**Совершенствование системы регистрации прав на недвижимость и регистрации сделок с недвижимостью, как одна из мер по профилактике мошенничества на рынке недвижимости**

Хорошо известно, что лучшим способом борьбы с любыми преступными проявлениями является их профилактика. В полной мере это касается и мошенничества, совершаемого на рынке недвижимости. Применительно к этой категории преступлений, получивших в последние годы достаточно широкое распространение и отличающихся большим разнообразием способов совершения, основой профилактических мер является создание такой системы совершения сделок с недвижимостью (в первую очередь это касается системы регистрации), при которой осуществление мошеннических операций будет максимально затруднено либо вовсе исключено.

Мировая практика показывает, что наиболее эффективным методом борьбы с мошенничеством на рынке недвижимости является высокий уровень ответственности регистрирующих органов, единообразие системы регистрации (так, в России до сих пор сохраняется возможность «дополнительного» подтверждения сделки путем нотариального ее заверения и именно этот способ чаще всего используют мошенники, получая деньги, например, за продаваемую чужую недвижимость после нотариального заверения сделки, тогда как орган юстиции является куда более сложным препятствием для мошенника), создание системы страхования рисков на рынке жилья.

Сегодня Россия находится на начальном этапе функционирования системы регистрации, что позволяет в определенной степени безболезненно модифицировать эту систему. При этом, с учетом международного опыта следует приложить все усилия на создание системы, обеспечивающей достаточную защиту государством имущественных прав собственников недвижимости. Представляется, что государство, взявшее на себя функцию арбитра в вопросе возникновения прав на недвижимое имущество через создание системы государственной регистрации, должно и может сформировать сбалансированную эффективную систему защиты, с одной стороны, добросовестных приобретателей недвижимого имущества, зарегистрировавших свои права, а с другой стороны — бывших собственников недвижимости, права которых были нарушены, путем возмещения ущерба в соответствии с системой государственных гарантий. Такой подход является наиболее эффективной преградой на пути попыток мошенничества на рынке недвижимости.

В настоящее время система государственной регистрации сделок с недвижимостью регулируется Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Являясь в целом важным шагом на пути совершенствования рынка недвижимости, действующий закон в то же время содержит ряд положений, нуждающихся в определенной корректировке. Так, одним из основных этапов регистрационной деятельности является правовая экспертиза документов и проверка законности сделок с недвижимостью (п.1 ст. 13 Закона о регистрации). В то же время данный Закон не предусматривает ответственности за недобросовестную или неполную проверку предоставляемых документов. Согласно ст. 31 Закона ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним предусмотрена лишь за своевременность и точность записей о праве на недвижимое имущество и сделок с ним в Едином реестре, за полноту и подлинность выдаваемой информации о правах на недвижимое имущество и сделках с ним, за точность и своевременность предоставления данных (п. 1), за искажение или утрату информации о правах на недвижимое имущество и сделках с ним, зарегистрированных в установленном порядке (п. 2). Ответственность же за неполную правовую экспертизу законом не предусмотрена. Не удивительно, что уже после введения данного закона, совершались сотни сделок, впоследствии признававшихся недействительными в силу, например, ущемления прав малолетних и несовершеннолетних и по иным поводам [1].

Очевидно, что покупателю самостоятельно выполнить весь комплекс необходимых проверок крайне сложно, поэтому возложение обязанности по правовой экспертизе документов на государственный орган совершенно целесообразно, но в таком случае не менее важно и предусмотреть определенную ответственность за невыполнение данной обязанности. Так, по нашему мнению, статью 31 Закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним следует изложить следующим образом: «Учреждение юстиции по регистрации прав несет ответственность за проведение правовой экспертизы документов и проверку законности сделки, своевременность и точность записей о праве на недвижимое имущество и сделок с ним...» и далее по тексту статьи.

Закрепление этого положения в Законе предопределяет и создание системы государственного страхования - гарантийного фонда, складывающегося из отчислений от суммы сделки (например, в достаточно эффективной системе Торренса [2] подобный взнос составляет всего 0,1 % от суммы сделки, а в других страховых системах колеблется от 0,3 до 1 %). При этом подобный фонд должен быть государственным, а создание рыночных институтов снижения рисков на рынке недвижимости, во всяком случае, на данном этапе развития российской экономики будет менее эффективным, хотя именно по этому пути сейчас и движется развитие рынка недвижимости.

Так, только в Краснодаре на сегодняшний момент действует уже 7 страховых компаний, предоставляющих услуги страхования титула: «Альфа-страхование», «ВСК», «Ингосстрах», «Поддержка», «Прогресс-гарант», «Рекон», «Росгосстрах-Юг», кроме того, эту услугу оказывают и многие агентства недвижимости. Интересно, что в отечественных условиях страхование титула приобрело особую специфику. В отличие от большинства действующих в мире систем, стоимость страхования в России составляет в среднем 0,5% от стоимости жилья ежегодно. Страхование предлагается на ограниченный срок – от одного года до десяти лет; оплата взносов осуществляется как единовременно, так и в рассрочку. Несложно посчитать, что частное страхование обходится нашим гражданам достаточно дорого, так, застраховав на 10 лет однокомнатную квартиру стоимостью около 600 тысяч рублей, придется «доплатить» сумму в размере еще 30 тысяч рублей. Очевидно, что с мировой практикой это не имеет ничего общего.

Растущие как грибы страховые компании ведут активную пропагандистскую работу. Процитируем одну из публикаций в газете «Комсомольская правда», призывающую граждан страховать приобретаемую недвижимость: «если Вы, покупая дом или квартиру наняли даже суперриэлтера, необходимо знать, что как бы тщательно он не подошел к оформлению документов, это не дает полной уверенности в том, что договор купли-продажи не будет признан недействительным. На это есть причины, не зависящие от профессионализма риэлтера или нотариуса: нарушения в процессе приватизации; продажа по поддельным документам; мошенничество со стороны продавца, в том числе и по предыдущим сделкам; недееспособность или неспособность осознания своих действий одним из участников сделки; совершение сделки с совместным имуществом супругов без согласия одного из них; раздел наследственного имущества с нарушением интересов хотя бы одного наследника; превышение полномочий одного из участников сделки» [3]. Далее автор пишет о том, что единственным спасением в сложившейся ситуации является частное страхование титула. Не будем говорить о правовой компетенции автора данной статьи, который, например, упоминая о нотариусах, забывает об органе юстиции, прямой обязанностью которого является правовая экспертиза совершаемых сделок. Впрочем и прямые профессиональные обязанности нотариусов и риэлтеров предполагают контроль за правомерностью сделки (именно за это они и получают свой гонорар) и оценка дееспособности участников сделки, выявление подделки документов, контроль за «обремененностью» недвижимости должны гарантироваться с их стороны. В целом у читателя создается впечатление, что, говоря словами автора упомянутой статьи, «рынок недвижимости – это минное поле» на котором никто не застрахован.

Несложно предположить, что частные компании успешно будут страховать именно «чистую» недвижимость, получая немалые дивиденды с «запуганных» подобными публикациями граждан. Возможно и появление новой категории мошенников – теперь уже под маской страховщиков, что уже не раз происходило в нашей стране за последние годы. Государство же, имея достаточно широкие возможности для создания единой, государственной системы, которая надежно защитит участников рынка недвижимости, остается в стороне. Практика показывает, что даже минимальные взносы участников рынка в гарантийный фонд при четком контроле со стороны государственных (муниципальных) органов обеспечивают надежное функционирование данной системы, кроме того муниципальные власти будут иметь дополнительной источник ресурсов для вкладывания их в надежные ценные бумаги, что является хоть и небольшим, но вкладом в развитие той же местной экономики. Кроме того, предлагаемая система страхования должна носить всеобщий характер, выполняя свою главную функцию – ограждение от мошеннических посягательств наиболее незащищенных участников рынка жилья.

Важным шагом на пути снижения числа мошенничеств, совершаемых на рынке жилья было бы, по нашему мнению, и установление единообразного порядка регистрации сделок купли-продажи. Как известно все сделки по отчуждению недвижимого имущества подлежали обязательному нотариальному удостоверению и государственной регистрации, которая в разных субъектах Федерации осуществлялась по-разному. Однако с вступлением в силу с 31.01.1998 г. Закона РФ № 122-ФЗ обязательное нотариальное оформление подобных сделок было отменено (фактически это произошло в разных регионах с апреля 1998 по январь 2000 г.). К числу операций с недвижимостью, подлежащих обязательному нотариальному заверению на сегодняшний день относятся:

- договор ренты, пожизненного проживания или содержания (ст. 584 ГК РФ),

- договор залога недвижимости (ст. 339 ГК РФ),

- составление завещания, договор уступки прав требования по нотариально удостоверенной сделке (ст. 389 ГК РФ),

- согласие супруга на совершение другим супругом сделки по распоряжению совместно нажитым имуществом (ст. 35 СК РФ). Сделки же купли-продажи нотариального оформления не требуют. Вместе с тем, многие участники рынка недвижимости по-прежнему одним из этапов заключения сделки купли-продажи недвижимости выбирают нотариальное заверение сделки до государственной регистрации. Нередки и случаи завладения деньгами покупателей недвижимости при «продаже» чужих квартир или домов мошенниками именно после нотариального удостоверения сделки. Встречаются ситуации, когда нотариусы удостоверяют сделку при отсутствии в паспорте фотографии (по достижении определенного возраста), проявляют невнимательность при проверке предъявляемых документов, в результате чего остаются незамеченными подделки, для обнаружения которых не требуются специальные познания, а также, когда владельцу добровольно отчуждаемого жилья не разъясняются все последствия производящихся нотариальных действий.

По материалам собственных исследований автора, анализа нотариальных сделок и интервьюирования ряда нотариусов было установлено, что нотариусы практически никогда не сообщают в правоохранительные органы о возникающих подозрениях, даже в случаях отказа в совершении нотариальных действий.

Действующим законодательством предусмотрены некоторые виды ответственности нотариусов. Так, действие института материальной ответственности, предусмотренное Законом «О нотариате», предполагает возмещение ущерба в результате совершения неправомерного нотариального действия. Например, в 2002 г. общая сумма ущерба, предъявленного нотариусам (по всей РФ) составила 1,5 млн. рублей, из них в судебном порядке было выплачено лишь 500 тысяч [4]. Очевидно, что такая система не сможет обеспечить должный порядок на рынке жилья и гарантий его участникам.

В ряде случаев, нотариусы совершают неправомерные действия не бескорыстно. За злоупотребление полномочиями частными нотариусами предусмотрена и уголовная ответственность. Так, согласно ст. 202 УК РФ «использование частным нотариусом своих полномочий вопреки задачам своей деятельности и в целях извлечения выгод и преимуществ для себя или других лиц либо нанесения вреда другим лицам, если это деяние причинило существенный вред правам и законным интересам общества или государства, - наказывается штрафом в размере от пятисот до восьмисот минимальных размеров оплаты труда или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от пяти до восьми месяцев, либо арестом на срок от трех до шести месяцев, либо лишением свободы на срок до трех лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок от трех лет...».

Достаточно скользкая формулировка статьи, низкие санкции, сложность доказывания совершаемого правонарушения приводят к тому, что привлечение к уголовной ответственности нотариусов в случае злоупотреблений носит единичный характер. Так, по данным информационно-аналитического отдела Федеральной нотариальной палаты в 2002 г. были возбуждены уголовные дела против 24 нотариусов, а обвинительные приговоры вынесены лишь в 5 случаях [5].

Не следует забывать и о том, что при оформлении такой сделки, как купля-продажа недвижимости, необходимо проверить целый ряд документов (правоустанавливающие документы на недвижимость, документы, удостоверяющие личность участников сделки и т.п.), а также получить информацию о «чистоте», продаваемой недвижимости, обремененности ее правом собственности со стороны других лиц и т.п., что часто, даже при абсолютной добросовестности нотариуса – невозможно [6]. Собственно по этой причине и была введена система государственной регистрации сделок с недвижимостью.

Отказ от обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью вызвал в нотариальной среде огромное количество споров [7]. Нотариальная палата России неоднократно предлагала вернуться к нотариальному удостоверению всех таких сделок или отдельных их категорий. Так, только в 1999 г. Федеральной нотариальной палатой было подготовлено три проекта по внесению изменений и дополнений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» первый касался нотариального удостоверения тех сделок с недвижимостью, в которых хотя бы одной из сторон являются физические лица; второй – нотариального удостоверения всех сделок с недвижимостью; третий – учитывал предложения нотариальных палат и иных организаций субъектов РФ [8].

Очевидно, что в сложившейся ситуации государству следует сделать еще один шаг – полностью отменить такой элемент сделки купли-продажи недвижимости, как нотариальное заверение, а все процедуры оформления сконцентрировать в одной службе – органе юстиции. Только при таких условиях будет обеспечиваться достаточно эффективная правовая экспертиза документов по сделке, а «возможности» квартирных мошенников значительно сокращены.

Таким образом, к числу первоочередных мер, направленных на профилактику мошенничеств на рынке купли-продажи недвижимости следует отнести следующие:

- совершенствование закона «О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней» в части предусматривающей ответственность органа юстиции за качество и полноту правовой экспертизы документов по сделке;

- создание государственного гарантийного фонда (за счет единовременного отчисления определенного процента от суммы сделки купли-продажи – 0,1-0,3 %), средства, которого должны направляться на защиту, как добросовестных приобретателей недвижимого имущества, так и бывших собственников недвижимости, права которых нарушаются, в том числе и путем осуществления мошеннических сделок (очевидно, что в случае выявления факта мошенничества, обнаружения мошенника и доказательства его вины средства фонда будут возмещаться и за счет возмещения имущественного ущерба преступником. В таком случае государство становится заинтересованной стороной в поиске мошенника, что уже само по себе станет немаловажным фактором по сокращению числа мошеннических посягательств);

- законодательная отмена нотариального заверения сделок купли-продажи недвижимости, как элемента совершения данного вида сделок.

Астафьев Денис Вячеславович, адвокат Краевой палаты адвокатов Краснодарского края, аспирант кафедры криминалистики, уголовного процесса, оперативно розыскной деятельности Кубанского государственного университета, г. Краснодар

**Список литературы**

[1] Сложившаяся ситуация оказалась настолько сложной, что потребовала вмешательства Конституционного Суда. Лишь с принятием 21 апреля 2003 г. решения по делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 ГК Российской Федерации права добросовестных приобретателей недвижимости оказались защищены.

[2] Система регистрации прав на недвижимость, предусматривающая защиту собственников – добросовестных приобретателей и государственный механизм финансовой компенсации, названная по имени ее создателя и впервые появившаяся в Австралии в середине XIX века. В настоящее время действует в Австралии, Канаде, США и ряде других государств мира.

[3] Мальян С. Застрахуйтесь от прошлого // Комсомольская правда-Кубань. 24 июня 2003 г.

[4] Российский нотариат в 2002 г. // Российская юстиция. 2003. № 5. С. 16.

[5] Там же.

[6] В настоящее время разрабатываются системы обеспечения доступа нотариусов к информационным ресурсам. Так, Московская городская нотариальная палата разработала концепцию применения новейших информационных технологий, согласно которой должна быть создана единая корпоративная компьютерная сеть, благодаря которой нотариусы получат возможность обращаться непосредственно к первоисточникам за необходимой информацией, в частности за сведениями о правоустанавливающих документах на имущество; залогах; вызывающих сомнения паспортах граждан; документах БТИ; об отмененных доверенностях и т.п. (см. Нотариальный вестник. 2000. № 9. С. 29-38), но подобные предложения пока существуют только в рамках проектов.

[7] Открытое письмо президента Международного союза латинского нотариата Президента РФ // Нотариус. 1996. № 1. С. 9-11; Шнайдер Я. Не в прошлом будущее независимого нотариата! // Нотариальный вестник. 1998. № 3. С. 12-15; Участие нотариата в законотворческом процессе // Российская юстиция. 2000. № 6. С. 31.

[8] См. Сучкова Н.В. Участие Федеральной нотариальной палаты в законотворческой деятельности // Нотариальный вестник. 2000. № 5-6. С. 46-50.