

Казарян Нерсес Генриевич, магистрант ОСУН

*ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный
строительный университет», Москва, Россия*

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Аннотация: Правовые риски при совершении сделок с объектами недвижимости - это возможность благополучного или вероятность вредоносного исхода какого-либо действия, например, риск потери имущества или прав на имущество; имущественного или неимущественного права, или свободы действий; дохода, капитала или возникновения убытков в связи с неправомерными действиями конкретно при совершении сделок с объектами недвижимости.

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

Annotation: Legal risks in transactions with real estate objects are the possibility of a successful or likely harmful outcome of an action, for example, the risk of losing property or rights to property; property or non-property rights, or freedom of action; income, capital or losses due to illegal actions specifically when making transactions with real estate.

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

Настоящая статья посвящена проблеме правовых рисков, возникающих при совершении сделок с объектами недвижимости по доверенности, анализу правовых рисков с объектами недвижимости, то есть системе имущественных отношений, имущественных прав, свобод и интересов участников сделок

(прямых и косвенных, например, "третьих лиц"). Рассматривается классификация рисков учитываются их род опасности, сфера проявления, возможности предвидения, источники возникновения, по частоте реализации и т.д. Даются рекомендации по избежанию основных правовых рисков с недвижимостью. Существует более двадцати определений слова-понятия "риск", которые сводятся к общему определению: риск - это возможность благополучного или вероятность вредоносного исхода какого-либо действия. Риск - это всегда сочетание условий вероятного (возможного) успеха и неуспеха, победы и поражения, прибыли и убытков, приобретения и потери, удачи и неудачи. Риск - это, всегда результативная категория, то есть возможное событие с тремя вероятными исходами-результатами: положительным (выигрыш, выгода, прибыль, приобретение, победа), отрицательным (проигрыш, ущерб, убыток, потеря, поражение) и нулевым (ошибочным, бесполезным, безрезультатным). Рискам свойственны, неопределённость. т.е. рискованные действия всегда имеют несколько вариантов развития и свершения (если действие имеет единственный возможный вариант и результат, то никакого риска нет); не воспринимаемость, под которой понимается, что риски воспринимаются только тогда, когда возникает опасность, угроза или вероятность неприемлемого ущерба (до этого риски учитываются гипотетически, то есть предположительно, допустимо); системность подразумевает под собой следующее, риски всегда обусловлены многими факторами взаимодействия, взаимозависимости и взаимовлияния (корреляции) субъектов и объектов конкретной системы отношений (риски всегда имеют количественно-качественные оценки и причинно-следственные связи); значимость - риски всегда имеют материальное (экономическое) воплощение, практическое (правовое) значение, персональную принадлежность и отношение к правам, свободам и интересам какого-либо субъекта конкретной системы отношений (по большому счёту в системе отношений между людьми риски всегда правовые).

При классификации рисков учитываются их род опасности, сфера проявления, возможности предвидения, источники возникновения, по частоте реализации и т.д.

Можно предложить следующую классификацию рисков: внешние (пространственные) и внутренние (внутрисистемные); политические (идеологические) и экономические (материальные); чистые (потери) и статистические (погрешности); спекулятивные (коммерческие) и конъюнктурные (рыночные); юридические (законодательные) и форс мажорные (непреодолимые); производственные (организация) и технологические (техпроцесс); финансовые (денежные) и страховые (случайные); фундаментальные (объективные) и частные (субъективные); неправовые (вне системы права, преступные) и правовые (в системе права, правомерные).

Правовой риск - это возможность благополучного или вероятность вредоносного исхода какого-либо действия, например, риск потери имущества или прав на имущество; имущественного или неимущественного права или свободы действий; дохода, капитала или возникновения убытков в связи с неправомерными действиями (поступками, проступками, деяниями или бездействием), нарушениями действующего законодательства или установленных правил: законов, подзаконных нормативных правовых актов, инструкций, предписаний, учредительных или удостоверяющих документов, свидетельств, договоров, внутренних или внешних правовых норм поведения, например, служебных обязанностей или установленной служебной этики (уставов) [1].

Правовые риски при совершении сделок с объектами недвижимости - это возможность благополучного или вероятность вредоносного исхода какого-либо действия, например, риск потери имущества или прав на имущество; имущественного или неимущественного права, или свободы действий; дохода, капитала или возникновения убытков в связи с неправомерными действиями конкретно при совершении сделок с объектами недвижимости. При этом указанные риски гипотетически существуют и реально возникают как по вине

субъектов указанных сделок, так и по вине кураторов или регистраторов сделок, например, технические сбои в работе компьютерного оборудования или орфографические ошибки, или опечатки в тексте регистрационных документов.

Конкретной системой отношений при анализе правовых рисков являются сделки с объектами недвижимости, то есть система имущественных отношений, имущественных прав, свобод и интересов участников сделок (прямых и косвенных, например, "третьих лиц").

В настоящее время, в рамках темы нашего исследования, законодательство содержит достаточный нормативный материал, позволяющий исключить или уменьшить негативные последствия, связанные со сделками с объектами недвижимости.

Так как объекты недвижимости являются самыми дорогостоящими в бытовых, семейных, социальных и правовых отношениях, то юридические требования к совершению сделок с недвижимостью наиболее жёсткие, потому что больше всего правовых рисков, судебных и иных споров возникает в области сделок с недвижимостью и их последствий. По сути правовые риски сделок с недвижимостью подразделяются на предыдущие и последующие, например, перед сделкой существуют риски ненадлежащих прав субъектов сделки, несоответствие правоустанавливающих документов, недобросовестное поведение, что может быть поводом для начала разбирательства правоохранительных органов или судебного спора без всякой гарантии на его благоприятный исход.

Во время сделки или после сделки с недвижимостью по указанным выше причинам (и не только по ним) могут возникнуть, например, такие правовые риски: -непризнание права собственности в судах общей юрисдикции или наоборот - признание утраты права собственности (пользования, владения и распоряжения) квартирой (части квартиры) и снятие с регистрационного учёта субъекта сделки с недвижимостью; - выселение или вселение в квартиру; - установление юридического факта принятия наследства и признание права собственности наследника (третьего лица); - иски о взыскании убытков,

например, причинённые в результате залива квартиры соседом; - иски о взыскании денежных средств с должников; - расторжение гражданско-правовых договоров через суд с одновременным взысканием суммы долга, процентов и убытков с субъекта сделки; - признание сделок, касающихся объекта недвижимости, недействительными; - расторжение договора пожизненного содержания с иждивением, возвращение квартиры в собственности получателя ренты; - индикационные иски (иски об истребовании из чужого незаконного владения); - негативные иски (иски об устранении препятствий в пользовании имуществом): - иск принудительного обмена неприватизированного объекта недвижимости, например, квартиры через суд; - взыскание алиментов за счёт сделки с недвижимостью; - иски о понуждении к исполнению какого-либо договора, связанного с объектом сделки с недвижимостью; - определение судом порядка пользования объектом сделки с недвижимостью (например, квартирой) и т.д. Это далеко не полный список негативных последствий [2].

Цель настоящей статьи - обозначить основную проблематику, связанную с правовыми рисками, возникающими при совершении сделок с недвижимостью по доверенности.

Совершение сделок с недвижимостью с использованием доверенностей - это самая обычная правоприменительная практика в имущественных отношениях физических лиц, среди предпринимателей и юридических хозяйствующих субъектов (предприятий, организаций). Как правило, сделки с недвижимостью, совершенные по действительным доверенностям, то есть уполномочию, выданному и оформленному в письменной форме, которое выдаётся одним лицом другому лицу в целях представительства перед третьими лицами с чётко обозначенными границами, сроками и условиями полномочий, проблем не возникает, так как в сделке участвуют доверенные лица "первого уполномочивания". Однако проблемы и правовые риски возникают тогда, когда появляются доверенные лица второго, третьего, четвёртого уполномочивания (передоверия полномочий) или, когда, например,

сделка с недвижимостью совершается на основании доверенности в тот момент смерти лица, выдавшего доверенность. Совершённая по доверенности в момент смерти лица, выдавшего доверенность, как нарушающая требование закона, - ничтожна.

К сожалению, стороны используют и "изобретают" различные схемы обхода норм, положений и требований действующего законодательства в целях удовлетворения своих имущественных интересов, совершают сделки с недвижимостью не просто с рисками, а противозаконно, с целенаправленным обманом, мошеннически, преступно.

При совершении сделок с имуществом по доверенности есть обоснованный, возможный и весьма вероятный правовой риск признания

1 п. 5 ч. 1 ст. 188 ГК РФ

2 Ст. 168 ГК РФ

Сделки ничтожной вследствие невыполнения условий и требований законодательного оформления и действия доверенностей, поэтому в алгоритме (порядке) совершения сделок крайне необходимо выяснить причины, по которым собственник имущества не имеет возможности лично совершить сделку, лично подписать договор купли-продажи или иной договор по сделке с недвижимостью.

Чтобы избежать подобных рисков, необходимо предложить собственнику имущества собственноручно подписать договор сделки с недвижимостью, а представителю по доверенности оставить только все дела (хлопоты) по документальному оформлению сделки с недвижимостью, в том числе регистрацию сделки, переход имущества к новому собственнику и т.д. [3].

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации // [СПС Консультант Плюс] (дата обращения: 25. 12. 2018).

2. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997 N 122-ФЗ // [СПС консультант Плюс] (дата обращения: 25. 12. 2018).

3. Грабовый П.Г. Экономика и управление недвижимостью, - АСВ, 2001.