

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(Национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Современные образовательные технологии»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

_____ А.В. Прохоров

_____ 2019 г.

Сделки с недвижимостью

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 40.03.01.2019.06498. ВКР

Руководитель работы

преподаватель кафедры СОТ

_____ С.П. Салькова

_____ 2019 г.

Автор работы

студент группы ДО–510

_____ С.А. Иванов

_____ 2019 г.

Нормоконтролер

ст. преподаватель кафедры СОТ

_____ Е.Н. Бородина

_____ 2019 г.

Челябинск 2019

АННОТАЦИЯ

Иванова С.А. Сделки с недвижимостью – Челябинск: ЮУрГУ, 2019, ДО –510, 65 с., библиогр. список – 63 наим.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникшие в части гарантий защиты законных прав и интересов граждан при реализации норм о сделках с недвижимым имуществом в РФ.

Целью данного исследования является подготовка на основе анализа имеющейся законодательной базы и судебной практики теоретических и практических положений, направленных на улучшение регламентации сделок с недвижимым имуществом в Российской Федерации.

В работе рассмотрено правовое регулирование имущественных отношений в гражданско-правовых сделках.

Результаты выпускной квалификационной работы имеют практическую значимость, содержат выводы, практические рекомендации и предложения автора по совершенствованию норм гражданского права, касающихся правового регулирования имущественных отношений в гражданско-правовых сделках.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1 ПРАВОВОЙ РЕЖИМ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	9
1.1 Правовой режим недвижимого имущества как объекта гражданских прав.....	9
1.2 Понятие и виды гражданско-правовых сделок.....	14
1.3 Правовые особенности сделок с недвижимым имуществом	26
2 ВИДЫ И СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ.....	32
2.1 Виды и формы сделок с недвижимым имуществом.....	32
2.2 Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	42
2.3 Риски и способы защиты от них в сделках с недвижимым имуществом.	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	58
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	60

ВВЕДЕНИЕ

На мой взгляд **актуальность данной темы** состоит в том, что в настоящее время в связи с растущей рыночной экономикой, и развитием электронных средств массовой информации, является остро стоящей и ценной для улучшения благосостояния жизни всех граждан Российской Федерации.

Недвижимость - один из самых ценных объектов гражданских прав. Права на недвижимое имущество и сделки с ним затрагивают интересы почти всех граждан и юридических лиц. В наше время строительство в России является одним из важных отраслей экономики, согласно данным Росстата за 2018 год, составил 8,4 трлн руб., что на 5,3 %, или 422 млрд руб., в абсолютных показателях выше показателя 2017 года [80]. Таким образом, рост строительного сектора в прошлом году стал рекордным за десять лет, тем самым обусловлен рост сделок с недвижимым имуществом, а соответственно и развитием законодотворческого процесса.

Действующее законодательство, регулирующее отношения по поводу недвижимости, характеризуется большим количеством нормативных актов, иногда противоречащих друг другу. Высшие судебные органы в лице Конституционного и Верховного судов ликвидируют пробелы в законодательстве, однако установленные в них правовые нормы фактически не успевают за темпами движения рассматриваемых правоотношений. Сегодня имущественные права граждан и юридических лиц получают надежную защиту путем признания их государством в лице специальных государственных органов управлений Федеральной службы Государственной Регистрации, кадастра и Картографии (Росреестр), которые находятся во всех субъектах РФ.

Государственная регистрация – завершающий этап приобретения прав на недвижимость. Она имеет не техническое, а юридическое (правообразующее) значение. Возникновение и прекращение имущественных прав на недвижимость закон связывает именно с моментом государственной регистрации. Покупатели, обменивающиеся, одаряемые становятся собственниками и, следовательно, получают возможность по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью только после государственной регистрации права.

Это связано с тем, что недвижимость само по себе по сравнению с другими объектами гражданских прав обладает повышенной ценностью для граждан, как материально составляющая для жизни, поэтому влечет за собой особые действия со стороны государства для охраны интересов всех участников сделки.

Поэтому для оформления документов на недвижимость необходимо знание процедуры государственной регистрации, полномочий регистрирующих органов.

Указанная тема интересна еще не только для всех участников рассматриваемых видов гражданских сделок, органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но и для Арбитражных судов, и судов общей юрисдикции Российской Федерации. Это видно из-за большого объема судебных дел по вопросам регистрации сделок с

недвижимым имуществом, а также дел по вопросам инвестиций денежных средств граждан в жилищное строительство, решению споров по договорам долевого участия в строительстве.

Объектом исследования данной работы представляют собой общественные отношения, возникшие в части гарантий защиты законных прав и интересов граждан при реализации норм о сделках с недвижимым имуществом. В непосредственной взаимосвязи от объекта находится **предмет** исследования, который составляют:

- понятие и виды гражданско-правовых отношений, а именно сделок с недвижимым имуществом, правовой режим, нормы гражданского законодательства, устанавливающий определенный порядок сделок с недвижимостью;
- практика реализации норм, а именно регистрация сделок с недвижимостью, риски и способы защиты сделок с недвижимым имуществом.

Цель и задачи исследования. Цель данной работы сводиться в подготовке на основе анализа имеющей законодательной базы и судебной практики теоретических и практических положений, направленных на улучшение регламентации сделок с недвижимым имуществом в Российской Федерации.

Исходя из названных целей поставлены следующие **задачи**:

1. Изучить понятийный смысл и особенности правового режима недвижимого имущества.
2. Разобрать специфические особенности сделок с недвижимым имуществом.
3. Рассмотреть сделки с недвижимостью, и условия их государственной регистрации.
4. Выявить риски при совершении сделок с недвижимым имуществом и способы защиты от них.

Практическая значимость работы состоит в том, что в работе подробно рассмотрены основные аспекты понятий, и видов сделок с недвижимым имуществом; проведен анализ на практических примерах рисков связанных с недвижимостью.

Проложенное исследование строится на диалектическом методе научного познания явлений окружающей действительности, отражающий взаимосвязь теории и практики. Обоснование положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в работе, осуществлено путем комплексного применения следующих **методов** социально-правового исследования: статистического и логико-юридического.

Теоретическая основа исследования совершения сделок с недвижимостью как объекта гражданского права посвящены многочисленные работы советских авторов, и современного российского периода, в том числе М.М. Агаркова, С.С. Алексеева, М.И. Брагинского, В.В. Безбаха, С.Н. Братуся, Ю.Е. Булатецкого, А.В. Венедиктова, В.В. Витрянского, В.П. Грибанова, С.Е. Десницкого, В.М. Иванова, Т.И. Илларионовой, И.А. Исаева, Ю.Х. Калмыкова, В.А. Кикотя, В.А. Котка, М.И. Кулагина, Е.А. Лукашевой, В.П. Мозолина, Л.А. Морозовой, В.С. Нерсесянца,

И.Б. Новицкого, А.С. Пиголкина, И.С. Перетерского, Л.И. Петражицкого, И.А. Покровского, В.К. Пучинского, О.Н. Садикова., и др.

Структура и объем работы соответствует целям и задачам. Высшая квалификационная работа состоит из введения, двух глав, включающих в себя шесть параграфов, заключения и списка литературы.

1 ПРАВОВОЙ РЕЖИМ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1.1 Правовой режим недвижимого имущества как объекта гражданских прав

Принято считать, что в советском гражданском праве категория недвижимого имущества отсутствовала и только в Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г. было восстановлено деление имущества на движимое и недвижимое. Категории вещей на движимое и недвижимое основано на естественных свойствах объектов гражданских прав. Игнорировать его невозможно. Упразднение термина «недвижимость», отсутствие общих норм о недвижимости, указания на буржуазный характер данной категории не могли повлечь исчезновения соответствующего понятия. А.П. Сергеев исследуя данную проблему, пишет: «Естественные различия, существующие между движимыми и недвижимыми вещами, не должны, да объективно и не могут игнорироваться законодательством любого общества. Однако в одних случаях, когда это различие признано официально, оно находит оправданное и непротиворечивое отражение в законе; в других же случаях, когда оно официально отвергается, различие между движимым и недвижимым имуществом проводится непоследовательно и завуалировано» [21, с.23]. Юридическое определение недвижимости выделяет в качестве основополагающего признака связь объекта с землей. Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ) дает более широкое толкование понятия недвижимости в отличие от специальных нормативных актов, которые определяют недвижимость как земельные участки, участки недр, водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы и предприятия как имущественные комплексы [2]. Понятие недвижимости дается в ГК РФ. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам, в соответствии с гражданским законодательством также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Как видно из приведенных понятий, оценкой для отнесения имущества к недвижимому является: прочная связь с землей, объектов, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, либо отнесение к таковым законодательным актом.

Между тем, как подчеркивают отдельные исследователи, критерии, предложенные законодателем в ГК РФ для разграничения движимого и недвижимого имущества (прочная связь с землей и невозможность перемещения

объекта без несоразмерного ущерба его назначению), с развитием технического прогресса становятся недостаточными. В связи с этим в законодательстве, регулирующем технический и кадастровый учет недвижимости, представляется необходимым установить дополнительные критерии отнесения объектов к недвижимости, которые носят технический характер, и должны быть выработаны соответствующими техническими дисциплинами.

При исследовании выделяются следующие взаимосвязанные признаки. Во-первых, недвижимость (недвижимое имущество) – это вещь, т. е. предмет материального мира, который предназначен удовлетворять определенные потребности и могущий быть в обладании человека [22, с.9]. Иные виды имущества, включая имущественные права, недвижимыми быть не могут ни по своей природе, ни в силу указания закона. Во-вторых, недвижимостью являются земельные участки и все, что прочно связано с землей. Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земля признается в общественных отношениях как объект правоотношений, а поэтому воспринимается правом и как вещь – недвижимая вещь, и как природный объект, поскольку вовлечение земли (земельных участков) в оборот не умаляет ее значение как природного объекта, территории, на которой расположены иные природные объекты, места жизни человечества. Законодательством выставляется ряд требований по оформлению земельного участка, с тем, чтобы он мог быть полноценным объектом правоотношения [23, с.65]. Это означает, что он должен иметь определенные в соответствии с законодательством и закрепленные в правоустанавливающих и иных документах границы.

Также о земельном участке должны быть известны следующие сведения: местоположение, площадь, целевое назначение, разрешенное использование. В отношении признания земельного участка делимым или неделимым заметим, что в соответствии с ГК РФ неделимой признается вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения. В связи с тем, что земля и при разделе земельного участка не теряет своего основного назначения, земельные участки, скорее всего, могут быть признаны не подлежащими разделу на основаниях, предусмотренных законом [24, с.10].

В современный период можно признать отсутствие абсолютных границ пределов регулирования недвижимого имущества. Так, между различными отраслями отечественного законодательства следует отметить постоянное взаимодействие и взаимное проникновение способов регулирования, принципов, норм, что обусловлено актуальными потребностями правового регулирования отдельных объектов недвижимого имущества [25, с. 107].

Укрепление правового режима недвижимого имущества в российском законодательстве произошло не случайно, поскольку только объекты недвижимости до перехода права собственности проходят такие процедуры, как оценка, межевание, регистрация. Такому процессу объекты недвижимости подвергаются не случайно, так как в сравнении с иными видами имущества они представляют более значимую ценность. В связи с этим правовой режим

недвижимого имущества закреплен в большом числе нормативно-правовых актов, к которым, в частности, относятся ГК РФ, ЗК РФ, УК РФ, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» №218–ФЗ и т. д. В свою очередь, правовой режим отдельных видов недвижимости закреплен в отдельных узконаправленных нормативно-правовых актах. При этом ни в одном из нормативно-правовых актов законодателем не дано четкой трактовки понятия «правовой режим недвижимого имущества», что на практике приводит к определенным сложностям, поскольку остаются нерешенными вопросы о том, каково же конкретно содержание правового режима, какие правомочия или действия являются составной частью процесса функционирования правового режима недвижимого имущества. Понятие «правовой режим» в настоящее время все чаще встречается в юридической литературе, но при этом однозначной его трактовки и определения нет ни в нормативно-правовых актах, ни в науке. При этом стоит отметить, что чем конкретнее понятие, закрепленное в законодательстве, тем легче реализуются предписания и тем эффективнее реализуется правовое регулирование. В связи с этим, прежде чем перейти к определению и рассмотрению отраслевого термина «правовой режим недвижимого имущества», необходимо определить содержание общетеоретического термина «правовой режим».

Дискуссионное понятие «правовой режим» неоднократно становилось темой многих исследований в различных отраслях права. Так, в частности, данный вопрос рассматривался С.С. Алексеевым, В.Б. Исаковым, С.Н. Братановским, Н.И. Матузовым и А.В. Малько, Л.А. Морозовой, И.С. Розановым и др. В работах данных авторов встречаются различные трактовки данного термина.

По мнению В.Б. Исакова, «с общетеоретической стороны правовой режим необходимо рассматривать как некий социальный режим определенного объекта, который обеспечен совокупностью юридических средств и закреплен правовыми нормами, а в качестве результата регулятивного воздействия на общественные отношения – как систему юридических средств, которые свойственны определенной отрасли права и обеспечивают нормальное функционирование этой системы общественных отношений» [24, с. 258]. По мнению С.С. Алексеева, «правовой режим создает конкретное направление правового регулирования, а также определяет для удовлетворения интересов правовых субъектов желаемое социальное состояние и определенную степень благоприятности или неблагоприятности» [27, с. 243]. В остальных формулировках, которые содержатся в юридической литературе, разница в большинстве своем строится на видовых признаках правового режима.

Итак, опиравшись на данные определения и исходя из указанных признаков, соглашаясь с интересной позицией Н.Н. Булешовой, что под «правовым режимом» стоит понимать обеспеченный государством и законодательно установленный способ правового регулирования, предназначенный для правового регулирования отдельных сфер общественных отношений, который состоит из конкретных юридических средств и создает для удовлетворения интересов

субъектов права определенную степень благоприятности или неблагоприятности» [67].

Перейдем к не менее важной и актуальной проблеме – определению отраслевого термина «правовой режим недвижимого имущества», используемого во многих монографиях, учебных пособиях, научных статьях, диссертационных исследованиях. По данному вопросу, который в научных кругах также является достаточно дискуссионным, проведены исследования такими учеными-юристами, как А.В. Щеголева, М.А. Дмитриев, Н.Ю. Шеметова, В.А. Алексеев, В.В. Кущенко и др. Так, например, А.В. Щеголевой сформулировано следующее определение термина «правовой режим недвижимого имущества: это определенный порядок правового регулирования, который выражен в форме определения конкретных дозволений, ограничений и запретов, создающих относительно объекта недвижимого имущества конкретный объем прав и обязанностей субъектов данных правоотношений» [25, с. 13]. В данном определении, по нашему мнению, отражена вся суть, цели и содержание правового режима недвижимого имущества. Для того чтобы сформулировать более точное определение понятия «правовой режим недвижимого имущества», рассмотрим ряд основных свойств, которые ему присущи:

- установлен законодательно в форме федеральных законов и иных нормативно-правовых актов;
- имеет как обеспечение государством, так и иными действующими в его интересах субъектами;
- является приёмом нормативно-правового регулирования, который целенаправленно воздействует на связанные с ним правоотношения;
- состоит из юридических (правовых) средств, таких как стимулы (рекомендации, льготы, дозволения) и ограничения (запреты, обязывания, наказания);
- направлен на правовое регулирование особой сферы общественных отношений, например: правоотношения, которые связаны с государственной регистрацией, отнесением имущества к недвижимости и др.;
- создает определенную степень благоприятности для субъектов отношений, в том числе юридические условия, направленные на удовлетворение определенных интересов субъектов, или ограничения для определенных категорий субъектов, сконцентрированные на сдерживание интересов данных субъектов.

Итак, правовой режим недвижимого имущества может быть классифицирован определенным образом.

1. По характеру правоотношений: правовые режимы правоотношений, которые связаны: а) с оборотом недвижимого имущества; б) с государственной регистрацией прав и сделок с недвижимым имуществом; в) с владением, пользованием и распоряжением недвижимым имуществом и др.

2. По методу правового регулирования правоотношений разделяются на императивный и диспозитивный. Прежде чем дать характеристику методам,

авторы «Толкового словаря русского языка» С.И. Ожегов и Н.Ю. Шведова Толковый словарь русского языка С.И. Ожегов и Н.Ю. Шведова дают такие определения: Метод – это способ теоретического исследования или практического осуществления чего-нибудь. Императивный метод это правовой режим недвижимого имущества, субъекты правоотношений при котором могут действовать сугубо в соответствии с нормами права (например, обязательной государственной регистрации подлежит право собственности на объекты недвижимого имущества [2]; диспозитивный правовой режим недвижимого имущества, дающий субъектам правоотношения возможность решать тот или иной вопрос самостоятельно (например, установление цены на объект недвижимого имущества, если иное законом или договором не предусмотрено [2].

3. По виду недвижимого имущества: правовые режимы жилых помещений; земельных участков; зданий, сооружений и строений; комплексов недвижимого имущества; предприятий и т. д.

4. По оборотоспособности недвижимого имущества: правовые режимы недвижимого имущества а) ограниченного в обороте (например, ограниченная оборотоспособность земельных участков в соответствии с ЗК РФ и б) изъятого из оборота (например, природные ресурсы и недвижимое имущество, расположенное в границах национальных парков [13].

5. По целям правового режима: правовой режим недвижимого имущества, цель которого: а) определенное ограничение прав субъектов (например, обременения (ограничения), которые установлены Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»); б) определенное поощрение (стимулирование) субъектов правоотношения (например, приобретение права собственности на основании установленной приобретательной давности в соответствии с ГК РФ.

Итак, на основании представленных выше признаков правовой режим недвижимого имущества может быть признан как законодательно установленный и государством обеспеченный с учетом специфичности и особенности признаков объектов недвижимого имущества способ нормативно-правового регулирования, который состоит из юридических возможностей и предназначен для регулирования правоотношений по государственной регистрации прав, обороту недвижимого имущества, совершения с недвижимым имуществом иных действий, создающий для субъектов данных правоотношений определенную степень благоприятности или ограничения. Стоит также отметить, что после признания в Российской Федерации права частной собственности, в том числе на недвижимое имущество, а также проведения приватизации государство утратило право единственного собственника большей части объектов недвижимости, что положило начало формированию централизованного рынка недвижимости. Начиная с 1992 г. в рыночный оборот недвижимого имущества были вовлечены земельные участки, а право частной собственности на данный вид недвижимости закреплено законодателем в Конституции РФ. Особенности правового режима недвижимого имущества заключается в следующем:

- право собственности, равно как и иные права на недвижимость, которые из оборота не изъяты, их возникновение, прекращение и переход этих прав, подлежат обязательной государственной регистрации, являющейся единственным доказательством этих прав;
- объектом гражданского оборота создаваемое вновь недвижимое имущество становится только тогда, когда созданный объект в установленном порядке зарегистрирован;
- ряд сделок с недвижимостью содержит обязательное требование о их государственной регистрации, а сама сделка считается заключенной исключительно с момента ее государственной регистрации;
- специальные правила сделок с недвижимым имуществом, как правило, предусматривают прямую зависимость прав на земельный участок от прав на возведенное на нем строение (здание, сооружение): к приобретателю (арендатору) строения по общему правилу автоматически переходит и право собственности (право аренды) на часть земельного участка, занятого строением и необходимого для его функционирования [2];
- для контроля за законностью сделок с недвижимым имуществом действует определенная единая система управлений юстиции, которые ответственны за регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним.

Недвижимое имущество – это объект разнообразных сделок (купля–продажа недвижимого имущества, аренда, наем жилого помещения, мена и дарение, передача недвижимого имущества по наследству, долевое участие в строительстве и др.). Наиболее часто используемыми сделками являются купля–продажа недвижимого имущества, аренда и наем жилого помещения.

Любая гражданско-правовая сделка с недвижимым имуществом имеет участников правоотношений (стороны), условия сделки (содержание) и форму. Нарушение предусмотренных законом требований к каждому из этих элементов приводит к серьезным правовым последствиям.

Итак, на основании изложенных выше признаков правовой режим недвижимого имущества может быть определен как законодательно установленный и государством обеспеченный с учетом специфичности и особенности признаков объектов недвижимого имущества, способ нормативно-правового регулирования, который состоит из набора юридических средств и предназначен для регулирования правоотношений по государственной регистрации прав, обороту недвижимого имущества, совершения с недвижимым имуществом иных действий, создающий для субъектов данных правоотношений определенную степень благоприятности или ограничения.

1.2 Понятие и виды гражданско-правовых сделок

Вступая в ту или иную форму гражданского оборота, субъекты права строят свои действия, исходя из конкретных жизненных обстоятельств, с которыми закон связывает возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и

обязанностей. Иными словами, субъекты права строят свою деятельность на основе юридических факторов. Обратившись к теории права, можно вспомнить, что юридические факты подразделяются на действия и события. Действия бывают правомерные и неправомерные. Разновидностью правомерных действий являются юридические акты, которые подразделяются на административные акты и гражданско-правовые сделки.

Гражданско-правовые сделки являются основной формой гражданского оборота. По сути дела сделка – это универсальная форма существования гражданских правоотношений, ибо ни в какой другой форме они существовать не могут. В соответствии с ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Покупка вещи, продажа, оказание услуг, передача вещи во временное пользование, дарение и тому подобные действия составляют содержание сделок.

Сделка представляет собой волевой акт, так как она выражает намерение субъекта права породить определенные юридические права и обязанности. Такое намерение субъекта права вызывает определенные юридические последствия, его называют внутренней волей. Способы, которыми внутренняя воля выражается вовне, называются волеизъявлением.

Виды гражданско-правовых сделок:

1. Классификация сделок на виды возможны по различным основаниям. Виды сделок в зависимости от количества участвующих в сделке сторон могут быть разделены на односторонние, двусторонние, многосторонние сделки [2]. В основу данной классификации положена информация о количестве лиц, выражение воли которых необходимо и достаточно для совершения сделки. Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны [2]. Например, к односторонним сделкам относятся составление завещания, отказ от наследства, принятие наследства, выдача доверенности, отказ от исполнения договора, когда такой односторонний отказ стороны допускается законом или соглашением сторон; объявление конкурса или аукциона и др. Одна сторона в таких сделках может быть представлена несколькими лицами (несколько граждан, выдающих доверенность, несколько юридических лиц, отказывающихся в допустимых случаях от исполнения договора, и т. п.). В подобных случаях несколько лиц рассматриваются как одна сторона. Следовательно, сделка остается односторонней. Согласно ГК РФ односторонняя сделка, как правило, вызывает обязанности только у совершившего ее лица. Например, объявление аукциона накладывает определенные обязанности на его организатора. Для других лиц оно может создавать лишь права. Однако это другое лицо может отказаться от их приобретения (например, отказ от принятия наследства и др.). Когда субъект односторонней сделки предлагает заключить сделку другому субъекту, предложивший связывает себя таким предложением. У того, к кому обращено подобное предложение, возникает возможность его принять.

Односторонняя сделка может создавать обязанности для других лиц (лиц, не совершавших сделку) лишь в случаях, установленных законом либо соглашением с этими лицами [2]. На односторонние сделки распространяются общие положения гражданского права об обязательствах и договорах. Однако они не подлежат применению, если это противоречит закону, одностороннему характеру и существу сделки. Так, сторона такой сделки в большинстве случаев не становится кредитором по отношению к другим лицам. Следовательно, эти лица не несут перед ней обязанности совершить в ее пользу определенное действие, что характерно для двусторонних обязательств. Один из примеров односторонней сделки является составление завещания или принятие наследства.

Для заключения большинства сделок необходимо выражение воли двух сторон, такая сделка является двусторонней. Иными словами, необходимо совпадение двух встречных волеизъявлений. Поскольку волеизъявление исходит от каждой из двух сторон, такие сделки называют также взаимными. Например, при сделке купли-продажи имущества предложению продавца о продаже вещи должно соответствовать согласие покупателя приобрести эту вещь. Каждая из двух сторон в такой сделке может быть представлена не одним, а несколькими субъектами, но все они составляют лишь одну сторону (множественность субъектов на одной или обеих сторонах сделки). Многосторонняя сделка отличается от одно- или двусторонней тем, что число сторон в такой сделке и, следовательно, число согласованных волеизъявлений не может быть менее трех. Воля каждой из нескольких сторон такой сделки должна быть направлена на достижение общей для всех сторон цели. Примером многосторонней сделки может служить договор простого товарищества (договор о совместной деятельности), по которому несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать для извлечения прибыли или достижения иной цели, не противоречащей закону [2]. Каждый из нескольких лиц (товарищей) в такой сделке считается ее стороной.

Двусторонние и многосторонние сделки являются договорами. В соответствии с ГК РФ двух- и многосторонние сделки являются договорами. В силу ГК РФ для заключения договора необходимо выражение воли двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Необходимо отметить, что термин «договор» употребляется в гражданском праве в различных значениях. Под договором понимают и юридический факт, лежащий в основе обязательства, и само договорное обязательство, и документ, в котором закреплен факт обязательственного правоотношения. Здесь речь идет о договоре, как юридическом факте, лежащем в основе обязательственного правоотношения [25].

Договор – это наиболее многочисленный вид сделок. В соответствии с этим договор подчиняется общим для всех сделок правилам. К договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках; к обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах, если иное не предусмотрено общими правилами о договорах и правилами об отдельных видах договоров [2; 23].

Итак, по своему объему понятия «сделки» и «договоры» не совпадают. Сделки могут быть одно-, дву- и многосторонними. К договорам относятся только двусторонние и многосторонние, но не односторонние сделки. Следовательно, любой договор является сделкой, но не любая сделка может считаться договором.

2. Делят также сделки на возмездные и безвозмездные.

Возмездной называется сделка, в которой обязанности одной стороны совершить определенные действия соответствует встречная обязанность другой стороны по предоставлению материального или другого блага.

Возмездность в сделке может выражаться в передаче денег, вещей, предоставлении встречных услуг, выполнении работы и т. д. Возмездными могут быть только двухсторонние сделки, например, при совершении сделок купли-продажи. Как правило, возмездны все сделки по передаче имущества в собственность, во временное пользование, возмездность или безвозмездность сделок поручения и хранения определяются соглашением сторон.

Безвозмездной называется сделка, в которой одна сторона получает какое либо благо, не отдавая ничего взамен.

Односторонние сделки всегда безвозмездны. Безвозмездные сделки сравнительно редки в отношениях юридических лиц, чаще они встречаются во взаимоотношениях граждан между собой или с организациями. Например, предоставление имущества во временное безвозмездное пользование, совершение завещания, отказ от права собственности на имущество, отказ от принятия наследства, выдача доверенности, договора дарения, объявление публичного конкурса, и т. п.

Возмездность или безвозмездность сделок может предопределяться их природой или соглашением сторон. Только возмездными по своей природе являются сделки по передаче имущества в собственность, во временное пользование, совершенные с целью товарно-денежного обмена. В свою очередь, всегда безвозмездна сделка это дарения. Соглашением сторон может определяться, например, возмездность или безвозмездность договоров поручения, хранения и т. п.

Безвозмездные сделки могут совершаться без ограничения в отношениях между гражданами. В отношениях с участием юридических лиц безвозмездные сделки возможны, только если это не запрещено законом.

В условиях перехода к рынку большинство договоров являются возмездными. Договор признается возмездным, если одна сторона должна получить плату или иное встречное возмездное предоставление за исполнение своих обязанностей [2]. Наиболее типичным случаем такого предоставления является плата в виде денежного возмещения. В частности, правоотношения подряда, возмездного оказания услуг, перевозки, транспортной экспедиции, финансирования под уступку денежного требования, страхования, комиссии и некоторые другие могут, согласно ГК РФ, существовать только на началах возмездности и не имеют безвозмездных разновидностей. Некоторые договоры могут быть как возмездными, так и безвозмездными. Поэтому в законе определено, что договор

предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, а также существа или содержания договора не следует иное [2]. На практике это означает, что обязательство может быть квалифицировано как безвозмездное лишь в том случае, когда устранены все сомнения относительно его возмездности [71]. Данная закономерность обусловлена объективными факторами, а именно, спецификой направленности, природа которой предопределяет возможность или невозможность ее существования в безвозмездных обязательствах. Безвозмездность может противоречить той или иной направленности. Если договор определенной направленности сформулирован в ГК РФ как исключительно возмездный, это означает, что законодатель не допускает его заключения на безвозмездных условиях. И если такой договор будет заключен как безвозмездный, он должен признаваться недействительным либо в целом, либо в части условия о безвозмездности, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения в нее данного условия [2].

Например, определение договора комиссии, содержащееся в ГК РФ говорит о его безусловной возмездности. Такой законодательный подход свидетельствует о том, что безвозмездность противоречит коммерческой природе договора комиссии, предопределенной тем, что комиссионер, оказывая юридическую услугу, действует от своего имени. Поэтому если стороны предусмотрели условие о безвозмездности оказываемой комиссионером услуги, такое условие должно признаваться ничтожным, и комиссионер в любом случае будет иметь право на получение вознаграждения, определенного в соответствии с ГК РФ (либо договор комиссии должен быть признан ничтожным в целом, если доказано, что он не был бы заключен на условиях возмездности).

В отношении ряда договоров нет никаких сомнений, что они могут существовать только как возмездные (это, в частности, касается комиссии, агентирования и некоторых других). Но применительно ли ко всем договорам, сформулированным в ГК как возмездные, исключительно возмездный характер имеет достаточное объективное обоснование?

В частности, согласно [2] подрядное обязательство может быть только возмездным. Однако судебная практика свидетельствует о том, что в реальной жизни подчас возникают правоотношения, в которых одно лицо безвозмездно выполняет подрядные работы для другого. Поскольку подобные обязательства реально существуют и по сути в них нет ничего противозаконного, было бы вряд ли правильным признавать их недействительными. Но в таком случае возникает вопрос о том, какими нормами они должны регулироваться. Для ответа на него необходимо определить, какие нормы [2] не зависят от возмездности правоотношения и потому могут применяться для регулирования «безвозмездного подряда», а какие отражают выполнение работ исключительно на возмездных началах и потому противоречат специфике безвозмездных правоотношений.

Существование безвозмездных договоров в принципе не противоречит основным чертам складывающихся в настоящее время экономических

отношений. Договоры поручения по ГК РФ также являются безвозмездными. Но доверитель обязан уплатить поверенному вознаграждение, если это предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором [2]. Также между доверителем и поверенным может быть достигнуто соглашение об оплате действий поверенного. Разграничение договоров на возмездные и безвозмездные имеет несомненное практическое значение, в частности при решении вопроса об имущественной ответственности сторон.

В некоторых случаях ответственность лица, не извлекающего из договора материальной выгоды, менее строгая, чем лица, заключающего договор в своем интересе.

От лица, не извлекающего из договора материальной выгоды, нельзя требовать, чтобы оно производило расходы по принятию особых мер предосторожности, по охране имущества и т. п. Так, хранитель по безвозмездному договору хранения обязан заботиться о переданном ему на хранение имуществе не менее, чем он заботился бы о своем собственном имуществе [2].

Лицо, которое не получает материальной выгоды, соответственно менее всего заинтересовано в сохранности имущества и не производит расходы на его содержание. Однако такие договоры обычно основываются на взаимном личном доверии и добросовестности.

По смыслу ГК РФ договор дарения считается заключенным в момент передачи имущества (имущественного права) или достижения соглашения.

Из этого следует, что данный безвозмездный договор может быть реальным или консенсуальным. Пункт [2], содержащий определение безвозмездного договора, трактует такой договор исключительно в качестве консенсуального.

Сходная ситуация характеризует и договор безвозмездного пользования имуществом. Различие заключается лишь в том, что текст [2] допускает возможность его возникновения вначале в момент достижения соглашения, а также и при передаче имущества.

Исходя из всего вышесказанного, можно сделать вывод, что основным признаком возмездного договора – наличие встречного по отношению к исполнению обязанности имущественного предоставления. Основным признаком безвозмездного договора – отсутствие встречного по отношению к исполнению обязанности имущественного предоставления.

3. В зависимости от момента возникновения юридических последствий, предусмотренных сделкой, различаются сделки (договоры) консенсуальные и реальные. Консенсуальные (от лат. consensus) сделки возникают с момента достижения соглашения сторон, выраженного в требуемой форме (купля–продажа, аренда, подряд и др.). Для возникновения прав и обязанностей сторон по реальной сделке, помимо соглашения сторон, необходим еще один юридический факт – передача одним субъектом другому денег, иных вещей и др. (заем, передача груза железной дороге как перевозчику и др.). Такие юридические действия могут быть совершены сразу же по достижении соглашения сторон или

через какое-то время после его достижения. Реальная сделка считается заключенной с момента передачи вещи (денег) из рук в руки. Например, дарение, заем, хранение.

4. По степени влияния основания на силу сделок они подразделяются на каузальные и абстрактные. Каузальная – от лат. *causa* – основание, причина. Так называется та сделка, которая имеет под собой конкретное основание (причину). Иными словами, ее (сделки) исполнение всегда соответствует цели, ради которой заключается соглашение. Говоря про примеры каузальных и абстрактных сделок, тут можно указать договор купли-продажи. Реализация требования продавцом оплаты возможна только при факте осуществления им обязательства по передаче покупателю имущества. Если в каузальной сделке отсутствует основание, то она недействительна. Пример: заемщик оспаривает по факту безденежности договор займа. Он доказывает, что денежные средства или иные материальные ценности получены им от займодателя в неполном объеме или не были предоставлены вообще. Доказывая факт неполучения денег, заемщик оспаривает основание каузальной сделки. Он утверждает, что оно отсутствует полностью. Или же в какой-то части договора, в случае, когда займодатель предоставил-таки часть обговоренных средств. Надо также отметить, что большинство совершаемых сделок именно каузальные. Абстрактная сделка Абстрактная – от лат. *abstrahere* – отделять, отрывать. Абстрактными признаются сделки, основание которых остается юридически безразличным, т.е. имеет абстрактный характер. Действительность такой процедуры, в отличие от каузальной, не зависит от ее основания. К абстрактным сделкам относятся те обязательства, отказ от выполнения которых со ссылкой на недействительность или отсутствие основания не допускается. Что мы приведем в пример? Виды абстрактной сделки – банковскую гарантию, вексель, коносамент. Последнее – это документ, утверждающий право собственности на отгруженный товар, который выдается перевозчиком грузовладельцу. Пример абстрактной сделки можно привести и следующий. Рассчитываясь векселем, нельзя вдруг отказаться от выполнения обязательств на основании того, что товар не был поставлен. По действующему законодательству РФ все операции с ценными бумагами (выдача, передача) – это сугубо абстрактные сделки, которые нельзя оспорить по основанию. Из этого следует вывод. Как действительность абстрактных сделок, так и недопущение оспаривания их основания возможно только при неременном отражении абстрактной природы, установлении соответствующего законодательного запрета.

5. Условные и безусловные. Большинство сделок являются безусловными, т. е. возникновение прав и обязанностей сторон по этим сделкам не оговорено никакими дополнительными обстоятельствами. Условная сделка – сделка, при совершении которой наступление правовых последствий ставится в зависимость от обстоятельств, относительно которых неизвестно, наступят они в будущем или нет.

Условная сделка характеризуется следующими признаками:

1. Условие относится к будущему, то есть указанное в сделке обстоятельство не имеет места в момент её совершения.

2. Условие должно быть возможным, то есть реально осуществимым как юридически, так и по объективным естественным законам. По этой причине обстоятельство, избранное участниками сделки в качестве условия, не должно противоречить закону, основам правопорядка и нравственности. Например, сделка, в которую в качестве условия включается, например, требование причинения вреда, является недействительной.

3. Условие не должно наступить неизбежно, то есть должна существовать неопределённость относительно того, наступит оно или нет. Например, не может быть использовано в качестве условия истечение срока, наступление определённой даты, достижение определённого возраста.

4. Условие является дополнительным элементом сделки, то есть сделка данного вида может быть совершена и без такого условия.

В качестве условия могут выступать.

События (например, получение высокого урожая пшеницы, достижение оборудованием согласованных показателей).

Действия физических и юридических лиц (например, переезд на новое место жительства, изменение места службы). При этом в качестве условия могут рассматриваться как действия самих участников сделки, так и действия третьих лиц. Если одна из сторон недобросовестно препятствует или содействует наступлению условия, то условие признается наступившим или ненаступившим соответственно. Возможность влияния на наступление или предотвращение события не повлечет описанных выше последствий, если влияние осуществлялось правомерными добросовестными действиями. Например, гражданин заключил договор купли-продажи жилого дома, по которому он становился собственником дома при условии, что в течение трёх месяцев продавец сумеет найти работу в другом городе. Используя свои возможности, он оказал помощь продавцу в поисках работы. В этом случае недобросовестности в действиях покупателя нет, а его заинтересованность на наступление события не влияет, поэтому событие должно считаться наступившим без каких-либо ограничений.

Условие сделки может быть отлагательным или отменительным.

Сделка, совершенная под отлагательным (суспензивным) условием предполагает, что стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, о котором неизвестно, наступит оно или нет. Например, сделка, по которой продавец обязуется поставить покупателю дополнительную партию зерна при получении высокого урожая пшеницы. Такая сделка будет совершена под отлагательным условием, так как оговоренное условие (получение высокого урожая) отлагает вступление сделки в силу.

Сделка считается заключенной с отменительными условиями, если в ее содержании имеется перечень обстоятельств, при наступлении которых права и обязанности сторон прекращаются. Например, при заключении договора найма жилого помещения наймодатель может поставить условие, что в случае возвращения его родственника из дальней командировки (который неизвестно когда приедет) договор будет считаться прекратившимся и наниматель будет обязан освободить жилое помещение.

б. Бессрочные и срочные. В бессрочных сделках не определяется момент ее вступления в действие и момент ее прекращения. Срочные сделки обязательно содержат оба указанных момента. Срочные сделки имеют сходство с условными сделками. Но если срочная сделка, определяя моменты возникновения и прекращения прав и обязанностей субъектов ставит в зависимость от событий, которые обязательно должны произойти, то условная сделка оба эти момента ставит в зависимости от событий, относительно которых неизвестно, наступят они или нет.

Фидуциарные и алеаторные сделки Фидуциарная (лат. *fiducia* – доверие). Основание сделки – доверительные, личные отношения сторон. Если такой характер взаимоотношений будет утрачен, то любой из субъектов договора может оказаться от исполнения своих обязательств в одностороннем порядке. Здесь выделяются договоры поручения, доверительного управления собственностью, пожизненного содержания. Алеаторная. иными словами, рисковая, заключенная на удачу, на счастье. Сюда мы отнесем пари, лотереи, ряд биржевых сделок. Их объединяет одно – исполнение обязательства зависит от обстоятельств, которые не известны на момент заключения договора.

Как отмечалось ранее, для совершения сделки внутренняя воля лица его совершить должна получить выражение вовне, должна быть доведена до сведения других лиц. Способ выражения воли, то есть способ волеизъявления, представляет собой форму сделки. ГК РФ предусмотрены три формы сделок: устные сделки; сделки, совершаемые в простой письменной форме; нотариально удостоверенные сделки.

Для некоторых видов сделок (например, сделки с землей и другим недвижимым имуществом) предусматривается обязательная государственная регистрация.

Прежде всего, сделка может быть совершена устно, путем словесного выражения воли. Устная форма сделок заключается в том, что стороны выражают волю словами, благодаря чему воля воспринимается непосредственно. При таком выражении воли участник на словах формулирует свою готовность совершить сделку и условия ее совершения. Сделка, которая может быть совершена устно, считается совершенной при отсутствии словесного выражения воли, если она совершается путем конклюдентных действий [27]. Сделка может быть совершена и путем молчания, только если это прямо указано в законе или при соглашении сторон. Так, арендодатель после истечения срока действия договора аренды может не возражать против дальнейшего пользования арендатором имуществом. В этом случае договор считается возобновленным на неопределенный срок [2]. Итак, молчание арендодателя рассматривается в законе как форма его согласия совершить сделку.

В отношении устных сделок в Гражданском кодексе сначала общим правилом указано, что любая сделка, для которой законом не установлена письменная форма, может быть совершена устно [2]. Однако в последующих статьях [2] довольно широко определен круг сделок, которые должны совершаться в письменной форме. Поэтому в ГК РФ в дополнение к общему правилу, о котором

сказано выше, особо выделены два случая, когда сделки могут совершаться устно. В устной форме могут быть совершены сделки, исполняемые при самом их совершении [2]. В законе предусмотрены два исключения из правила о допустимости устной формы сделок, исполняемых при их совершении. Во-первых, стороны могут договориться о письменном оформлении таких сделок; во-вторых, устная форма недопустима для сделок, хотя бы и исполняемых при самом их совершении, если для таких сделок установлена нотариальная форма или если несоблюдение простой письменной формы влечет их недействительность. В устной форме по соглашению сторон могут быть совершены сделки во исполнение письменного договора, только если это не противоречит закону, иным правовым актам и договору [2; 27]. Специальные правила об устном оформлении сделок направлены на обеспечение динамичности гражданского оборота и способствуют быстрому совершению сделок, в чем обычно заинтересованы их участники.

Все письменные сделки делятся на совершенные в простой письменной форме, нотариально удостоверенные и подлежащие государственной регистрации. Простая письменная форма сделки означает, что документ, в котором изложена сделка, должен иметь все необходимые для такой сделки реквизиты – изложение содержания сделки, наименование сторон и подписи лиц, совершающих сделку. В то же время простые письменные сделки заключаются без участия официальных и иных учреждений. По этому признаку простые письменные сделки отграничиваются от сделок, подлежащих нотариальному удостоверению или государственной регистрации. В законе установлена обязанность простой письменной формы для целого ряда сделок. Согласно [2] в этой форме должны совершаться:

1. Сделки юридических лиц между собой и с гражданами.

2. Сделки граждан между собой на сумму, превышающую не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда. Под суммой сделки понимается цена передаваемого имущества или цена встречного предоставления [26]. На наш взгляд правило в действующей редакции скорее ущемляет интересы физических лиц, чем защищает их. Не усматривается оснований в дальнейшем использовать МРОТ для определения стоимостной границы сделок, совершаемых в простой письменной форме. Цель введения МРОТ – сглаживание возможных резких колебаний курса рубля – не была реализована. С момента введения МРОТ его размер применительно к гражданским правоотношениям ни разу не индексировался.

3. Предусмотренные законом сделки независимо от того, кто в них участвует и какова их сумма. К этой группе относятся договоры продажи недвижимости, продажи предприятия, аренды на срок более года, аренды транспортных средств с экипажем и без экипажа, аренды здания или сооружения, аренды предприятия, найма жилого помещения, транспортной экспедиции, кредитный договор, договор банковского вклада, страхования, доверительного управления имуществом, коммерческой концессии, соглашение о залоге, поручительство, задаток и др. Наконец, в простую письменную форму должны быть облечены

сделки, для которых эта форма установлена не законом, а соглашением сторон [2]. Главным последствие нарушения требования об обязательной письменной форме станет то, что при возникновении спора о том, была ли сделка вопреки требованиям закона совершена устно, сторона, утверждающая, что этот факт имел место, в подтверждении его имеет право использовать ограниченный круг доказательств. Это могут быть любые предусмотренные Гражданским процессуальным законодательством средства доказывания (объяснения сторон, письменные и вещественные доказательства, заключения экспертов), кроме свидетельских показаний. Запрет использования свидетельских показаний распространяется только на случаи, когда оспаривается сам факт совершения сделки. Если же спор касается ее содержания или факта исполнения (неисполнения) стороной, устная форма сделки не препятствует допуску свидетелей.

Таким образом, если вопреки закону, требующему письменной формы, сделка совершается устно, то при утверждении типа «денег не брал» (то есть кредитный договор не заключал), другая сторона не вправе оспаривать это утверждение ссылкой на свидетельские показания. В то же время утверждение «деньги брал, но не отдал» можно оспорить, используя любые доказательства, включая свидетельские показания [68].

Нотариальное удостоверение сделок признается [2] обязательным в двух случаях: если это предусмотрено либо законом, либо соглашением сторон. Требования обязательной нотариальной формы содержится в ряде статей ГК. В частности, имеет в виду необходимость нотариального удостоверения доверенности на право заключения сделки, требующей нотариальной формы [2], либо выданной в порядке передоверия [2], договора об ипотеке [2], договора уступки требования или перевода долга, если сами требования или долг основаны на сделке, совершенной нотариально [2].

Удостоверение сделок, как и другие нотариальные действия, осуществляется в соответствии с принятыми 11 февраля 1993 года Основами законодательства о нотариате нотариусами, которые работают в государственных конторах или занимаются частной практикой. Обязанности нотариуса при удостоверении сделки определены законом [11] и направлены на установление личности обратившегося, определение его подлинной воли, разъяснение значения и правовых последствий сделанного им волеизъявления. Нотариальное удостоверение сделки в России совершается путем проставления нормативно установленной удостоверительной надписи на документе, закрепляющем волеизъявление сторон. Фактически нотариус лишен возможности отразить важные, на его взгляд, особенности удостоверения сделки, как, например, сомнения в дееспособности одного из участников. Но не вправе и отказаться от совершения нотариального действия, так как перечень оснований для отказа исчерпывающе определен в законе [11] и не содержит такого условия. В работе предлагается дополнить процедуру нотариального удостоверения сделок составлением протокола, в котором бы закреплялись детали оформления конкретной сделки аналогично тому, как это предусмотрено в законодательстве

По законодательству РФ документ, составленный в простой письменной и нотариальной форме, свидетельские показания и иные средства доказывания имеют одинаковое юридическое значение [11; 19]. Однако достоверность нотариально удостоверенного волеизъявления подтверждается авторитетом представителя публичной власти, который несет ответственность за ненадлежащее исполнение своих обязанностей. При нотариальном удостоверении искажение волеизъявления (например, даты и места его совершения, субъекта, выразившего волю или содержания волеизъявления) при условии должного исполнения нотариусом своих обязанностей исключается. В соответствии с ГК РФ нотариальная форма считается соблюденной, если документ, соответствующий требованиям простой письменной формы, удостоверен нотариусом. Простая письменная форма договора считается соблюденной в том случае, когда стороны обменялись документами, содержащими их волеизъявления [2], как и иные нормативные акты, не запрещает сукцессивное удостоверение оферты и акцепта. Представляется, что стороны вправе использовать данный способ при нотариальном оформлении договора.

Как известно, для отечественного правопорядка традиционной формой сделок с недвижимым имуществом на протяжении долгого времени являлось нотариальное удостоверение. Современный законодатель отказался от нотариальной формы данной категории сделок, предусмотрев в одних случаях государственную регистрацию таких сделок, а в других – регистрацию прав, из них возникших (перехода прав), что вызвало неоднозначную реакцию в литературе. Внимание к этому дискуссионному вопросу было привлечено вновь в связи с предложением авторов Проекта Концепции совершенствования общих положений [2] ввести обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью. Несмотря на то, что участие нотариуса при оформлении сделок имеет свои преимущества, легальное установление обязательного нотариального удостоверения всех сделок с недвижимым имуществом является не совсем оправданным, прежде всего потому, что стало бы финансовым бременем для участников оборота. Нотариальная форма сделок требуется для совершения сделок, прямо предусмотренных законом, а также соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма и не требовалась [2]. Нотариальная форма отличается от простой письменной формы сделок наличием удостоверительной надписи нотариуса или другого должностного лица, имеющего право на совершение такого нотариального действия. Так, обязательна нотариальная форма для завещания, договора ренты.

7. Сделки могут быть действительными и недействительными. Е.А Суханов так определяет действительную сделку – это «сделка, которая порождает юридические последствия для лиц, ее совершивших».

По нашему мнению более точным было бы определение действительной сделки как сделки, совершенной в соответствии с требованиями закона. Следует также отметить, что гражданское законодательство исходит из презумпции, что действия, совершенные в форме сделок, действительны, правомерны. Однако, устанавливая в законе основания признания сделок недействительными,

законодатель тем самым указывает на то, что в таких случаях в форме сделки совершены неправомерные действия.

Итак, договорные отношения являются основой процесса товарообмена, поэтому многие виды сделок имеют давнюю историю и их многообразие необходимо для эффективного функционирования рыночной экономики.

Однако рыночные отношения требуют гибкого регулирования, которое обеспечивается принципом свободы договора, позволяющим заключать любые сделки, поэтому дальнейшее развитие системы договоров неизбежно будет вести к появлению новых их разновидностей через возникновение принципиально иных видов договоров.

Таким образом, исходя из изложенного выше, можно утверждать, что в настоящее время в действующем российском законодательстве достаточно точно определены правовые границы действий субъектов при совершении гражданско-правовых сделок, определены обязательные требования для признания соглашения сделкой, а также установлен ряд требований для особых видов сделок. При этом, несмотря на постоянно изменяющуюся внешнюю по отношению к правовому полю среду (политические, социально-экономические, научные изменения и новации), основные принципы гражданского права, сформированные при введении в действие первой части Гражданского кодекса Российской Федерации, остаются неизменными, в том числе по отношению к сделкам.

1.3 Правовые особенности сделок с недвижимым имуществом

Прежде чем раскрыть особенности сделок с недвижимостью, законодатель должен был отметить в целом тот объем и те пределы, в которых происходит оборот недвижимости. И если ранее в советском праве недвижимость была исключена из оборота практически полностью, то в соответствии с действующим законодательством недвижимое имущество предполагается находящимся в гражданском обороте, за исключением случаев, когда оно исключается из него или ограничивается в обороте в силу прямого указания закона. При этом никаких общих ограничений оборота недвижимости в действующем законодательстве не предусмотрено. Ограничения касаются в основном земель, оборот их осуществляется в той мере, в какой он допускается специальным законодательством – законами о земле. Из ГК РФ следует, что «оборотоспособность» есть свобода отчуждения и перехода объектов гражданских прав от одного лица к другому; с учетом активной роли участников гражданских правоотношений [2]. В ЗК РФ дается такое понятие, как ограничение оборотоспособности земельных участков. Согласно законодательному положению, те земельные площади, которые были исключены из оборота, не могут поступать в частную собственность и выступать в качестве объектов правовых сделок. Из гражданского оборота в первую очередь изымаются объекты государственной собственности, которые находятся в общественном пользовании и не могут в силу публичных интересов быть предметами гражданско-правовых

сделок. Круг сделок с недвижимостью весьма широк и охватывает собой практически все основные виды гражданско-правовых договоров. Сделки с недвижимостью можно дифференцировать в зависимости от того, связаны они с переходом права собственности на недвижимость к другому лицу либо не связаны. В свою очередь к первой группе можно отнести сделки купли-продажи, мены, дарения, ренты, пожизненного содержания с иждивением. Ко второй группе принадлежат сделки аренды, найма жилого помещения, доверительного управления недвижимым имуществом, ипотеки, безвозмездного пользования недвижимым имуществом. Особенности правового режима сделок с недвижимостью сводятся в целом к тому, что они требуют обязательной письменной формы, при отсутствии которой такие сделки ничтожны, причем договор, как правило, должен составляться в виде единого документа (а не путем обмена документами, исходящими от сторон, что вполне допустимо при заключении многих иных письменных сделок). Так, договор купли-продажи или аренды недвижимости, договор ренты или ипотеки невозможно заключить путем обмена письмами или факсимильными сообщениями; должен быть составлен единый документ, подписанный обеими сторонами сделки. Но в настоящее время с помощью Сервиса «Электронная регистрация» позволяет покупателям недвижимости оформить право собственности без посещения Росреестра или МФЦ. С помощью электронной регистрации уже зарегистрировано множество сделок по всей России. Граждане больше доверяют письменной форме договора. Письменный договор, как правило, предписывается законом независимо от срока, на который он заключен (например, для договора аренды, найма жилого помещения), и независимо от цены сделки. В отдельных случаях (ренты, брачный договор), или в сделках с недвижимым имуществом, если происходит отчуждения долей в праве общей долевой собственности, подлежат нотариально удостоверению договоров. В то же время по желанию сторон сделки удостоверена нотариусом может быть любая сделка с недвижимостью, т. е. даже в тех случаях, когда это по закону не требуется. Нотариус по сути своей работы действует от имени государства, и участники сделки готовы платить за такое оформление и удостоверения настоящих договоров. В ряде случаев сделка с недвижимостью приобретает юридическую силу только после её государственной регистрации, которая предписывается [2], но в отношении отдельных видов сделок необходимость их государственной регистрации может быть также (в дополнение к ГК РФ) установлена иными федеральными законами. При этом в одних случаях закон требует обязательную государственную регистрацию только перехода права собственности или иного права в силу сделки с недвижимостью (например, при совершении купли-продажи зданий, сооружений, при передаче недвижимости в доверительное управление), а в других случаях необходима государственная регистрация и самой сделки, в силу которой происходит смена собственника недвижимости или такое право обременяется правами других лиц (купля-продажа жилых помещений и др.), и перехода права. Сделки с недвижимостью, по общему правилу, как и все остальные сделки, должны соответствовать условиям действительности, под которыми понимается признание за сделкой качеств

юридического факта, порождающего тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки. В правовой доктрине России сложилось единое мнение о том, что к ним следует относить следующие положения:

- содержание и правовой результат сделки не должны противоречить закону;
- физические и юридические лица, совершающие сделку, должны обладать дееспособностью к участию в ней;
- волеизъявление участника сделки должно соответствовать его действительной воле;
- волеизъявление должно быть совершено в форме, предусмотренной законом для данной сделки.

Совершать сделку могут только дееспособные граждане. Лица, обладающие частичной или ограниченной дееспособностью, вправе самостоятельно совершать только те сделки, которые разрешены законом. Согласно ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения [2]. В силу абзаца первого п. 1 ст. 10 ГК РФ не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Чтобы приобретатель недвижимости был признан добросовестным приобретателем по смыслу ст. 302 ГК РФ, ему необходимо удостовериться в наличии у продавца права на отчуждение недвижимости. Добросовестным является приобретатель, который не знал и не должен был знать о том, что продавец не имел права отчуждать недвижимое имущество, поскольку не являлся собственником имущества. Юридические лица, обладающие общей правоспособностью, могут совершать любые сделки, не запрещенные законом. Юридические лица, обладающие специальной правоспособностью, могут совершать сделки, не запрещенные законом, за исключением противоречащих установленным законом целям их деятельности. Отдельные виды сделок могут совершаться юридическими лицами при наличии специального разрешения (лицензии). Однако Е.А. Суханов отмечает то, что это «способность лица к участию в сделке нельзя сводить к вопросу о дееспособности или недееспособности физического лица либо к вопросу о характере правоспособности юридического лица. Способность участия в сделке шире и заключается в легитимности (то есть соответствующей закону способности) лица к совершению сделки» [26]. Поэтому способность лица к участию в сделке также означает наличие у лица права распоряжения предметом сделки. Так, для передачи вещи в залог залогодатель должен владеть этой вещью на праве собственности, а для совершения сделки субаренды лицо должно обладать правами арендатора. А также органы и участники выступают от имени юридического лица в силу закона или учредительных документов. В этом случае они обязаны действовать в интересах юридического лица добросовестно и

разумно. Если сделка совершается от имени подопечного его законным представителем или его опекуном, назначенным ему в установленном законом порядке, для совершения сделки по распоряжению правами подопечного на недвижимое имущество необходимо разрешение органа опеки и попечительства [2]. То же касается совершения сделок опекунами от имени недееспособных подопечных, признанных таковыми в силу решения суда. Ребенок в возрасте от 14 до 18 лет, а также гражданин, ограниченный в дееспособности, совершают сделку по распоряжению своими правами на недвижимость сами, но с согласия попечителя и разрешения органа опеки и попечителя. Такие же согласия и разрешения потребуются гражданам для выдачи доверенности на заключение сделки, связанной с распоряжением их правами на недвижимость. Поскольку представительство при совершении сделок с недвижимостью используется достаточно часто, следует более подробно остановиться на доверенности. Доверенности оформляются в соответствии с требованиями главы ГК РФ с обязательным указанием срока выдачи. Доверенности юридических лиц должны быть подписаны руководителями с приложением печати юридического лица [2]. Доверенности, выданные руководителями филиалов, являются доверенностями, выданными в порядке передоверия, и поэтому подлежат нотариальному удостоверению, хотя и могут иметь оттиск печати филиала [2]. На совершение сделок в нотариальной форме требуется нотариально удостоверенная или приравненная к таковой доверенность [2]. В доверенности рекомендуется указывать, помимо обязательных данных, год рождения и паспортные данные доверителя, поскольку эти сведения необходимы для внесения в Единый государственный реестр и в Свидетельство о праве собственности. В настоящее время доверенность, которая подтверждает полномочия лица, при предоставлении документов на государственную регистрацию недвижимости необходимо удостоверить нотариально [8]. Вместе с тем возможен, например, такой вариант: правообладатель подает документы на регистрацию лично, а получить их доверяет другому лицу. Представляется, что в этом случае доверенность может быть составлена непосредственно в учреждении юстиции. Полностью оправдано при этом проставлять отметку должностного лица, уполномоченного принимать или выдавать документы и присутствовавшего при ее составлении (подобно оформлению доверенности на получение вкладов в банке, заработной платы или почтовой корреспонденции, удостоверяемой банком или организацией связи [2]. Особые требования установлены ГК РФ к доверенности на совершение дарения, в которой должен быть указан предмет дарения и назван одаряемый. Если на регистрацию представлен договор дарения, заключенный по доверенности, не соответствующей указанным требованиям, то должно быть истребовано прямое одобрение сделки дарителем [2]. Данное требование ограничивает полномочия руководителей филиалов по безвозмездному распоряжению имуществом. В случае безвозмездного отчуждения недвижимости руководителем филиала от имени юридического лица требуется либо специальная доверенность, либо одобрение сделки уполномоченным органом юридического лица. Представительство при совершении сделок с недвижимостью и их

государственной регистрации может быть основано также и на договоре. От имени предпринимателей при заключении договоров в сфере предпринимательской деятельности может выступать коммерческий представитель, действующий на основании договора [2]. Объем полномочий устанавливается договором или доверенностью. Если представитель действует от имени представляемого на основании договора поручения, то полномочия поверенного подтверждаются доверенностью [2]. В случае совершения сделки с недвижимостью агентом от имени принципала к отношениям представительства применяются нормы о договоре поручения [2], соответственно полномочия агента также подтверждаются доверенностью. Правомочия распоряжения недвижимым имуществом могут быть переданы собственником другим лицам. Например, недвижимость может быть передана в доверительное управление (в том числе и имущество подопечного или безвестно отсутствующего гражданина [2]). Сделки с переданным в доверительное управление имуществом совершаются доверительным управляющим от собственного имени, при этом в документах после имени или наименования делается отметка «Д.У.» [2]. Полномочия доверительного управляющего определяются договором доверительного управления. Учредителем доверительного управления является, как правило, собственник. Если доверительное управление учреждается по основаниям, предусмотренным законом [2], то права учредителя могут принадлежать органу опеки и попечительства, душеприказчику (исполнителю завещания) или иному лицу, указанному в законе. Передача недвижимости в доверительное управление должна быть зарегистрирована в учреждении юстиции [2]. Если возможность распоряжения имуществом не предусмотрена договором доверительного управления, то доверительный управляющий может заключить сделку от имени собственника, действуя по доверенности.

Согласно ГК РФ, сделка считается совершенной и в том случае, когда из поведения лица явствует его воля совершать сделку. Совпадение между волей и волеизъявлением выступает необходимым условием действительности сделки. Поэтому несоответствие между реальными намерениями лица и их выражением вовне может служить основанием признания сделки недействительной. Законность содержания сделки означает ее соответствие требованиям законодательства. По ГК РФ, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, является оспоримой. Если только из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. Согласно ГК РФ, ничтожными являются сделки, совершенные с целью, заведомо противной основам правопорядка и нравственности. Так, при определении сферы ее применения необходимо исходить из того, что в качестве сделок, совершенных с указанной целью, могут быть квалифицированы сделки, которые не просто не

соответствуют требованиям закона или иных правовых актов, а нарушают основополагающие начала российского правопорядка, принципы общественной, политической и экономической организации общества, его нравственные устои. То есть «необходимо доказать, что цель сделки, права и обязанности, которые стороны стремились установить при ее совершении, либо желаемое изменение или прекращение существующих прав и обязанностей заведомо противоречили основам правопорядка и нравственности». При этом цель сделки может быть признана заведомо противной основам правопорядка и нравственности только в том случае, если в ходе судебного разбирательства будет установлено наличие умысла на это хотя бы у одной из сторон, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей [8], связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению [8]. Основным нормативно-правовым актом, регулирующим отношения в сфере государственной регистрации недвижимости, является [8]. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права [8] и удостоверяется выпиской из ЕГРН. Названный закон [8] указывает, что участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, другие лица в предусмотренных настоящим Федеральным законом случаях, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, Союзное государство, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, кадастровые инженеры, нотариусы, судебные приставы–исполнители, с одной стороны, и орган регистрации прав – с другой. На самом деле при регистрации прав и сделок с недвижимостью в такие отношения вовлечены не только правообладатели и органы государственной регистрации, но и иные лица. Это, например, сторона сделки, именуемая покупателем, арендатором или одаряемым. Перечисленные лица в момент государственной регистрации сделки не являются правообладателями, но они – полноправные участники рассматриваемых отношений. К числу участников таких отношений можно отнести и третьих лиц, чьи интересы затрагиваются при государственной регистрации, например, участники долевой собственности при продаже одним из собственников своей доли в праве собственности. Эти и подобные правоотношения относятся к сфере частного права и регулируются нормами преимущественно гражданского права. С 2017 года функции по постановке на учет и регистрации прав на недвижимость

осуществляется только Росреестром. Согласно с ФЗ №218 одновременно в течение 10 рабочих дней проводятся постановка на государственный кадастровый учет объекта недвижимости и регистрация прав собственности. При отдельной регистрации прав время ожидания составит 7 рабочих дней, а постановка объекта на кадастровый учет займет 5 рабочих дней. Также, сократились сроки предоставления выписки об объекте недвижимости из ЕГРН–3 рабочих дня вместо 5. Теперь выписка из Единого государственного реестра объектов недвижимости на сегодняшний день является единственным подтверждением права на недвижимость. В соответствии с ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом [2]. Важно учитывать, что необходимость осуществления регистрации связана не с соблюдением формы сделки с недвижимостью, а с определением момента перехода права собственности на нее от продавца к покупателю [8]. По поводу правовой природы государственной регистрации Конституционным Судом РФ сформулирована правовая позиция, состоящая в том, что государственная регистрация призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению гражданского оборота и его стабильности в целом. Государственная регистрация носит публичный характер. Соответственно орган, который ее осуществляет, обязан предоставлять любому лицу информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных им правах [2]. Единственным основанием для отказа в приеме документов на регистрацию прав на недвижимость и постановки ее на кадастровый учет закон называет невозможность установления личности, обратившейся за совершением указанных действий [8]. В настоящее время оснований об отказе в приеме документ законодательством не установлено. Новые правила регистрации недвижимости, установленные [8], уточняют также перечень причин, по которым документы могут быть возвращены заявителю без рассмотрения. Обязательная государственная регистрация предусмотрена для договоров купли продажи жилых помещений [2], договоров мены жилых помещений иных сделок, и важно не путать регистрацию сделки с регистрацией перехода права или его обременения, производимой в отношении любой сделки с недвижимым имуществом и не оказывающей при ее отсутствии влияния на признание сделки недействительной.

Вывод по разделу 1

К особенностям сделок с недвижимостью следует отнести и то, что в отличие от других сделок, связанных с переходом вещи в собственность или пользование другого лица и не требующих обязательного указания на цену договора, сделка с недвижимостью не может считаться заключенной при отсутствии в ней условия о цене. Предмет и цена – существенные условия для любой сделки с

недвижимостью. Кроме того, в подзаконных нормативных актах, связанных с куплей-продажей, арендой недвижимости, как правило, называются и иные существенные условия соответствующих договоров (распределение риска гибели недвижимости, являющейся предметом сделки, обязательность её страхования арендатором в пользу арендодателя и др.). Непосредственно в ГК РФ для договора купли-продажи жилого помещения указано такое обязательное условие, как включение в договор купли-продажи жилья поименно лиц, сохраняющих право пользования этим жилым помещением после его отчуждения (если таковые имеются).

Цель совершения сделки с недвижимостью, как правило, юридически безразлична, но в определенных случаях закон требует сохранения характера и цели использования предмета сделки. Это касается, прежде всего, земельных участков и жилых помещений.

2 ВИДЫ И СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

2.1 Виды и формы сделок с недвижимым имуществом

Для российского государства характерна такая особенность, что в рамках исторического развития правовой мысли система видов вещей, их классификация неоднократно подвергались видоизменению, которое вкратце сводилась то к отказу от деления вещей на движимые и недвижимые, то обратно возвращалось к данной позиции.

При этом, не смотря на довольно длительную историю становления категории недвижимости, на современном этапе российский законодатель так и не провел официальное закрепление данной важнейшей категории на уровне федерального законодательства страны. По сей день отсутствует единое в понимании определение понятия недвижимость. Наполнение данного понятия содержанием осуществляется через его отдельные признаки, которые в свою очередь в отдельных аспектах также законодательно не урегулированы и до сих пор носят весьма оценочный характер.

Кроме того, современное законодательство России зачастую в текстах различных правовых актов использует разнообразную терминологию на данный счет. Так, например, часто можно встретить выражение категории «недвижимость» дополнительно через такие понятия как «недвижимая вещь», «недвижимое имущество». Полагаем, что тождественными в данном случае между собой теоретическими понятиями все же выступают «недвижимость» и «недвижимая вещь». Это связано, прежде всего, с тем, что понятие «недвижимое имущество» можно толковать несколько расширительно, в отличие от вышеизложенных терминов, в частности, в связи с тем, что к имуществу могут быть отнесены и имущественные права.

Итак, недвижимость как весьма массивная и значимая категория, и ее отдельные виды (жилые и нежилые помещения, здания, сооружения, земельные участки и др.) выступает в качестве необходимого звена в экономико-правовом обороте нашего государства, наличие недвижимости – это безусловное необходимое условие любой экономической деятельности. В таком контексте недвижимость как комплексное понятие аккумулирует в себе следующие роли.

Во-первых, недвижимость представляет собой основу многих экономических процессов, постоянно протекающих в российской экономике. Так, любой крупный бизнес строится в завязке с различными видами недвижимости, будь то офисное здание для размещения сотрудников, складские помещения для хранения реализуемой продукции, земельный массив при осуществлении сельскохозяйственной деятельности и т. д.

Во-вторых, отдельно затрагивая сферу сельского хозяйства, которому на современном этапе развития экономики страны уделяется пристальное внимание законодателя и политических деятелей РФ, отметим, что земля как отдельный вид недвижимости представляет собой главное средство производства в сельском

хозяйстве. Земля в данной сфере правоотношений выступает одновременно как предмет, так и средство труда.

В-третьих, недвижимость в своих отдельных видах таких, как земля в частности, выступает как компонент природного комплекса. Это особая характеристика, имеющая принципиальное значения в рамках земельного и экологического права, поскольку земля как вид недвижимости обладает свойством уязвимости при ее нерациональном использовании и загрязнении.

В-четвертых, недвижимость в рамках экономических процессов представляет собой источник налогообложения и соответствующих доходов государства в данной области [32].

Таким образом, недвижимость в своем значении и принципиальной роли для экономики страны оказывает влияние на все сферы жизнедеятельности общества и государства в целом.

Гражданское законодательство раскрывает содержание понятия недвижимости в статье [2] сквозь призму его признаков. Обратимся к тексту указанной нормы и проанализируем ее с позиции теории гражданского права и практики правоприменения. Итак, согласно положениями статьи [2] «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

Условно критерии отнесения вещи к объекту недвижимости можно разделить на две группы. Первая группа – это так называемый материальный критерий, который выражается через степень связи вещи с земельным участком. Второй критерий именуется юридическим. Благодаря этому критерию отдельные виды вещей относят к разряду недвижимых в силу закона, или увязывая их признание таковыми с разного рода юридически значимыми действиями, таких как регистрация прав на них, нотариальное удостоверение сделок и т. д.[33] Так, например, опираясь на данный критерий определенные движимые вещи по своей природе и сути, относят к разряду недвижимости [34]. Обосновывая этот факт тем, что данный вид вещи, не смотря на возможность отделения от земельного участка без причинения им существенного вреда, имеют важнейшую роль в гражданском обороте страны. Таким образом, представляется целесообразным отнести их именно к разряду недвижимости, дабы обеспечить им надлежащую правовую оценку, регламентацию и защиту. К таким объектам относятся: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Критерии отнесения определенной вещи к недвижимой позволяют плавно перейти к вопросу определения основных признаков недвижимости, их содержания и проблемных аспектов в практике правоприменения.

Первым признаком, свойственному недвижимой вещи, является степень прочности связи недвижимого объекта с землей.

Вокруг данного признака давно возникают вопросы и многочисленные споры. Сами понятия «прочность», «прочная связь» весьма условны и носят скорее оценочный характер, поскольку критерии и рамки такой связи законодателем на

современном этапе развития гражданского и земельного права до сих пор не определены. При этом, исходя из анализа судебной практики по данному вопросу, можно говорить, что она также не отличается единообразием и общим подходом в определении содержания указанных понятий, т.е. судебные органы при разрешении конкретного спора каждый раз в индивидуальном порядке определяют, основывая свою позицию на данных материалов конкретного дела, возникла прочная связь с землей или же нет. Это, безусловно, усложняет реализацию норм о недвижимости в России, дискредитирует данный институт в целом и требует немедленной реакции законодателя.

Проблема применения указанного признака сводится к нескольким правовым нишам.

Так, в условиях динамики развития технологических процессов в различных областях экономики, и в том числе в вопросах разработки и внедрения современных технических решений в сфере транспорта вопрос прочной связи с землей ставится под сомнение. Ведь в настоящее время с учетом уровня развития современной техники возникла объективная и реальная возможность перемещения определенных объектов недвижимости на дальние расстояния, не принося данным объектам никаких конструктивных и иных значимых повреждений. Например, в современных реалиях вполне реализуемы проекты по перемещению зданий и сооружений, даже в пределах разных муниципальных образований [35]. Возникает закономерный вопрос: если здание возможно переместить в пространстве без причинения ему ущерба, то оно перестает быть недвижимой вещью? Полагаем, что указанный постулат весьма сомнителен, однако возникающие аспекты правового регулирования института недвижимости в данном контексте вполне закономерны.

Так, например, Л.Б. Ситдикова высказывает мнение о том, что проблема определения прочности связи носит не правовой, не юридических характер, а сводится к разрешению вопроса относительно конкретного случая к техническим аспектам и для разрешения указанного вопроса достаточно привлечения специалистов с целью получения обоснованного заключения [36].

Е.М.Чикобава по данному вопросу высказывает похожую позицию с Л.Б. Ситдиковой, однако предлагает несколько иной путь решения данного вопроса, а именно критерий прочной связи объекта с землей должен быть зафиксирован в обязательной технической документации [37]. Т.е. при осуществлении мероприятий по регистрации определенного объекта недвижимости специалистом уполномоченного органа на основании опять же установленных законодателем критериев должно быть принято и зафиксировано решение о наличии или отсутствии указанной связи.

Е.А. Мотлохова по критерию прочности приводит такой дополнительный пример как несущие конструкции, которые технически могут обеспечить прочность связи с землей. При этом «прочную конструктивную связь с земельным участком» можно определить, как связь несущих конструкций объекта с земельным участком. При этом такая «прочная связь» означает то, что

переместить несущую конструкцию здания без причинения ей значительного ущерба невозможно [38].

Подводя краткий итог сказанному, отметим, что по нашему мнению, для устранения подобных спорных моментов необходимо на законодательном уровне определить рамки данной связи. Это позволит более четко понимать и осознавать всеми участниками гражданского оборота в сфере недвижимости необходимость наличия и отсутствия данной связи в конкретном случае и в отношении конкретного объекта.

При этом полагаем, можно согласиться, что для отнесения вещи к разряду недвижимой одного критерия прочной связи с землей все же недостаточно. Возвращаясь к вопросу, поставленному выше в работе, относительно технической возможности перемещения недвижимых объектов пространстве – действительно рассматриваемый признак как единственный не может свидетельствовать об отнесении или нет вещи к недвижимости.

На основании изложенного, полагаем, что не всегда и не во всех случаях следует принимать во внимание критерий прочной связи с землей как обязательный и необходимый. Этот вопрос в целом в условиях современного законодательства и его пробелов в настоящий момент не может быть разрешен принципиально с полной точностью без внесения соответствующих изменений в законодательные акты, регулирующие область недвижимости в Российской Федерации. При этом наряду с теоретическим интересом это имеет и практическое значение, поскольку правовой режим недвижимых вещей отличается от движимых; для них предусмотрены особый порядок государственной регистрации прав и т. д.

Поэтому, считаем наиболее адекватным способом устранения проблем в реализации данного вопроса возможно путем проведения нормативно-законодательной работы соответствующих органов РФ по двум направлениям:

1. Установление оценочных критериев прочности связи с землей путем внесения соответствующих изменений в ГК РФ и ЗК РФ.

2. Внесение изменений в ГК РФ, по поводу того, что критерий прочной связи с землей является не обязательным, а скорее факультативным признаком недвижимой вещи. Ведь и сейчас законодателем определенные движимые вещи отнесены к разряду недвижимых, т. е. на лицо нормативное противоречие в рассматриваемой области правоотношений, и его нужно устранить на законодательном уровне.

Второй признак недвижимости, регламентированный в ГК РФ – это «невозможность перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта». Отметим, что данный признак, как собственно и рассмотренный выше, является оценочным и его содержание также законодательно не предусмотрено.

При этом рассматриваемые признаки между собой связаны логически и один вытекает из другого, поэтому на наш взгляд и их теоретическое и практическое осмысление схожи между собой.

Суть второго признак, на основании которого вещь можно отнести к недвижимой сводится к установлению факта будет ли причинен вещи и ее несущей конструкции значительный ущерб, если переместить ее в другое место.

По нашему мнению наиболее интересной представляется позиция Н.Ю. Шеметовой, которая говорит «о недвижимом имуществе только как о земле и органически, неотъемлемо связанных с ней объектах, которые индивидуализированы на местности и утрачивают свое назначение и индивидуальные характеристики при отделении их от земли» [36].

Полагаем, следует согласиться с мнением данного автора в той части, что понятие недвижимости стоит формулировать именно через признаки земельного участка как недвижимости.

Помимо признаков, установленных в тексте нормы ГК РФ, в теории гражданского права выделяют несколько дополнительных признаков, на основании которых можно отнести объект к разряду недвижимой вещи.

К одному из таких признаков, прямо не оговоренных в тексте ГК РФ, можно отнести – создание недвижимости в установленном законом порядке.

Данный признак сводится к тому, что с точки зрения юридического факта конкретный объект недвижимости изначально был создан именно таковым с соблюдением норм Градостроительного Кодекса Российской Федерации [3] и иных норм и правил.

Еще одним опосредованным признаком можно определить такой признак, как наличие сведений о регистрации в Едином государственном реестре прав, вытекает из [8].

Безусловно, это формальный признак, однако без его наличия недвижимая вещь не может быть обращена в полноценный гражданский оборот [40].

В результате постоянной динамики и расширения границ товарного рынка, развития коммуникативных отношений и научно-технического прогресса у граждан появилась возможность заключать сделки не только в традиционной форме, но и на расстоянии через информационное пространство с помощью различных коммуникационных средств.

В настоящее время данный сегмент экономики представляет собой автономный способ продаж, имеющий собственное нормативное регулирование. Так как Россия совсем недавно вышла на данный вид рыночных отношений в рамках дистанционной торговли недвижимостью, то поэтому еще сложно говорить о детальной регламентации таких отношений в нашей стране, как это имеет место в странах Запада. Наиболее полное регламентирование получила дистанционная торговля в розницу, которая пользуется широкой популярностью у населения. С продажей недвижимости все несколько сложнее.

Дистанционный способ продажи недвижимости предполагает реализацию жилья, собственник которого находится за пределами региона (или даже страны), где непосредственно находится объект недвижимости.

Согласно гражданскому законодательству продавец может осуществлять сделку как самостоятельно, так и через посредников с помощью привлечения

сторонних лиц: например, риелторов либо иных посредников или же путем оформления доверенности, поручив осуществление сделки третьему лицу.

Согласно ГК РФ доверенность – это письменное уполномочие, которое выдается одним лицом другому в целях представительства перед третьими лицами.

Современные средства коммуникаций легко позволяют наладить быструю и надежную связь между риэлторским агентством и клиентом, предложив выборку из баз данных по интересующей категории недвижимости. А при необходимости любой риелтор может удаленно и виртуально ознакомить клиента с выбранным объектом.

Таким образом, при данном методе продажи недвижимости отсутствует прямой контакт между продавцом и покупателем, что сближает данный вид продажи с тривиальным договором дистанционной розничной купли-продажи товаров.

Сама процедура данной сделки является несколько более сложной, нежели прямая реализация объекта недвижимости. Для ее заключения необходимо полностью подготовить пакет документов, которые будут являться обязательными:

- документы, устанавливающие право продавца на владение реализуемой собственностью;
- выписка либо справка на основе домовой книги, в которой указано реальное количество прописанных и проживающих лиц в подлежащем реализации жилье на момент совершения сделки;
- акт приема–передачи, в соответствии с которым отчуждаемая жилая собственность передается покупателю (допустима также продажа и в условиях отсутствия указанного выше акта, однако в таком случае необходимо включить в договор пункт о том, что имущество было передано в полноправное владение покупателю на момент подписания либо же будет передано сразу после оплаты);
- паспорта, подтверждающие личности сторон, участвующих в сделке;
- квитанция либо иное платежное поручение о произведении уплаты государственной пошлины за регистрацию сделки;
- три заполненных в соответствии с договоренностью сторон образца договора купли-продажи, составленного в соответствии с принятым образцом, по желанию сторон, заверенных нотариусом;
- если жилье реализуется при непосредственном участии стороннего лица, необходимо наличие генеральной доверенности о наделении собственником имущества прав на осуществление сделки и представительство в органах государственной регистрации.

По сути, комплект документов является стандартным, за одним исключением: необходима доверенность для реализации полномочий по продаже данной недвижимости, оформленная на третье лицо.

При предоставлении полномочий агентству недвижимости по дистанционной продаже квартиры собственник должен будет только один раз лично участвовать

в данном процессе, а именно на его итоговой стадии, прибыть на момент заключения договора купли-продажи квартиры (дома) или земельного участка. А если в доверенности прописаны полномочия по совершению всех процедурно-регистрационных действий по продаже квартиры, то сделка может совершиться и при отсутствии собственника. Договор за него будет подписан третьим лицом по доверенности [41].

Риск обмана, мошенничества, покупки «несуществующей» недвижимости и прочее в подобных формах сделок имеет место быть. Потенциальный покупатель при покупке жилья дистанционно оказывается в менее выгодной позиции, чем продавец, решивший продать квартиру также дистанционно.

Поэтому при продаже недвижимости дистанционно процедура передачи денег покупателем продавцу квартиры должна произойти после регистрации прав собственности нового собственника жилья, что существенно снизит риск потери денежных средств. Осуществить передачу денежных средств можно разными способами: например, при помощи банковской ячейки, или используется такой вариант расчета, как расчет посредством специального банковского счета, который открывается, например, для дистанционных продаж недвижимости. Такой счет называется аккредитивом.

Таким образом, как следует из вышесказанного, соглашение о продаже квартиры, совершаемой по доверенности, отличается от договора купли-продажи традиционным способом лишь уточнением о наличии доверенности и сведениями о поверенном.

Все остальные этапы продажи квартиры будут почти теми же, как и при совершении обычной сделки.

Главная опасность данного вида продажи недвижимости заключается в проблеме добросовестного приобретения жилья или земельного участка.

Так как дистанционная сделка может заключаться на большом расстоянии, а реальный покупатель не присутствует на подписании документов, то у мошенников может появиться умысел продать одно и то же жилье нескольким лицам. Особенно данная проблема актуальна, если деньги перечисляются авансовыми платежами до совершения регистрации права собственности на новый объект недвижимости. Поэтому при решении заключить такую сделку покупателю важно учитывать все детали процедуры перехода права собственности.

Добросовестный приобретатель недвижимости отличается от любого иного прежде всего тем, что обретение им права собственности на такое имущество связано с процедурой государственной регистрации. Совершение акта регистрации со стороны государственной власти обуславливает момент наступления права собственности и предоставляет правообладателю особую правовую защиту, так как дважды один и тот же договор зарегистрировать невозможно.

Можно привести в пример [74], в котором суд прямо называет должную осмотрительность в качестве правоустанавливающего критерия при оценке добросовестности покупателя при заключении договора купли-продажи.

Верховный Суд РФ в своем Обзоре судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей по искам государственных органов и органов местного самоуправления, утвержденном Президиумом 01.10.2014, также указал, что в том случае, если жилое помещение получено владельцем не от собственника, собственник вправе истребовать его посредством виндикационного иска [79].

Кроме того, доверенность может оказаться недействительной, может прекратить свое действие либо может быть оформлена не по форме или составлена недееспособным лицом. Поэтому покупателю, как и продавцу, необходимо все внимательно изучать и контролировать, даже находясь на значительном расстоянии от места нахождения имущества и совершения сделки.

Для продавца риски заключаются, например, в том, что, учитывая то обстоятельство, что поверенному по доверенности полностью доверяется проведение всей сделки, могут возникнуть различные сложности с неверным оформлением самого договора, что может привести к его недействительности и, как следствие, невозможности совершить сделку. Кроме того, есть риск того, что поверенный окажется «нечистым на руку» и может присвоить полученные денежные средства и не передать их, например, собственнику квартиры, а еще хуже, если такой «ненадежный поверенный» исчезнет с денежными средствами покупателя, не передав их продавцу недвижимости. Поэтому лучше всего как можно детальнее указывать круг полномочий в самой доверенности, чтобы исключить подобные ситуации.

Таким образом, продажа недвижимости дистанционным способом может быть отличным инструментом, при помощи которого с минимумом усилий и затрат можно реализовать свою квартиру или земельный участок. Однако не стоит забывать, что доверие такого важного вопроса (а стоимость недвижимости всегда очень высока) должно быть разумным: необходимо серьезно отнестись к выбору поверенного, грамотно составить круг полномочий для него, тщательно проверить доверенность и отследить ход совершаемой сделки.

ГК РФ не раскрывает понятия «форс-мажор». Упоминание о непреодолимых обстоятельствах имеется в [2]. В соответствии с указанной нормой, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

Чрезвычайность означает, что это обстоятельство не должно было наступить в конкретных условиях, не относится к жизненному риску. Непредотвратимость - что любой другой участник в той же ситуации не смог бы избежать наступления этого обстоятельства или его последствий.

Указанные выводы можно сделать, анализируя п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» [75]. В соответствии с [2] наступление обстоятельств

непреодолимой силы само по себе не прекращает обязательство должника, если исполнение остается возможным после того, как они отпали.

Во-первых, должник, нарушивший обязательство вследствие форс-мажорных обстоятельств, не несет ответственности за его неисполнение или ненадлежащее исполнение. Не нужно возмещать убытки, платить неустойку, штрафы. Так, часто в обеспечение исполнения обязательства по заключению и исполнению договора купли-продажи недвижимости сторона сделки передает задаток. В соответствии с п.[2] задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. Задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором. И в случае, если к определенному сторонами сроку обязательства одной из сторон не могут быть выполнены, ключевым становится вопрос о том, почему они не могут быть выполнены. Так, квартира к моменту необходимости заключения договора купли-продажи может сгореть, могут начаться военные действия в месте продажи и др. Если форс-мажор имел место, то при прекращении обязательства до начала его исполнения вследствие невозможности исполнения (например, в силу действия обстоятельств непреодолимой силы) задаток должен быть возвращен [44].

Во-вторых, дальнейшее действие обязательства зависит от того, останется ли возможность исполнить его, когда обстоятельства непреодолимой силы отпадут. Если такое исполнение возможно, форс-мажор сам по себе не прекращает обязательство должника. При этом кредитор вправе отказаться от договора, если вследствие просрочки он утратил интерес к исполнению. Если исполнение невозможно, то обязательство прекращается невозможностью исполнения [2].

Указанные нормы о непреодолимой силе более применимы к сделкам купли-продажи недвижимости, исполнение по которым направлено на будущее, к сделкам, передача объекта по которым предполагается через определенное время, к договорам купли-продажи будущей вещи, к предварительным договорам купли-продажи. Если речь идет о простом договоре купли-продажи недвижимости, который стороны, если речь идет о физических лицах, часто подписывают непосредственно в органах Росреестра, и документы сдаются сразу же на регистрацию, вероятность наступления форс-мажорных обстоятельств, которые повлекут «аннулирование» такого договора, невысока. Кроме того, в настоящее время регистрации подлежит только переход права собственности по договорам, связанным с недвижимостью. Сам по себе договор купли-продажи не регистрируется.

Однако уже заключенные договоры с зарегистрированным переходом права собственности по ним действительно могут быть «аннулированы» по различным основаниям.

Случается, что квартира продается вместе с жильцами, о которых покупатель не знает и выселить которых не так-то просто. Указанное может являться основанием для признания сделки незаключенной. Так, правом постоянного

бессрочного пользования квартирой обладают лица, отказавшиеся от приватизации жилья в пользу одного из членов семьи. Это право у них сохраняется и при переходе права собственности на недвижимость. А так как в органах Росреестра собственником квартиры значится один из членов семьи, в пользу которого отказались остальные, достоверно узнать о наличии таких жильцов до покупки недвижимости представляется затруднительным. Их права подтверждаются заявлением об отказе от права приватизации. Указанное право не обязательно должно быть зарегистрировано в органах Росреестра, практика на этот счет неоднозначна.

Между тем, как отметил Конституционный Суд Российской Федерации в [76], бывшие члены семьи собственника, отказавшиеся от участия в приватизации, сохраняют право постоянного (бессрочного) пользования данным жилым помещением.

Распространены случаи, когда одна из сторон сделки либо иное заинтересованное лицо требуют признать сделку недействительной ввиду имеющегося психического заболевания у кого-либо из участников договора.

Может ли болезнь быть отнесена к обстоятельствам непреодолимой силы? Кто будет возмещать убытки, связанные с реституцией? Подобные иски подаются, в частности, на основании [2]. В соответствии с указанной нормой сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

В интересах всех добросовестных участников сделок купли–продажи недвижимости – стабильность гражданских правоотношений в сфере оборота недвижимости. Однако полностью избежать вероятности «аннулирования» (расторжения, признания недействительной, незаключенной) сделки, даже при условии зарегистрированного перехода права, затруднительно. Невозможно и заранее предусмотреть все возможные события, которые могут произойти после подписания договора, в том числе обстоятельства форс-мажора, не зависящие от воли сторон.

2.2 Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

С 1 января 2017 г. за исключением отдельных положений вступил в силу [3] Он направлен на комплексное регулирование отношений по оформлению недвижимости, на упрощение регистрационных процедур путем объединения следующих реестров: Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости. В результате введена единая учетно-регистрационная процедура относительно недвижимого имущества (отсутствие необходимости подачи отдельного заявления о кадастровом учете недвижимости для последующей регистрации права), а также формирование Единого государственного реестра недвижимости

(ЕГРН) в электронной форме, в состав которого вошли: кадастр недвижимости; реестр прав на недвижимое имущество; реестр границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, территорий опережающего социально-экономического развития; реестровые дела; кадастровые карты; книги учета документов и т. д.

Новый Закон предусматривает случаи обязательного обращения к нотариусу. Так, нотариальное удостоверение необходимо: при заключении сделок по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину и гражданину, признанному ограниченно дееспособным; а также по сделкам, связанным с распоряжением недвижимым имуществом недееспособных лиц и несовершеннолетних детей, оставшихся без попечения родителей; при заключении соглашений о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака; при совершении сделок по продаже доли не собственнику; при заключении соглашений о залоге доли или части доли в уставном капитале общества.

В последние несколько лет современные информационные технологии стали одним из неотъемлемых элементов работы отечественных нотариальных контор. В связи с этим в настоящее время возможно выделить как действующие, так и перспективные тенденции совершенствования механизма нотариального удостоверения сделок с недвижимостью.

Так, к числу действующих тенденций следует отнести функционирование Единой информационной системы нотариата (далее – ЕИС нотариата), в рамках которой с 1 января 2018 г. осуществлен полный переход к регистрации всех совершаемых нотариальных действий в электронной форме.

ЕИС нотариата состоит из нескольких информационных блоков (разделов). В рамках нотариального удостоверения сделок с недвижимостью с участием физических лиц особое значение имеют такие разделы ЕИС нотариата, как отмененные доверенности, сведения о недействительных документах, ограничения по лицам, запросы в Росреестр.

Немаловажно и то, что с 2018 г. было налажено взаимодействие ЕИС нотариата с Единым государственным реестром записей актов гражданского состояния посредством наделения нотариуса правом при совершении нотариального действия запрашивать и получать из ЕГР ЗАГС с помощью единой системы межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) ряд сведений, имеющих юридическое значение при установлении гражданского состояния гражданина, обратившегося за совершением нотариального действия [14].

Кроме того, на основании [11] (далее – Основы) неограниченному кругу лиц посредством сети Интернет на безвозмездной основе предоставляется доступ к сведениям, содержащимся в ЕИС нотариата, а именно сведениям о доверенностях.

Федеральный закон от 3 августа 2018 г., [16] включил в состав единого нотариального действия по удостоверению сделки с недвижимостью передачу

нотариусом заявления о государственной регистрации прав в орган регистрации прав.

Анализ вышеназванных нововведений позволяет утверждать, что нотариус обладает как широкими полномочиями, так и соответствующими электронными инструментами для проведения качественной правовой экспертизы документов в рамках процедуры нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, чего нельзя сказать о различных посредниках на рынке недвижимости.

Применительно к сделкам с недвижимостью интерес представляют следующие выводы суда по данному делу. Так, суд указал, что, во-первых, проверка соблюдения закона при совершении предшествующих сделок с недвижимым имуществом со стороны приобретателя этого имущества зачастую существенно затруднена или невозможна, а во-вторых, при наличии широкого перечня контрольно-разрешительных органов и большого числа совершенных регистрационных действий с объектом недвижимости никакой стороной покупатель квартиры не должен брать на себя риск лишения права владения в связи с недостатками, которые должны были быть устранены посредством специально разработанных процедур самим государством [77].

На первый взгляд рассмотренный пример никак не связан с информационными технологиями в нотариальной практике. Вместе с тем его анализ позволяет прийти к тому, что в настоящее время подобного нарушения не произошло бы по причине того, что гражданке Б. было бы отказано в совершении нотариального действия (после проверки паспорта, а также иных документов) на основании [11] Основ.

В связи с этим немаловажно упомянуть и о новой инициативе, которая позволит с высокой степенью достоверности идентифицировать лицо, обратившееся за совершением любого нотариального действия. Речь идет о подключении нотариусов к биометрической системе удаленной идентификации граждан, которая в ближайшее время будет использоваться в банковской деятельности [83].

Использование информационных технологий, и в частности возможностей ЕИС нотариата, при совершении такого нотариального действия, как удостоверение сделок с недвижимостью, имеет существенные преимущества и для гражданского оборота недвижимости, что выражается в снижении степени рисковости сделки посредством проверки ее законности нотариусом на стадии заключения и для его субъектов, которым не потребуется самостоятельно запрашивать ряд документов и проводить их оценку с точки зрения соответствия требованиям действующего законодательства [43].

Далее возвращаясь к законодательству о государственной регистрации сделок с недвижимостью отметим, что также были уточнены пределы правовой экспертизы в случаях государственной регистрации прав, включая случаи нотариального удостоверения сделок. В соответствии с [8] на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельств о праве на наследство, праве собственности на долю в общем имуществе супругов осуществляется без проверки регистратором законности такого нотариально удостоверенного

документа. Достоверность такого документа устанавливается регистратором через единую информационную систему нотариата в соответствии с Основами законодательства РФ о нотариате. Исключения составляют случаи представления на государственную регистрацию прав документов нотариусом, который их удостоверил.

После появления [2], закрепившей принципы государственной регистрации прав на имущество, включая принцип внесения, последний регламентирован и в [8]. Он означает необходимость внесения соответствующей записи в реестр для возникновения права на имущество [8]. Его цель состоит в придании свойства достоверности правам, которые зарегистрированы в реестре, и сведениям об объекте регистрации. Согласно пояснениям Верховного Суда Российской Федерации стороны договора с момента возникновения основания для государственной регистрации права в отношениях между собой не могут ссылаться на отсутствие соответствующей записи в реестре [76].

Серьезные изменения коснулись регистрации прав на такие объекты недвижимости, как машино-места. Ранее, приобретая права на парковочное место в подземном паркинге, правообладатель получал документ о регистрации доли в праве на весь подземный паркинг как на нежилое помещение. Возникла масса проблем, связанных с привязкой доли к конкретному машино-месту, определением его площади. Помимо этого, при продаже требовалось уведомление владельцев всех остальных паркингов, а с 2016 г. – обязательное нотариальное удостоверение сделки [44].

Новеллы законодательства предусматривают, что машино-место является самостоятельным объектом недвижимости, может быть поставлено на кадастровый учет и приобретено в единоличную собственность. Любой участник общей долевой собственности может произвести выдел в натуре своей доли путем установления границ машино-места согласно требованиям [8] и, соответственно, зарегистрировать право собственности на него. Для совершения сделки по продаже парковочного места следует руководствоваться [8], согласно которой необходимо соблюдать следующие условия:

- нотариальное оформление сделки;
- других собственников долей в паркинге (если число участников долевой собственности превышает 20, вместо извещения в письменной форме может быть размещено извещение об этом на официальном сайте) [8].

Вместе с тем не нашли своего разрешения в новом Законе достаточно важные вопросы. Так, в ч. 5 ст. 42 проекта Федерального закона № 597863–6 «О государственной регистрации недвижимости» было предусмотрено, что "при отчуждении находящегося в общей совместной собственности недвижимого имущества одним из супругов для регистрации прав предоставляется нотариально удостоверенное согласие другого супруга». Семейное законодательство предусматривает, что для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимым имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, и сделки, которая требует нотариального

удостоверения и (или) регистрации в определенном законом порядке, требуется получить нотариально удостоверенное согласие второго супруга [7].

Далее, в п. 1 ст. 42 ФЗ № 218 сказано, что сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимость, включая случаи отчуждения всеми участниками долевой собственности принадлежащих им долей по одной сделке, требуют нотариального удостоверения. Исключения составляют сделки, которые связаны с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд либо приобретаются для включения в состав паевого инвестиционного фонда, а также сделки по отчуждению земельных долей. Вместе с тем в [3] названной статьи закреплено, что государственная регистрация права общей совместной собственности на недвижимость производится на основании заявления одного из участников такой собственности. По сути, нотариус как бы сопровождает сделку, а в соответствии с положениями [11] Основ законодательства о нотариате при подписании заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также при осуществлении иных действий нотариус действует от собственного имени [45]. В [2] сказано, что в случаях, когда сделка заключена в нотариальной форме, запись в государственный реестр вносится на основании заявления любой стороны, в том числе и через нотариуса.

Несмотря на то что в перечне лиц, которые вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации прав, в п. 3 ст. 15 ФЗ « 218 назван нотариус или его работник, с целью корреляции норм ст. ст. 15 и 42 следует п. 3 последней статьи сформулировать следующим образом: «Государственная регистрация права общей совместной собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления одного из участников совместной собственности, нотариуса или его работника, если законодательством Российской Федерации либо соглашением между участниками совместной собственности не предусмотрено иное».

Наибольшую ценность недвижимое имущество приобретает после его государственной регистрации, которая представляет собой юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее – государственная регистрация прав).

Диспозиция [6] предусматривает уголовную ответственность должностного лица, тем самым устанавливает специального субъекта преступления.

В правоприменительной деятельности примечание к ст. 285 УК РФ рассматривается как общее понятие, что в свою очередь вполне объяснимо, поскольку такой подход вполне логичен и опирается на одно из основных правил законодательной техники: если в законе используется какой-либо термин, то он должен нести одинаковую смысловую нагрузку во всех его статьях, где он указывается [46].

Между тем сегодня предоставление государственных и муниципальных услуг осуществляется не только органами государственной власти, но и созданными в целях оптимизации процедуры предоставления государством услуг

многофункциональными центрами, сотрудники которых также становятся участниками процесса государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом [47].

Согласно действующему законодательству, должностные лица многофункциональных центров не осуществляют внесение сведений в Единый реестр недвижимости, их должностные обязанности заключаются в проверке пакета необходимых для регистрации документов, подтверждении личности лица, предоставившего документы, после чего вся документация в порядке, определенном соглашением о взаимодействии, передается в регистрирующий орган. Таким образом, должностные лица МФЦ выступают так называемыми посредниками между потребителями государственных услуг и Росреестром.

Из этого следует, что сотрудник многофункционального центра не может являться субъектом преступления, предусмотренного [6], поскольку не способен повлиять на результат регистрации сделки, определение кадастровой стоимости, а также внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости.

Но при этом стоит отметить, что не исключается возможность совершения незаконных действий на стадии приема документов, например, принятия документов, заверенных подписью не уполномоченного на то лица.

Подводя итог, следует отметить, что вопрос определения субъекта преступления в условиях развития современной жизнедеятельности общества и уголовного законодательства требует дальнейшего решения путем совершенствования положений [6], поскольку категория «субъект преступления» является наиболее подверженной изменениям как на практике, так и в теории уголовного права.

2.3 Риски и способы защиты от них в сделках с недвижимым имуществом

В настоящем разделе работы, рассмотрим основные виды и схемы мошеннических действий в отношении недвижимого имущества, проблемы их квалификации как важнейшая составляющая регулирования отношений в сфере оборота недвижимого имущества в Российской Федерации.

Основная проблема сводится к тому, что современные мошенники стремятся к усовершенствованию схем своей преступной деятельности, изобретая и реализуя все новые и новые методики. Зачастую появление новых схем реализации мошеннических действий напрямую связано с нововведениями в регулировании процессов оборота недвижимости, а также недостаточным правовым уровнем осознанности участников гражданского оборота в сфере недвижимого имущества.

В самом начале кратко оговоримся о такой сфере как долевое строительство и все, что с ним связано напрямую. Не всегда очевидно, но в основной своей массе проблемы правового регулирования процесса участия в долевом строительстве и проблем, возникающих в данной области, не всегда зависят от наличия вины застройщика в данной процессе [55]. Абсолютно не редки случаи потери инвесторской поддержки данной сферы бизнес процессов, а также снижение финансирования со стороны банков-партнеров такой стройки, кроме этого

зачастую и государственные органы и структуры оказывают негативное влияние на ход строительства путем затягивания процессов согласования и регистрации отдельных процессов, включая колесо бюрократической машины (в интересах и в пользу защиты граждан). Конечно и сам субъект застройщик не остается в стороне от виновных действий в результате которых наступают негативные правовые и финансовые последствия для большого количества участников данных правоотношений, и именно в этом заключается интересующая нас специфика, по какой из причин не произошли бы негативные последствия, связанные с долевым участием в строительстве объекта недвижимого имущества, в данных правоотношениях всегда участвует множественный субъектный состав со своей долей вины и участия, т. е. долевое строительство и участие в нем представляет собой всегда многосторонние правоотношения. Тогда как мошенничество по своей конструкции и природе предполагает на самом деле довольно простые отношения выражающиеся в тривиально конструкции «потерпевший и правонарушитель», даже в случае наличия сговора на совершение мошеннических действий между несколькими лицами, то цель у данных лиц, в отличие от участия в долевом строительстве, всегда одна – гражданин и его имущество (квартира или деньги).

Совершенствование процессов технологических и коммуникационных технологий, и их внедрение повсеместно в жизнь российского общества, прежде всего направлена, на систематическое улучшение и модернизацию привычных процессов в области государственного регулирования, их упрощение и ускорение. Однако, мошенники в данном контексте также не стоят на месте и в случае наличия такой возможности и лазейки в новом процессе, обязательно его используют и реализуют свои намерения в отношении хищения чужого имущества из его законного владения обманным путем [49].

Одним из таких современных течений в системе улучшений и нововведений в области регистрации недвижимого имущества выступают поправки в [3] и в Федеральный закон от 21.07.1997 № 122–ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [14], которые направлены на значительное упрощение процесса прохождения государственной регистрации и внесения сведений в единый государственный реестр недвижимости в Российской Федерации (далее по тексту – ЕГРН). С недавнего времени в ЕГРН были объединены самые значимые и важные информационные реестры в области регистрации недвижимого имущества как государственный кадастр, а также Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – ЕГРП). Нововведение и упрощение в данном вопросе заключается в том, что собственникам недвижимости свидетельство о праве собственности больше не выдают на руки, кроме того регистрация права собственности осуществляться может по принципу экстерриториального характера, это означает, что регистрация может быть осуществлена в любом из субъектов Российской Федерации, не привязываясь исключительно к месту нахождения самого недвижимого имущества, т. е. не по его территориальному расположению в конкретном муниципальном образовании. Бесспорно, подобная

законодательная инициатива была направлена на улучшение положения добропорядочных российских граждан, для их удобства, экономии финансов на проезд до места регистрации недвижимого имущества (если покупатель находится территориально в другом населенном пункте), а также значительной экономии временных ресурсов. Однако, с точки зрения мышления мошенника, данное нововведение открывает новые способы хищения имущества обманным путем у различных категорий граждан. Так, например, находясь в любом субъекте РФ, мошенник сможет зарегистрировать договор о покупке недвижимого имущества, расположенного, например в городе Екатеринбург, и как следствие произвести регистрацию право собственности на данный объект, возникшее в результате такой сделки. Для непосредственной реализации такой схемы и официальной регистрации сделки в соответствующих государственных структурах необходимо, чтобы мошенник имел возможность распоряжаться данными об объекте недвижимости, паспортными данными собственника, а также необходимо иметь образец его подписи. В результате истинный собственник в течение продолжительного времени может вообще не догадываться о происходящих с его недвижимым имуществом мошеннических манипуляциях, например, до тех пор пока по личной необходимости и заинтересованности не обратится с соответствующим запросом в ЕГРН [49].

Еще одним из довольно распространенных обманных способов завладения чужим недвижимым имуществом выступает договор займа денежных средств. Данная схема работает следующим образом:

- индивидум обращается в определенную организацию по вопросу заключения договора займа;
- опираясь на правовую безграмотность основной массы населения страны, мошенники пользуются возможностью и в перечень (довольно объемный) документов между делом дают подписать потерпевшим договор купли-продажи квартиры с правом обратного выкупа;
- люди не читают то, что они подписывают, верят представителям компании на слово и абсолютно уверены в чистоте сделки, ориентируясь не на текст договора, а на собственные психико-эмоциональные впечатления;
- непосредственно сразу после подписания положенного им договора купли-продажи квартиры осуществляется его государственная регистрация в установленном порядке;
- в результате право собственности на недвижимое имущество переходит к третьим лицам, тогда как собственник, который подписывал договор займа, вообще ничего не подозревает о происходящих процессах и манипуляциях в отношении его имущества;
- при этом граждане могут добросовестно также выплачивать обязательства по договору займа и в итоге остаются без недвижимого имущества;
- в последствии таких собственников просто выселяют из когда-то принадлежащего им имущества на основании требований новых собственников.

Фатальность такой сделки для заемщика и бывшего собственника выражается в том, что денежные средства, полученные им в рамках заключенного договора займа и стоимость изъятой недвижимости не равны, поэтому он получает совершенно минимальные суммы, а теряет миллионы [50].

Причем зачастую, к сожалению, мошенники не останавливаются на достигнутом и предлагают потерпевшим в счет погашения договора займа передать мошенникам квартиры родственников, таким образом целые семьи остаются без недвижимости.

Еще одним способом завладеть чужим имуществом и весьма распространенным – это поиск определенного объекта с нужными характеристиками как единоличный собственник. Не играет роли для мошенников в данном вопросе и проживающие в с таким собственником члены семьи, старики или дети. Решение этой проблемы ими давно придумано и успешно реализуется. Мошенники предъявляют в суд иск с целью избежать иска о выселении из квартиры о прекращении права пользования квартирой всеми лицами, что в такой квартире зарегистрированы. В результате удовлетворения судами таких требований новые собственники просто меняют замки и больше бывших жильцов не пускают [51].

Происходит совершенно простая и эффективная схема – проживающие в квартире жильцы из нее выселяются минуя иск о выселении и его долгосрочное рассмотрение, а также без привлечения в такой процесс сотрудников органов прокуратуры России [52].

Еще одной старой и действенной мерой, позволяющей заполучить мошенникам нужные им квадратные метры выступает система так называемого профессионального соседства, когда в право собственности приобретается незначительная доля недвижимого имущества, на территорию такой квартиры заезжает новый сосособственник и создает для прежних жильцов невыносимые условия жизни рядом с собой, под таким эмоциональным прессингом люди сдаются и реализуют нужную мошенникам долю по низкой цене, зачастую гораздо ниже рыночной оценки [53].

Также давно признанными и многим ставшими известными следующие два способа мошенничества совершаются в отношении социально незащищенных слоев населения и в частности в отношении людей пенсионного возраста.

1. Это обманные действия. Связанные с заключением договоров дарения или купли-продажи недвижимого имущества вместо договора ренты [54].

2. А также взывая у пенсионера к чувству долга в поимке мошенников и оказания содействия непосредственно органам полиции России, предлагают жертвам подписать договор купли-продажи квартиры, на основании которого будет проведено оперативное следственное действие и при передаче наличных денежных средств в рамках завершения такой сделки такие лица будут наказаны, при этом саму сделку необходимо держать в тайне от всех своих близких и друзей [55], поскольку это может оказать негативное влияние на ход расследования. Но на самом деле происходит простой обман пенсионера, которым в силу возраста свойственны такие качества как доверчивость, чувство долга, соблюдение

требований закона, исполнение требований представителей властных структур государства.

Актуальной и весьма значимой схемой мошенничества с недвижимым имуществом выступает хищение через микрофинансовые организации [18] (далее по тексту – МФО).

Рассмотрим самые основные схемы хищения недвижимости клиентов незаконно функционирующих компаний, которые выдают себя за МФО (далее – псевдо-МФО).

На самом деле в рамках действительного и легального оформления статуса как МФО организация может действовать вполне в рамках правового поля, однако совершаемые ими и их сотрудниками отдельные действия и операции подпадают под квалификацию мошенничества [57]. Поэтому официальный статус МФО не дает гарантий безопасности проводимых ими операций.

Так, в рамках работы псевдо-МФО одной из схем хищения выступает рассмотренный нами ранее пример по подлогу документов, т. е. клиенту в куче необходимых к подписанию документов подкладывают также и договор купли-продажи его недвижимого имущества [58]. В последствии сделка подлежит регистрации (не без участия в цепочки «своего» нотариуса, поскольку требуется также оформление доверенности) и такого заемщика просят освободить когда-то принадлежавшее ему недвижимое имущество. Обращение в органы полиции в таких ситуациях не дают эффективного результата, характеризующегося жесткими временными рамками, к сожалению, органы следствия работают очень долго – на это и расчет мошенников, а в такой ситуации нужно действовать очень быстро, пока недвижимость не была перепродана по цепочке [59].

Обратимся к практике рассмотрения споров по рассматриваемому вопросу. Так, истица состояла в браке с ответчиком, на имя ответчика во время брака была приобретена квартира. О том факте, что данная квартира была реализована истице стало известно когда она не смогла провести платеж за коммунальные услуги (новые собственники сменили код лицевого счета). Так в результате получения выписки из ЕГРЛ стало достоверно известно о проведении сделки купли-продажи квартиры с ООО «Микрофинансовая организация» [60].

Обострялась ситуация тем, что реализованное имущество принадлежало истице на праве совместной собственности супругов, поскольку она была приобретена в период ее брака с мужем, который эту квартиру и продал в пользу ООО «Микрофинансовая организация». При этом истица как сособственник в самой сделке непосредственно не участвовала, согласия на реализацию квартиры мужу не давала, доверенность не выписывала, в реестре за № 5с-247 не удостоверяла у нотариуса Раменского нотариального округа, денежных средств по сделке не получала.

ГУ МВД России было возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ. В рамках расследования данного уголовного дела было установлено, что супруг истицы желая получить максимально быстрые сроки денежные средства в счет продажи принадлежащей им в совместной собственности недвижимого имущества обратился к МФО, без

уведомления о данном факте супруги. Сотрудники (неустановленные лица) ООО «Микрофинансовая организация» понимая и полностью осознавая тот факт, что для реализации такого объекта недвижимости потребуется получения согласия супруги на проведение сделки, и понимая, что такое согласие они получить легальным способом не в состоянии, с целью хищения права на указанное недвижимое имущество, умышленно, организовали изготовление заведомо поддельных всех необходимых для проведения сделки документов (согласие супруги на совершение такой сделки, заверенное нотариусом).

Судом по итогу рассмотрения и разрешения данного дела было принято решение о недействительности договор купли-продажи квартиры, заключенный между ответчиком и ООО «Микрофинансовая организация».

Особенно актуальным вопросом в данной области правоотношений выступает тема доверенностей на совершение определенных действий и операций с объектом недвижимого имущества [61].

Регистраторы в территориальных отделениях также в курсе способов реализации мошеннических схем с доверенностями и осуществляют дополнительный контроль подлинности каждой доверенности путем телефонных переговоров с нотариальными конторами эти доверенности выдававшими по вопросу, а действительно ли такая доверенность выдавалась, действует и не была отозвана и устанавливают иные сведения по тексту выданных доверенностей, помимо телефонных разговоров, регистраторы могут сделать соответствующий официальный запрос [62].

Подобная предусмотрительность, конечно, оценивается как положительная направленность деятельности регистраторов, однако такой способ нельзя назвать надежным. Мошенники в погоне за большими деньгами могут пойти на то, чтобы временно устроить подельника по мошенничеству на работу к нотариусу [63], именно с намерением и конкретной целью в последствии в рамках своей деятельности у нотариуса подтверждать действительность доверенностей, которых в реальности либо нет вовсе, либо они отозваны, либо были выданы на другое лицо.

В тему уже оговоренного экстерриториального признака регистрации сделок с недвижимым имуществом в рамках выдачи доверенности целесообразно в целях исключения возможных действий со стороны мошенника указывать конкретный территориальный орган власти, в котором вы доверяете совершать регистрационные действия в отношении сделок с недвижимым имуществом [64]. Такая предусмотрительная мера позволяет исключить такой вид мошенничества как множественная продажа недвижимого имущества (через регистрационные действия в разных территориальных органах). Наличие реестра доверенностей, которые ведут нотариаты в рамках осуществления ими своей деятельности, не разрешают проблем множественной перепродажи одного объекта недвижимого имущества.

С развитием и всеобщим доступом к онлайн-сервисам и системам в сфере получения государственных услуг в области недвижимости возрастает такой вид мошенничества как подделка документов [65], подтверждающих право

собственности на определенный объект недвижимости (например, выписка из реестра) путем полной подделки или искажения информации в полученных документах.

Кроме того нельзя не учитывать как отдельный нюанс – человеческий фактор, который также оказывает влияние на рост мошенничества в рассматриваемой области правоотношений. Например, с развитием системы электронных цифровых подписей на экономическом рынке появились такие субъекты как удостоверяющие центры. В рамках своей деятельности данные центры при наличии только паспортных данных, номера СНИЛС и ИНН могут в режиме онлайн сформировать сертификат по ЭЦП [66]. Безусловно при получении оригинала подписи на носителе у заявителя по онлайн услуге должны попросить паспорт, как документ удостоверяющий личность заявителя, однако делается это не всегда. Поскольку их главная задача как субъекта экономической деятельности – получить от акт об оказании услуг и оплату этих услуг. В результате такого человеческого фактора и профессиональной халатности злоумышленники имеют реальную возможность по регистрации права собственности объекта недвижимого имущества в любом территориальном органе Росреестра удаленно.

Полагаем важным сделать комментарий о том, что не все схемы мошеннических действий в отношении объектов недвижимого имущества выступают как состав уголовно-наказуемого деяния, необходимо разграничивать и подводить черту между уголовным преступлением как мошенничество и гражданско-правовыми схемами изъятия имущества их законного владения собственника незапрещенными способами, например через заключение сделок с пороками, где речь будет идти о гражданско-правовых последствиях и защите прав и нарушенных интересов пострадавшей стороны такой сделки, но не об уголовном наказании и лишении свободы.

Для правового разграничения законных сделок с недвижимостью и верной квалификации мошенничества в рамках уголовного законодательства Российской Федерации необходимо обращаться к материалам судебной практики, в том числе опираться на положения Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате» [78]. Именно данный правовой акт регламентирует критерии оценки действий виновных лиц в качестве мошенничества как состава преступления, предусмотренного положениями [6].

Далее рассмотрим основные причины увеличения количественных характеристик в области совершения мошеннических действий в отношении сделок с недвижимым имуществом.

Первой такой причиной, по нашему мнению, можно назвать определенным образом сложившуюся благоприятную ситуацию внутри самого российского общества, благодаря которой у населения стал проявляться интерес к покупке недвижимости как вложению финансовых средств или просто для личного пользования и проживания в ней. В последние годы территориально во многих субъектах Российской Федерации вокруг процесса купли-продажи недвижимости

стал проявляться ажиотажный интерес. Этому процессу существует несколько объективных объяснений.

Во-первых, государственная политика в отношении ипотечного кредитования за последнее время пересматривается в сторону снижения кредитной нагрузки на население (граждан) и бизнес элементы. И, несмотря на постоянный рост ценового сегмента основного рыночного компонента на рынке недвижимого имущества, в условиях послабления в области ипотечного кредитования, граждане охотно вступают в подобные денежные правоотношения тем самым развивая рынок купли-продажи недвижимости в целом в России.

Во-вторых, введение на государственном уровне мероприятий по поддержке материнства [15] значительным образом послужило стимулирующим мероприятием для населения к приобретению жилой недвижимости в ипотеку и погашение ее части средствами материнского капитала. Благодаря этим суммам многие российские семьи решились на улучшение своих жилищных условий, тогда как без данной поддержки они вряд ли пришли к такому решению.

В третьих, постепенное преодоление кризисных моментов в области экономического и политического регулирования, завершение трансформации системы органов исполнительной власти и отдельных государственных структур в рамках административной реформы (например, системе органов МВД России, которая в свое время подверглась серьезным сокращениям численного соотношения штатных сотрудников), стабилизировали отношение простого гражданина к финансам и тратам, и теперь многие слои населения готовы к рисковому характеру кредитных сделок.

Кроме того, население постепенно привыкает к тому, что система кредитования прочно вошла в жизнь гражданского общества, люди привыкли к кредитам, которые многие берут на уже просто бытовые нужды (не крупные покупки как недвижимое имущество, а незначительные траты, например, на телефон, одежду, продукты по кредитной карте). Все это влияет на их покупательский спрос и в более серьезных отраслях экономики, в том числе в области покупки и продажи недвижимости.

На фоне всеобщего эмоционально-социального подъема и желания вносить в свою жизнь новые блага, улучшать жилищные условия, проявляют интерес криминогенные структуры и мошенники, что является закономерным и связано это, прежде всего, с огромной проблемой современного российского общества – как правовой нигилизм. Это следующая причина.

Юридическая безграмотность свойственная основной массе населения Российской Федерации и, она тем страшна, что менять эту ситуацию сами граждане не намерены.

Людей сковывает страх от незнания, но учиться и совершенствоваться в правовом направлении хотят немногие, а уж делают и тем более единицы среди миллионов. Таким образом, создается идеальная среда для манипуляций, запугивания, введения в заблуждение граждан со стороны преступников, которые понимая особенности и нюансы проведения сделок, умело вводят в заблуждение неосведомленные элементы общества.

Кроме того, российская правовая культура находится в современный период развития общества лишь в своем зачатке. Население абсолютно искренне не понимает необходимости обращения к специалисту юристу при совершении сделок, самодовольно надеясь на успешное завершение сделки самостоятельно, тем самым сэкономив несколько десятков тысяч рублей, россияне теряют миллионы. Полагаем, что постепенно данная ситуация подвергнется трансформации и граждане будут смело обратиться за квалифицированной юридической помощью по различным вопросам, в том числе при совершении сделок с недвижимым имуществом. Это позволит им быть уверенными в совершаемых действиях, будет финансовым гарантом совершаемой сделки, и ее юридической чистоты. Но а пока, мошенники в полную силу используют безграмотность населения в своих личным мотивах с целью обмана и извлечения прибыли незаконным путем.

Еще одной причиной возникновения роста в области совершения мошеннических действий при сделках с недвижимым имуществом можно назвать упрощение процесса регистрационных действий в отношении перехода права собственности на недвижимое имущество. Причем данный процесс можно охарактеризовать как значительное упрощение в сравнении с ранее действовавшим порядком (в настоящем разделе мы не будем углубляться в процесс анализа законодательства и его исторического пути развития). Почему это привело непосредственно к росту преступных манипуляций в форме мошенничества?

Во-первых, активным образом развивается так называемая сфера дистанционного способа продажи недвижимости, который по своей сути предполагает возможность совершения сделок по купле-продаже недвижимого имущества без присутствия на сделке непосредственно собственника такого объекта, и кроме того в современных условиях развития телекоммуникационных систем, сети Интернет даже осмотр объекта недвижимости становится не обязательным атрибутом таких сделок (например, при покупке жилья или коммерческого объекта в другом регионе).

Таким образом, у граждан появилась реальная возможность заключать сделки не только в традиционной форме, но и на расстоянии через информационное пространство с помощью различных коммуникационных средств, что стало возможным благодаря именно постоянной динамике и расширению границ товарного рынка, развития коммуникативных отношений и научно-технического прогресса. Если говорить о специфике нормативного регулирования в данной области правоотношений, то отметим, что на Западе такое регулирование определено, однако в условиях Российской Федерации отдельного законодательства, посвященного регулированию удаленных сделок с недвижимостью не существует.

Возникают определенные правовые и экономические нюансы при совершении данной категории сделок, что является подспорьем для мошенников и расширяет способы их манипуляций и влияния на исход сделки.

Следующей причиной роста обманных манипуляций в сфере недвижимости выступает развитие социальной незащищенности определенных категорий населения (одинокое пенсионеры, люди с ограниченными физическими возможностями, а также граждане, страдающие серьезными заболеваниями (например, прикованные к кровати), или же психическими расстройствами). Данные слои населения совершенно очевидно являются наиболее легкой жертвой для мошенников, и усугубляется данная ситуация тем, что отсутствует реальная социальная государственная поддержка данных граждан. Разумеется, существует социальная поддержка от муниципальных властей в виде определенных помощников и сотрудников социальных центров, но данная сфера помощи населению в нашей стране развита слабо, поэтому под опекой таких организаций находится недостаточное количество людей. Люди, находящиеся в сложных социальных условиях, финансово незащищенные и в силу возраста, обладающие определенными личностными характеристиками, как наивность, доверчивость, тяга к человеческому теплу и общению, подвергает их реальной опасности, не только в форме обмана в отношении принадлежащего им недвижимого имущества, но и прежде всего их здоровья и даже жизни.

Еще одним слабо защищенным слоем населения в нашем государстве выступают люди, находящиеся в зависимости алкогольной или наркотической. Ради удовлетворения своих сиюминутных желаний, они соглашаются на кабальные условия сделок. Более детально способы совершения мошеннических действий в отношении разных категорий людей будут рассмотрены в следующих разделах настоящего исследования.

Следующей причиной роста преступности в исследуемой тематике видится в динамичном развитии компьютерных технологий и разнообразных технических средств связи. В настоящее время при наличии соответствующего доступа к качественной или профессиональной технике подделка документов становится вопросом технической ловкости и только. Разумеется, это позволяет расширить мошенникам круг их влияния и опосредует совершенствование механизмов их деятельности. Использование технических средств и машин не является какой-то редкостью и не вызывает больших сложностей. Распространенность и доступность позволяет современным мошенникам использовать данные возможности в своих преступных интересах, что ведет к увеличению роста преступлений в рассматриваемой области правоотношений в целом.

С развитием сети Интернет, в которой можно найти информацию абсолютно по любой тематике, в том числе и о способах совершения мошеннических действий при следках с недвижимым имуществом, можно не удивляться, что даже лица, не имеющие специальных навыков или высшего образования, способны понимать каким образом они могут получить преступный доход. Криминализация сети Интернет идет масштабными темпами, организованная преступность ворвалась в сеть. Существуют различные закрытые сообщества преступного характера. Все это опосредует развитию навыков у мошенников в необходимой им сфере и приводит к росту совершаемых ими преступлений.

Еще одной причиной по нашему мнению выступает спокойное и порой довольно лояльное отношение современного гражданина к системе взяточничества в государственных и муниципальных органах. Взяточничество настолько глубоко проникло во все ниши российского общества, что вопрос о необходимости «поощрить» того или иного сотрудника для ускорения процесса и дела не вызывает недоумения или протеста со стороны граждан. Они готовы идти на преступление (хотя большинство даже не подозревают, что совершают уголовно-наказуемое деяние) ради получения своей небольшой выгоды – принятие документов вне очереди, или в ускоренном порядке рассмотреть вопросы того или иного характера. Не смотря на проводимую государственными органами (в том числе прокуратурой) работы в области антикоррупционной политики, до излечения общества от данного «паразита» нам предстоит пройти еще длительный путь, а пока на фоне общего принятия взяточничества как элемента государственной структуры и власти, мошенники имеют возможность таким способом совершать необходимые им действия, в том числе входить в сговор с государственными служащими по вопросам совершения сделок незаконным способом.

Вывод по разделу 2

Подводя итог сказанному в настоящем разделе работы отметим следующие основные выводы

Полагаем, что использование современных технологий и автоматизированных процессов в области совершенствования процедуры государственной регистрации является важным этапом развития рассматриваемой сферы правоотношений, отвечает требованиям и правовым реалиям. Поэтому отказ от использования высоких технологий (в том числе сети Интернет) в области регистрации сделок с недвижимостью – это значит тормозить естественный процесс развития в данной области. Безусловно, внедрение в жизнь новых упрощенных для граждан процедур не должны приводить к возникновению лазейки для мошенников. Поэтому необходимо дорабатывать процедуры регистрации сделок с недвижимостью, чтобы исключить возможность манипулирования несовершеннолетними структурами непосредственно криминальными элементами российского общества.

В вопросах подделки доверенностей для совершения незаконных сделок с недвижимым имуществом полагаем, необходимо разрешить взаимодействие регистраторов с нотариусами по защищенным каналам обмена информацией в письменной форме с учетом оперативного временного фактора, а также актуализировать распространение информации среди населения о возможности проверки доверенностей на их подлинность путем использования в сети Интернет специализированного электронного сервиса проверки доверенностей [83].

Современное законодательство в области регулирования правоотношений с недвижимым имуществом имеет свои недостатки и пробелы в правовом регулировании. Эти моменты в первую очередь проявляются в отсутствии единого терминологического аппарата в данной области, базисные понятия и

виды недвижимого имущества характеризуются различными способами, что является недопустимым с точки зрения понимания правовых конструкций и институтов в целом. Данные вопросы необходимо решать законодателю в содействии с учеными в различных отраслях правовой науки (гражданский цикл, включая жилищное законодательство, а также в рамках уголовно-правовой доктрины).

Нами было выявлено десять основных причин, оказывающий непосредственное влияние на рост преступности в области совершения сделок с недвижимостью путем совершения мошеннических действий. Основными причинами выступают: создание благоприятного климата для населения в вопросах получения ипотечных и иных видов кредитования; стимулирование ипотечного развития рынка путем предоставления семьям материнского капитала, что подвигает их к улучшению жилищных условий, когда как без такой поддержки сделку бы не совершило большинство таких семей; юридическая безграмотность основной массы населения, не понимание системы самой сделки, какие действия необходимо совершать для обеспечения безопасности сделки; отсутствие авторитета юриста как специалиста у основного количества населения, расходы на юриста как пустую трату финансов; упрощение процесса регистрационных действий в отношении перехода права собственности на объект недвижимого имущества; развитие дистанционного собственника, а лишь представителя по доверенности, а также даже без осмотра самого объекта перед заключением договора; отсутствие социальной и правовой защищенности отдельных слоев населения, а также отсутствие должной поддержки данных слоев со стороны государства в целом, и муниципалитета в частности; развитие технических возможностей для подделки документов; свободный доступ любого вида информации в сети Интернет, криминальные сообщества, развитие организованной преступности в сети; устойчивое влияние коррупционной составляющей в государственных структурах и власти.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование в рамках настоящей работы позволяет сформулировать следующие основные выводы

1. Современное законодательство в области регулирования правоотношений с недвижимым имуществом имеет свои недостатки и пробелы в правовом регулировании. Эти моменты в первую очередь проявляются в отсутствии единого терминологического аппарата в данной области, базисные понятия и виды недвижимого имущества характеризуются различными способами, что является недопустимым с точки зрения понимания правовых конструкций и институтов в целом. Данные вопросы необходимо решать законодателю в содействии с учеными в различных отраслях правовой науки (гражданский цикл, включая жилищное законодательство, а также в рамках уголовно-правовой доктрины).

2. Нами было выявлено десять основных причин, оказывающий непосредственное влияние на рост преступности в области совершения сделок с недвижимостью путем совершения мошеннических действий. Основными причинами выступают:

- создание благоприятного климата для населения в вопросах получения ипотечных и иных видов кредитования;
- стимулирование ипотечного развития рынка путем предоставления семьям материнского капитала, что подвигает их к улучшению жилищных условий, когда как без такой поддержки сделку бы не совершило большинство таких семей;
- юридическая безграмотность основной массы населения, не понимание системы самой сделки, какие действия необходимо совершать для обеспечения безопасности сделки;
- отсутствие авторитета юриста как специалиста у основного количества населения, расходы на юриста как пустую трату финансов;
- упрощение процесса регистрационных действий в отношении перехода права собственности на объект недвижимого имущества;
- развитие дистанционного собственника, а лишь представителя по доверенности, а также даже без осмотра самого объекта перед заключением договора;
- отсутствие социальной и правовой защищенности отдельных слоев населения, а также отсутствие должной поддержки данных слоев со стороны государства в целом, и муниципалитета в частности;
- развитие технических возможностей для подделки документов;
- свободный доступ любого вида информации в сети Интернет, криминальные сообщества, развитие организованной преступности в сети;
- устойчивое влияние коррупционной составляющей в государственных структурах и власти.

3. Полагаем, что использование современных технологий и автоматизированных процессов в области совершенствования процедуры

государственной регистрации является важным этапом развития рассматриваемой сферы правоотношений, отвечает требованиям и правовым реалиям. Поэтому отказ от использования высоких технологий (в том числе сети Интернет) в области регистрации сделок с недвижимостью – это значит тормозить естественный процесс развития в данной области. Безусловно, внедрение в жизнь новых упрощенных для граждан процедур не должны приводить к возникновению лазейки для мошенников. Поэтому необходимо дорабатывать процедуры регистрации сделок с недвижимостью, чтобы исключать возможность манипулирования несовершеннолетними структурами непосредственно криминальными элементами российского общества.

4. В вопросах подделки доверенностей для совершения незаконных сделок с недвижимым имуществом полагаем, необходимо разрешить взаимодействие регистраторов с нотариусами по защищенным каналам обмена информацией в письменной форме с учетом оперативного временного фактора, а также актуализировать распространение информации среди населения о возможности проверки доверенностей на их подлинность путем использования в сети Интернет специализированного электронного сервиса проверки доверенностей [83].

5. Применяя последствия недействительности сделок, суд обязывает мошенников вернуть обманутым гражданам денежные средства, которые были получены преступниками по соответствующим договорам купли-продажи недвижимости. Однако исполнение таких решений фактически оказывается невозможным, поскольку должники часто не имеют титульного имущества и каких-либо официальных доходов, на которые можно было бы обратить взыскание.

6. В настоящее время договор аренды составляется в письменной форме и подлежит госрегистрации только в случаях, если имущество сдается человеку на срок более года или если имущество сдается организации (на любой срок). Как представляется, для предупреждения подобных преступлений все сделки по аренде жилой недвижимости (а также сделки найма жилого помещения физическими лицами) следует регистрировать не только в налоговых органах, но и в органах госрегистрации независимо от срока аренды.

7. ст. ст. 15 и 42 следует п. 3 последней статьи сформулировать следующим образом: «Государственная регистрация права общей совместной собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления одного из участников совместной собственности, нотариуса или его работника, если законодательством Российской Федерации либо соглашением между участниками совместной собственности не предусмотрено иное».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6–ФКЗ, от 30.12.2008 № 7–ФКЗ, от 05.02.2014 № 2–ФКЗ, от 21.07.2014 № 11–ФКЗ). – СПС «КонсультантПлюс».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
5. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200–ФЗ. СПС «КонсультантПлюс».
6. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс»
7. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 года № 223–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
8. Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 г. №218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». – СПС «КонсультантПлюс».
9. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102–ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». – СПС «КонсультантПлюс».
10. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172–ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». – СПС «КонсультантПлюс».
11. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, утвержденные Верховным Советом РФ 11.02.1993 № 4462–1. – СПС «КонсультантПлюс».
12. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101–ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». – СПС «КонсультантПлюс».
13. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33–ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях». – СПС «КонсультантПлюс».
14. Федеральный закон от 20 декабря 2017 г. № 408»ФЗ «О внесении изменения в статью 1 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об актах гражданского состояния». – СПС «КонсультантПлюс».
15. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256–ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». – СПС «КонсультантПлюс».
16. Федеральный закон от 03.08.2018 № 338–ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».
17. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122–ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – СПС «КонсультантПлюс».
18. Федеральный закон от 02.07.2010 № 151–ФЗ «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях». – СПС «КонсультантПлюс».

19. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
20. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. № 95–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
21. Алексеевская, А. Форс-мажор и отмена сделок купли-продажи недвижимости / А. Алексеевская // Жилищное право. – 2018. – № 11. – С.101–102.
22. Андреева, Л. Форма договора и последствия ее несоблюдения / Л. Андреева // Российская юстиция. – 1999. – № 2. – С.10.
23. Бурмакина, Н.И. Формирование, учет объекта недвижимости и регистрация прав на недвижимое имущество / Н.И. Бурмакина. – М.: РГУП, 2018. – 67с.
24. Бутырин, А.Ю., Данилкин, И.А. Использование специальных строительно-технических знаний в расследовании мошенничества при реконструкции зданий и сооружений / А.Ю. Бутырин, И.А. Данилкин // Правовые вопросы недвижимости. – 2017. – № 1. – С. 3–4.
25. Волков, С.В., Булычев, В.В. Право собственности на объекты недвижимости как вновь созданную вещь: теория и практика / С.В. Волков, В.В. Булычев // Законодательство. – 2003. – №5. – С.9–17.
26. Горемыкин, В.А., Бугулов, Э.Р. Недвижимость: регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование / В.А. Горемыкин, Э.Р. Бугулов. – М.: Юрист, 2004. – 189с.
27. Головин, Ю. Т. Земля как предмет залога в России / Ю.Т. Головин // Российская юстиция. – 2004. – №9. – С. 64–67.
28. Гусев, А.Н. Комментарий к постановлениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации по гражданским делам / А.Н. Гусев. – М Инфра-М. 2001. – 229с.
29. К вопросу о правовой природе зданий и сооружений как специфической разновидности объектов недвижимого имущества // Юридический мир. – 2016. – № 4. – С. 31–32.
30. Комментарий к ГК РФ (постатейный). / Под ред. проф. Садикова О.Н. – М. Норма. – 1998. – 210с.
31. Комментарий Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. / Под ред. Брагинского М.И. – М. Правовая культура. 1996. – 64с.
32. Крылов, С. Доверенность в практике государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / С. Крылов // «Российская юстиция». – 2016. – № 12. – С.31.
33. Лазаренкова, О.Г. Сделки с недвижимостью в свете изменений законодательства о государственной регистрации недвижимости / О.Г. Лазаренкова // Правовые вопросы недвижимости. – 2017. – № 2. – С. 3–4.
34. Лапач, В. Цена при продаже предприятия / В. Лапач // ЭЖ-Юрист. – 2004. – № 32. – С.14.
35. Лейба, А. Будущее микрофинансовых организаций в России / А. Лейба // ЭЖ-Юрист. – 2017. – № 40. – С.13.

36. Липин, Д.Г. Новые схемы мошенничества на рынке недвижимости / Д.Г. Липин // Жилищное право. –2017. – № 4. – С.12.
37. Липски, С.А. Новый шаг в развитии законодательства о налогообложении недвижимости / С.А. Липски // Налоги. – 2015. – № 4.– С. 9–10.
38. Наумова, О. Схемы хищения недвижимости через микрофинансовые организации / О. Наумова // Жилищное право. – 2019. –№ 3. – С. 33.
39. Николаева, Л.М. Субъект регистрации незаконных сделок с недвижимым имуществом / Л.М. Николаева // Российский следователь. – 2019. – № 2. – С. 55– 56
40. Николукин, С.В. Использование электронной подписи как форма реализации права / С.В. Николукин // Современный юрист. –2016. –№ 1. – С. 86.
41. Макаров, О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты / О.В. Макаров // Нотариус. –2014. – № 5. С. 9–10
42. Мотлохова, Е.А. Юридические признаки недвижимых вещей в современном гражданском праве / Е.А. Мотлохова // Правовые вопросы недвижимости. – 2016.– № 2. – С. 21–22.
43. Петров, С.А. Анализ состояния мошенничества в России / С.А. Петров // Российский следователь. –2016. – № 13. – С. 34.
44. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т.1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права /Отв.ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2010. – 345с.
45. Свистунов, С.В. Защита прав граждан, нарушенных в процессе заключения договоров займа с микрофинансовыми организациями / С.В. Свистунова // Современное право. –2017. – № 6. – С. 131–132.
46. Сидоров, Б.В., Фахриев, М.М. Определение должностного лица в УК РФ и проблемы совершенствования его законодательной конструкции / Б.В. Сидоров, М.М. Фахриев // Вестник экономики, права и социологии. – 2008. – № 1. –С. 84– 85.
47. Символоков, О.А. О праве помощника нотариуса замещать временно отсутствующего нотариуса при отсутствии пятилетнего стажа работы по юридической специальности // Комментарий судебной практики / отв. ред. К.Б. Ярошенко. М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, ИНФРА-М, 2016. Вып. 21. С. 119.
49. Стародумова, С.Ю. Правовой режим недвижимых вещей / С.Ю. Стародумова // Правовые вопросы недвижимости. – 2015. – № 1. – С. 14–15.
50. Тарасенко, О.А. Стандартизация деятельности микрофинансовых организаций / О.А. Тарасенко // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2017. – № 8. – С. 37.
51. Тымчук, Ю.А. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью в условиях информатизации нотариальной деятельности: современные тенденции / Ю.А. Тымчук // Нотариус. – 2018. – № 8. – С. 24–25.

52. Филачева, О. Мошеннические способы завладения недвижимостью / О. Филачева // Жилищное право. – 2016. – № 11. – С. 101–102.
53. Чефранова, Е.А. Новеллы законодательства и налаживание взаимодействия между нотариатом и органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Е.А. Чефранов // Нотариус. – 2015. – № 2. – С. 3–7.
54. Ходыкин, Д. Дистанционная продажа недвижимости / Д. Ходыкин // Жилищное право. – 2018. – № 7. – С. 65–66.
55. Чикобава, Е.М. Проблемы понятия объекта недвижимости / Е.М. Чикобаева // Правовые вопросы недвижимости. – 2011. – № 2. – С. 24–25.
56. Чирков, А.В. К вопросу о совершенствовании регулирования деятельности микрофинансовых организаций (в части предоставления микрозаймов «до зарплаты») / А.В. Чирков // Банковское право. – 2017. – № 6. – С. 62–63.
57. Шеметова, Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы / Н.Ю. Шеметова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 7. – С. 26.
58. Щенникова, Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы / Л. Щенников // Российская юстиция. – 2004. – № 11. – С. 8–11
59. Юшкевич, А.В. Принцип возмездности при оказании услуг / А.В. Юшкевич // Юрист. – 2008. – № 1. – С. 17 .
60. Якушева, Н.Е. Новые юридические факты и их составы в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Н.Е. Якушева // Юридический мир. – 2012. – № 4. – С. 15.
61. Отчет Росстата. РБК от 25.01.2019
62. Право на кончиках пальцев // Российская газета. URL: <https://rg.ru/2018/05/10/predlozheno-razreshit-notariusam-sobirat-biometricheskie-dannye-klientov.html> (дата обращения: 13.06.2019) [доступ свободный].
63. URL: <https://notariat.ru/ru-ru/> (Дата обращения 0.06.2019) [доступ свободный].