

Жарков Дмитрий Александрович, студент магистратуры ОСУН
ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный
строительный университет», Москва, Россия

МЕРЫ НЕЙТРАЛИЗАЦИИ ПРАВОВЫХ РИСКОВ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Аннотация: При совершении сделок с недвижимостью существует правовой риск отмены собственником имущества выданной своему представителю доверенности, на основании которой тот подписывает совместно с покупателем договор сделки с недвижимостью и подаёт его на регистрацию. В этот момент собственник имущества отменяет выданную доверенность и уведомляет об этом регистрирующий орган, который регистрирует права на объекты недвижимости.

Ключевые слова: объект недвижимости, правовой риск, виды рисков, свойства рисков, доверенность.

Annotation: When making real estate transactions there is a legal risk of the owner canceling the property issued to his representative power of attorney, on the basis of which he signs the real estate transaction agreement with the buyer and submits it for registration. At this point, the owner of the property cancels the power of attorney issued and notifies the registering authority, which registers the rights to real estate.

Keywords: real estate object, legal risk, types of risks, properties of risks, power of attorney.

В статье анализируется процесс совершения сделок по доверенности. Очень часто возникают правовые риски вследствие некачественного,

неполного, недобросовестного или целенаправленного противоправного оформления правоустанавливающих документов сделок с объектами недвижимости, например, фальсификация документов: свидетельств о регистрации права собственности или свидетельств о регистрации перехода права собственности. При совершении сделок с недвижимостью существует правовой риск отмены собственником имущества выданной своему представителю доверенности, на основании которой тот подписывает совместно с покупателем договор сделки с недвижимостью и подаёт его на регистрацию. В этот момент собственник имущества отменяет выданную доверенность и уведомляет об этом регистрирующий орган, который регистрирует права на объекты недвижимости.

При этом возникает обоснованный правовой риск отказа проводить регистрацию сделки с недвижимостью регистрирующим органом.

Данный правовой риск возникает потому, что «действие доверенности прекращается вследствие отмены доверенности лицом, выдавшим её, или одним из лиц, выдавших доверенность совместно (в той же форме, в которой была выдана доверенность, либо в нотариальной форме).

В такой ситуации возникает ряд правовых рисков по сделке с имуществом, совершённой по доверенности, оказавшейся в результате ничтожной до регистрации права собственности на приобретённое имущество: у приобретателя нет ещё приобретённого имущества (недвижимости), так как в регистрации права собственности отказано; у приобретателя нет денег, если деньги за приобретаемое имущество были переданы при подписании договора по сделке с имуществом; у приобретателя возникает масса проблем, споров и затрат с нейтрализацией данных рисков и выхода из этой ситуации, реальный вред, ущерб, неполучение ожидаемой прибыли и т.д. При совершении сделок с имуществом по доверенности есть обоснованный, возможный и весьма вероятный правовой риск применения продавцами или их доверенными лицами (посредниками) подделанных или фальсифицированных правоустанавливающих документов и иных вещественных свидетельств

(юридических доказательств) прав на недвижимое имущество. Например, покупателю могут предъявить квартиру, владельцы которой ещё в неё не въехали или выехали на время ремонта или в отпуск. Естественно, сделка, совершённая по поддельным правоустанавливающим документам или с обманом, может быть признана ничтожной со всеми последствиями недействительности ничтожной сделки (ущерб, убытки, отказ в регистрации, отсутствие права собственности, уплаченных денег и т.д.).

Чтобы подобный риск свести на нет, необходимо осуществить вовремя перед сделкой с недвижимым имуществом меры по тщательной проверке правоустанавливающих документов, сверке их с актами регистрации изначального права собственности, актов регистрации перехода права собственности на имущество, доверенностей всех лиц, участвовавших в так называемой "цепочке сделок" с объектом недвижимости, если надо, то экспертизу подлинности правоустанавливающих документов или официальное подтверждение истинности содержания этих документов и правосубъектности лиц и органов, выдавших и оформлявших спорные правоустанавливающие документы, почерковедческую экспертизу рукописных текстов и подписей и т.д. В случае выявления подделок или фальсификаций, лицо, от имени которого подделали, например, доверенность, может предъявить виндикационный иск (иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения) [1; 2].

Реальный правовой риск при совершении сделки с недвижимостью возникает в случае, когда покупателю не известны условия, при которых совершались предыдущие сделки с объектом недвижимости, выдавалась доверенность уполномоченному лицу на совершение сделки, а также не известно "не было ли каких-либо дефектов воли доверителя во время выдачи доверенности и совершения предыдущих сделок с объектом недвижимости". Правовой риск возникает в если лицо выдавшее доверенность или совершившее предыдущую сделку с недвижимостью впоследствии обратилось в суд с иском о признании выданной доверенности или совершенной сделки недействительной, обосновывая свой иск тем, что "во время выдачи

доверенности или совершения сделки с объектом недвижимости (объектом его права собственности) оно не могло осознавать значение своих действий или руководить ими или мотивируя это тем, что доверенность была выдана или сделка совершена под влиянием обмана, насилия, угрозы [3].

При совершении сделок с имуществом есть обоснованный, возможный и весьма вероятный правовой риск обращения продавца в суд с иском о признании, например, выданной доверенности недействительной вследствие того, что "продавец (собственник имущества) страдает алкоголизмом и во время выдачи доверенности не мог осознавать значение своих действий и руководить ими". Суд может назначить судебно-психиатрическую экспертизу, которая может "с большей долей вероятности заключить, что субъект права собственности на объект имущества время подписания, например, доверенности был не в состоянии понимать значение своих действий и руководить ими", на основании чего доверенность, например, может быть признана недействительной, а значит недействительной или ничтожной и сделка с имуществом.

В этом случае необходимы обеспечительные меры, проверки, оформления, экспертизы и т.д. и т.п.; вовремя и профессионально прогнозировать и моделировать правовые и иные риски.

Правовые и иные риски при совершении сделок с недвижимостью - это вероятное, возможное или даже неизбежное "зло" - трудности, проблемы, споры и судебные иски, к объективно-субъективным причинам-факторам которых присоединяется ещё и так называемый "человеческий фактор", то есть случайные или умышленные ошибки, опiski и опечатки, искажения, nepозволительные исправления или умышленные фальсификации, а также обыкновенная человеческая глупость, невнимательность, необразованность и правовое невежество. Нейтрализовать подобные причины правовых рисков очень трудно, но возможно.

Мерами нейтрализации правовых рисков сделок с недвижимостью является создание (организация) автоматизированной базовой государственной

(муниципальной) системы обеспечения юридической безопасности сделок, совершаемых с недвижимым имуществом. Основой этой системы обеспечения юридической безопасности сделок, являются совокупность существующих государственных, муниципальных и частных органов и организаций, оказывающих гражданам юридические услуги: государственные надзорные органы, прокуратура и правоохранительные органы, инспекции, нотариат, органы государственной регистрации прав собственности на имущество и сделок с имуществом, юридические консультации и др.

Инструментом или средством системы обеспечения юридической безопасности сделок, то есть системы нейтрализации правовых рисков, в частности, с недвижимостью могло бы быть:

- алгоритмизация процесса осуществления сделок с объектами недвижимости, то есть упорядочивание, единообразный взаимообусловленный порядок пошаговых действий сторон и участников сделки по обеспечению и осуществлению сделки;

- базовое доступное и бесплатное программное обеспечение с простым понятным рядовому гражданину интерфейсом, то есть визуальным выражением алгоритма сделки с недвижимостью и документальным оформлением алгоритма (порядка) сделки;

- автоматическая проверка подлинности и действительности правоустанавливающих документов субъектов и объектов сделки с недвижимостью с доступом к открытым базам данных всех органов и лиц, входящих в систему обеспечения юридической безопасности сделок (кстати, любых сделок);

- создание унифицированной объединенной Базы данных, необходимых для программного обеспечения оформления сделок, в частности, сделок с недвижимостью.

В настоящее время существуют многие базы данных, программное обеспечение и алгоритмы юридических услуг и работ по оформлению и юридическому сопровождению сделок с недвижимостью, в том числе

соответствующее законодательство, например, о государственной и иной регистрации прав собственности и сделок с имуществом, открытый доступ к базам данных налоговых инспекций, ЕГРЮЛ, судов и т.д., однако, правовые риски всё равно существуют и их характерными чертами всегда были и есть - большая социально-экономическая значимость [4; 5].

Библиографический список:

1. Бадулина Е. В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 10 (169). С. 6- 15.
2. Кузахметова С. Е., Ленковская Р. Р. Особенности государственной регистрации прав на нежилые объекты недвижимости // Актуальные проблемы российского законодательства. 2016. № 14. С. 84-89.
3. Нарушкевич С. В., Ткачева Л. Д. Новеллы правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней // Вопросы современной юриспруденции. 2016. № 6 (57). С. 50-54.
4. Грабовый П. Г. Экономика и управление недвижимостью, - АСВ, 2001.
5. Порывай, Г. А. Техническая эксплуатация зданий: Г. А. Порывай. М.: Стройиздат, 1982.-320с.