

УДК 347.451

Шоин Данила Романович

студент
Всероссийский государственный университет
юстиции (РПА Минюста России)
Москва, Россия
sh12835@mail.ru

Danila R. Shoin

student
All-Russian State University of Justice (RPA of the
Ministry of Justice of Russia)
Moscow, Russia

О РИСКАХ СОВЕРШЕНИЯ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В УСЛОВИЯХ ПЛАНОМЕРНОЙ ЦИФРОВИЗАЦИИ ЭКОНОМИКИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ABOUT THE RISKS OF CIVIL LEGAL TRANSACTIONS WITH REAL ESTATE IN THE CONDITIONS OF PLANNED DIGITALIZATION OF THE ECONOMY IN THE TERRITORY OF THE RUSSIAN FEDERATION

Аннотация

В статье рассматриваются основные риски при совершении гражданско-правовых сделок с недвижимостью посредством использования информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». В работе проанализирован процесс внедрения электронных сделок в экономическую жизнь страны и дана классификация рисков. Цифровизация экономики помогает сторонам сделки с принимать более обоснованные решения и улучшать стратегии переговоров, однако не исключена уязвимость цифровой среды (утечка информации, хакерские атаки). Сделан вывод, что необходимо принятие комплексных решений со стороны уполномоченных органов по оптимизации работы систем, предоставляющих возможность совершения электронных сделок с недвижимостью.

Ключевые слова:

электронные сделки, недвижимость, цифровизация, экономика

Abstract

The article discusses the main risks when making civil transactions with real estate through the use of the Internet information and telecommunications network. The work analyzes the process of introducing electronic transactions into the economic life of the country and provides a classification of pressing risks. Digitalization of the economy helps parties to a transaction make more informed decisions and improve negotiation strategies, however. It is concluded that it is necessary to make comprehensive decisions on the part of authorized bodies to optimize the operation of systems that provide the opportunity to carry out electronic real estate transactions.

Keywords:

electronic transactions, real estate, digitalization, economy

В условиях комплексного развития экономики как вида хозяйственной деятельности общества наблюдается тенденция к динамичному росту совершения сделок с недвижимостью посредством использования информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Данный процесс характеризуется постепенным переводом на «цифровые рельсы» большинство актуальных вопросов в жизни граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при взаимодействии с органами публичной власти. Целью данного взаимодействия является повышение эффективности их деятельности и снижение материально-технических затрат. За последнее время приняты ряд важных нововведений в законодательстве, которые касаются «цифровой жизни» страны. Среди наиболее актуальных отметим Федеральный закон, вводящий в действие платформу цифрового рубля [1], а также

указ Президента Российской Федерации, совершенствующий порядок предъявления документов, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации [2]. Все это влияет на вовлечение указанных ранее лиц в цифровую экономику, в том числе через совершение электронных сделок с недвижимостью, которые имеют ряд преимуществ и возможных рисков, требующих системного анализа.

Единство экономического пространства, гарантированное Конституцией России [3, ст. 8], дает возможность совершения сделок с недвижимостью в разных формах. Электронная сделка характеризуется в законодательстве и литературе как разновидность простой письменной формы сделки, содержащейся в Гражданском Кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) [4, ст. 153]. Вливание электронных сделок в экономику страны происходит посредством цифровой среды (платформы), которая создает определенный механизм взаимодействия хозяйствующих субъектов. Другими словами, цифровая среда (платформа) обеспечивает условия и придает упорядоченность действиям хозяйствующих субъектов по приобретению или отчуждению недвижимости. Кроме того, платформа вносит вклад в приобретение отдельных видов правомочий на объект (владение или пользование), что является крайне актуальным в гражданском обороте.

Как уже было отмечено, отношения в цифровой среде складываются по поводу определенной недвижимости, имеющей свои индивидуальные особенности. Охрану недвижимости (земельные участки, здания, сооружения и др.) [5, ст. 130] как объект гражданских прав осуществляет законодатель, предусматривая государственную регистрацию перехода права собственности [6, ст. 551]. Правовед Б.М. Гонгало отмечает, что «по общему правилу регистрации подлежит не сама сделка, а лишь переход права на соответствующий объект недвижимости» [7, стр. 161]. На текущий момент органом государственной регистрации права выступает Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), содействие которой оказывает публично-правовая компания «Роскадастр». В ее ведение переданы отдельные полномочия, в частности информационное обслуживание заинтересованных лиц посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также телефонной связи по вопросам осуществления государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав [8, ст. 3.1]. Правообладателю объекта недвижимости предоставляется право обращаться в регистрирующий орган в форме электронного документооборота о государственной регистрации прав, возникающих, изменяющихся, прекращающихся или переходящих к другому лицу на

основании сделки, заключенной в отношении объекта недвижимости. К сожалению законодательстве отсутствует полная процедура заключения и исполнения электронных сделок с недвижимостью, что создает риски при осуществлении правомочия распоряжения недвижимым имуществом.

Необходимо выделить классификацию рисков при совершении электронных сделок с недвижимостью по следующим основаниям:

1) Технические риски, к которым относится сбой в системе коммуникационного взаимодействия (цифровой среде) между хозяйствующими субъектами, приводящие к невозможности получить необходимую информацию об условиях сделки, ее содержании и времени подписания электронного документа. Последнее, в свою очередь, может затянуть процедуру подписания договора и (или) создать у покупателя сомнения в правильности совершаемых действий, если речь идет о субъекте, неподготовленном к ведению дел в цифровой среде (в т.ч. социально-незащищенные слои населения). Подвидом технических рисков следует считать коммуникативный риск, отличающийся узкой направленностью по информационному сопровождению сделки.

2) Идентификационные риски, которые характеризуются мошенническим активным внедрением в цифровую среду ложных данных о личности правообладателя.

3) Регистрационно-учетные риски, к которым на практике можно отнести сомнения у регистрирующего органа в достоверности представленного электронного документа с подписями сторон (простая письменная форма сделки). Исключением является опосредование электронной сделки с недвижимостью нотариусом или иным лицом посредством использования системы электронного нотариата.

Представленная классификация не является исчерпывающей, так как многие риски зависят от конкретной ситуации, правовой культуры субъектов правоотношений, региональных и экономических особенностей в предоставлении возможности в совершении электронных сделок с недвижимостью. Не исключаются и «классические» риски, к которым обычно относятся неправильное оформление документов и неисполнение обязательств одной из сторон после передачи денежных средств.

Таким образом, процесс интеграции цифровых технологий во все сферы экономической деятельности страны приводит к радикальным изменениям в способах ведения бизнеса и совершения сделок с недвижимостью. В российском законодательстве предусмотрена возможность совершать сделки при помощи электронной формы, создавая баланс интересов во временных и материально-

технических затратах. Цифровизация экономики помогает сторонам сделки с недвижимостью принимать более обоснованные решения, улучшать стратегии переговоров и поиск объекта в любой точке мира. При этом не исключены риски в виде уязвимости цифровой среды (утечка информации, хакерские атаки) или непосредственно связанные с личностью стороны договора (мошенничество). В этой связи от уполномоченных органов требуется:

- стимулирование участников гражданского оборота к использованию цифровых технологий, в том числе в приобретении прав на недвижимое имущество;
- развитие международного сотрудничества для обмена опытом в области электронных сделок с недвижимостью;
- обучение специалистов, способных качественно провести стороны сделки через процедуру государственной регистрации;
- принятие решений по противодействию мошенничеству и (или) некоторым сбоям в работе современных информационных технологий.

Список использованных источников

1. Федеральный закон от 24.07.2023 № 340-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2023. № 31 (часть III). Ст. 5766;
2. Указ Президента Российской Федерации от 18.09.2023 № 695 «О представлении сведений, содержащихся в документах, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации, с использованием информационных технологий»: // Собрание законодательства РФ. 2023. № 39. Ст. 7012;
3. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с изм. от 1 июля 2020 г.) // Российская газета. 1993. 25 декабря;
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301;
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301;
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410;
7. Гонгало, Б.М. Гражданское право / Б.М. Гонгало. – М.: Статут. 2017. 511 с.

8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.