспективных требований и попыткам извлечения выгоды из давних дефектов.

Митигация: устанавливаются разумные временные горизонты ретроспективной проверки, особые режимы работы с объектами повышенного риска и чёткие критерии защиты добросовестного приобретателя, получившего сертификат безопасности. КЗСН призвана не расширять произвольный пересмотр прошлых сделок, а, напротив, сузить пространство для хаотичных споров за счёт легитимного, регламентированного механизма санации и государственной гарантии титула.»

Практические механизмы реализации временных ограничений и специальных режимов:

«Для реализации принципа разумного ограничения ретроспективных рисков и недопущения стимулирования претензий по старым сделкам, КЗСН использует следующие механизмы:

1. Нормативное закрепление временных горизонтов проверки.

Базовый горизонт ретроспективной проверки для целей экспертизы КЗСН устанавливается в пределах 10–20 лет в зависимости от типа объекта и категории сделки.

Конкретные параметры и условия их применения закрепляются в законодательстве (в том числе в ФЗ-218 и подзаконных актах) и внутренних регламентах КЗСН. Выход за пределы базового горизонта допускается только при наличии явных признаков серьёзных нарушений (наличие судебных споров, зарегистрированных притязаний, сведений о мошенничестве и т.п.) и оформляется отдельным мотивированным решением экспертов с указанием оснований и объёма дополнительной проверки.

Одновременно законодательно закрепляется, что **получение сертификата КЗСН после проверки в установленных временных пределах создаёт усиленную презумпцию устойчивости титула, а оспаривание соответствующих сделок за пределами этих горизонтов возможно лишь в строго ограниченных, прямо предусмотренных законом случаях** (например, при доказанном мошенничестве).

2. Типовые подходы к объектам приватизации.

Для объектов, права на которые происходят из приватизационных сделок, КЗСН применяет типовые модели анализа (перечень критериев проверки законности приватизации, состава участников, соблюдения процедур и т.п.), закрепляемые в методиках экспертизы. В зависимости от результатов анализа:

- при отсутствии признаков существенных нарушений приватизации объект рассматривается в общем порядке и может получать сертификат безопасности без дополнительных оговорок;
- при наличии формальных дефектов приватизации, не сопровождающихся активными притязаниями, допускается выдача сертификата с оговорками, отражающими исторический риск, при приоритете защиты добросовестного нынешнего собственника и возможности использования компенсационных механизмов;
- при наличии активных претензий и судебных споров КЗСН разрабатывает индивидуальный план санации (включая возможное структурирование будущих сделок с учётом потенциальных выплат или ограничений) либо отказывает/откладывает выдачу сертификата до прояснения правовой ситуации.

При этом **в законодательстве закрепляется принцип**, согласно которому по истечении установленного срока с момента (приватизации, наследства и прочее) при отсутствии активных притязаний — приоритет в защите получает добросовестный владелец, прошедший экспертизу КЗСН, а не лица, предъявляющие значительно запоздалые требования.

3. Специальный режим для сделок с использованием материнского капитала и иных целевых социальных средств.

Для объектов, приобретённых или улучшенных с использованием средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и иных целевых социальных инструментов, КЗСН применяет усиленный, но превентивный режим проверки. Он включает:

- контроль исполнения обязательств по выделению долей детям и иным защищаемым лицам;
- анализ информации органов опеки и иных ведомств о возможных нарушениях;
- формирование «дорожной карты» корректирующих действий (оформление долей, заключение дополнительных соглашений и иное) в случаях выявления нарушений.

При этом основной акцент делается на профилактике и исправлении нарушений, а не на максимальном использовании ретроспективных санкций. Допускается выдача сертификата с условиями/обязательствами по устранению нарушений в установленный срок, с уведомлением уполномоченных органов только при отказе сторон выполнять эти условия.

4. Снижение стимула к злоупотреблению ретроспективными претензиями.

Для минимизации мотивации к «охоте на старые сделки» КЗСН и соответствующие законодательные нормы предусматривают:

- более строгие стандарты доказывания для новых претензий, возникших после выдачи сертификата безопасности;
- процессуальные ограничения по срокам и основаниям предъявления требований, если объект прошёл экспертизу КЗСН в установленном временном горизонте;
- полномочия КЗСН по фиксации злоупотреблений правом (включая очевидно завышенные и шантажные требования) и передаче информации в суды и правоохранительные органы для соответствующей оценки.

Задача: чётко разделить добросовестные права и реально нарушенные; злоупотребления, когда о своих правах вспоминают только ради денег после роста цены объекта — не дать бывшим собственникам/наследникам превратить КЗСН в инструмент вымогательства

Тем самым система КЗСН нацелена не на стимулирование ретроспективных конфликтов, а на их структурированное урегулирование и защиту добросовестных приобретателей, включившихся в режим экспертизы и санации.»

Дата: 07 апреля 2026 года



/С.С. Смоленская /



Инициатор: Союз «Тверская торгово-промышленная палата»

**Автор: Смоленская Светлана Сергеевна,
председатель Комитета в сфере недвижимости**

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.

ОБЗОР ЭКСПЕРТНЫХ ЗАМЕЧАНИЙ К КОНЦЕПЦИИ КЗСН от 14.11.2025 г.

1. Общие положения

Настоящее Приложение обобщает замечания и вопросы, высказанные группой практикующих юристов, специализирующихся на сопровождении сделок с недвижимостью и судебных споров по объектам недвижимости, в ходе обсуждения Концепции КЗСН. Замечания приведены в обобщённой, обезличенной форме.

Сформулированные ниже тезисы не отражают позицию разработчика Концепции, а служат для фиксации спектра профессиональных опасений и ожиданий. Учетывание данных замечаний и предложений отражено в Приложении 1 «Уточнения и дополнения к Концепции КЗСН от 14.11.2025г. по результатам экспертных обсуждений».

2. Замечания по срокам санации и нагрузке судов

Экспертами отмечено, что:

- Реальные сроки рассмотрения сложных споров по недвижимости в судах общей юрисдикции и арбитражных судах часто составляют год и более, особенно при активном противостоянии сторон.

- Введение обязательной санации объектов перед сделкой может, по их мнению, привести к массовому обращению в суды и дальнейшему увеличению нагрузки на судебную систему.

Сформулированный риск: предполагаемые сроки санации считаются нереалистичными при сохранении текущей судебной практики и загрузки судов.

3. Замечания по обязательности сертификата и оборотоспособности объектов

Экспертами высказано опасение, что:

- Обязательное получение сертификата безопасности КЗСН для государственной регистрации сделок де-факто сделает значительную часть объектов недвижимости «необоротоспособными» из-за наличия исторических правовых дефектов.

- На рынке существует большой массив объектов со сложной или «испорченной» правовой историей, и введение жёсткого стандарта может заблокировать их участие в гражданском обороте.

Сформулированный риск: усиление требований к «чистоте» титула может привести к сокращению числа сделок и уменьшению ликвидности рынка.

4. Замечания по срокам совершения сделок

Эксперты подчеркивают, что:

- Внедрение дополнительного обязательного этапа экспертизы и санации перед регистрацией права собственности увеличит общую длительность сделки.
- Это противоречит текущему курсу на упрощение и ускорение процедур регистрации (включая электронную регистрацию) и может восприниматься участниками рынка как шаг назад.

Сформулированный риск: прирост сроков совершения сделок до «неприемлемых» значений, снижение привлекательности формальной процедуры по сравнению с альтернативными (в том числе теневыми) практиками.

5. Замечания по финансовым рискам и рискам мошенничества

С точки зрения финансовых и правовых рисков отмечено:

- Попытка дать государственную гарантию по широкому спектру рисков (включая банкротство продавца, ретроспективные дефекты, неучтённые права третьих лиц) представляется экспертам чрезмерно обременительной для государства.
- Существует опасение, что компенсационный механизм КЗСН может стать объектом злоупотреблений: стороны сделок или аффилированные лица могут пытаться искусственно создавать ситуации для получения компенсаций.

Сформулированный риск: значительная бюджетная нагрузка и появление новых мошеннических схем, направленных на получение выплат из компенсационного фонда.

6. Замечания по затратам на реализацию и удорожанию сделок

Экспертами указано, что:

- Создание и функционирование КЗСН, включая необходимый штат специалистов и инфраструктуру, потребует значительных затрат.
- Если расходы будут переложены на участников рынка, стоимость юридически безопасной сделки существенно возрастёт.

Сформулированный риск: заметное удорожание сделок с недвижимостью и снижение доступности «полностью защищённой» сделки для широкого круга граждан.

7. Замечания по историческим и приватизационным рискам

Отдельный блок замечаний касается исторического наследия:

- Эксперты указывают, что в России сохранился значительный массив объектов, происхождение прав на которые связано с приватизацией, неоднократными изменениями правового режима собственности и старыми правовыми режимами.
- С их точки зрения, активное обращение к прошлым сделкам и выявление давних дефектов может создать эффект «раскачивания» устоявшихся прав, включая стимулирование бывших собственников к предъявлению претензий.

Сформулированный риск: политико-правовая и социальная нестабильность, связанная с пересмотром исторических сделок и приватизации, а также возможное «пробуждение» старых конфликтов.

8. Замечания по взаимодействию с бывшими собственниками и третьими лицами

Эксперты обращают внимание на то, что:

- В рамках санации нередко потребуется обращаться к бывшим собственникам, их наследникам, бывшим супругам и другим лицам за согласиями или подтверждениями.
- Это может вызвать у части таких лиц стремление использовать ситуацию для извлечения максимальной выгоды (завышенные требования, шантаж, затягивание согласований).

Сформулированный риск: дополнительная конфликтность и возможность злоупотреблений со стороны третьих лиц при реализации процедур санации.

9. Связь с ПРИЛОЖЕНИЕМ 1

Все приведённые выше замечания были проанализированы разработчиком Концепции. Зафиксированы высказанные опасения экспертов в Приложении 1, где:

- уточнены принципы поэтапного внедрения и риск-ориентированности;
- конкретизирован характер государственной гарантии и финансовой модели компенсационного фонда;
- описаны дополнительные меры по управлению сроками сделок и оборотоспособностью объектов;
- предложены подходы к работе с историческими, приватизационными и ретроспективными рисками.

Настоящее Приложение 2 предназначено для прозрачной фиксации диапазона экспертных позиций и может служить основой для дальнейших публичных и профессиональных обсуждений Концепции КЗСН от 14.11.2025г..