**Юридическая экспертиза сделки: две стороны медали**

Ю.Н.Аргунова

Ни для кого не секрет, что в процессе реализации прав одной категорией граждан часто страдают интересы другой. Бывает, однако, и так, что соблюдение того или иного права конкретного лица оборачивается нарушением других его прав. Так, принцип добровольности оказания психиатрической помощи зачастую обеспечивается в ущерб праву того же больного на своевременное получение психиатрической помощи, потребность в которой он не осознает в силу своего болезненного состояния, не подпадающего, однако, под действие ст. 29 Закона о психиатрической помощи.

Какие же права гражданина являются более значимыми, а какими из них можно поступиться для обеспечения приоритета первых? Этот вопрос возникает и при защите жилищных прав граждан с психическими расстройствами. Здесь на другой чаше весов оказывается, в частности, соблюдение нормы о врачебной тайне.

Любая операция с недвижимостью может быть осуществлена гражданами как самостоятельно, так и через риэлтеров. Считается, что второй вариант более надежен. Риэлтерские фирмы проводят юридическую экспертизу приобретаемой квартиры, что сводит к минимуму риск возникновения в будущем споров о праве на нее в суде. Устанавливая всех зарегистрированных в квартире лиц, риэлтерские агентства направляют запросы и в ПНД, намереваясь в нарушение закона получить сведения, составляющие врачебную тайну. Причем некоторые агентства открыто рекламируют себя на этом поприще, явно на нем преуспев.

Так, в газете «Квартирный вопрос» (приложение к газете «Московская правда», 2004, 16 янв.) руководитель отделения «Проспект Вернадского» Корпорации «ИНКОМ-недвижимость» предлагает клиентам при покупке квартиры услуги своей компании, в том числе и в получении сведений из психоневрологических и наркологических диспансеров, акцентируя при этом внимание читателей на то, что частным лицам справки из этих учреждений не выдаются.

Предпринятый мною после выхода данной публикации опрос специалистов других риэлтерских фирм показал, что каждая из них имеет свои негласные источники получения сведений из медицинских учреждений. Одни компании ограничиваются получением устной информации, содержащей врачебную тайну, другие добывают справки в письменном виде о том состоит или нет то или иное лицо под наблюдением психиатров или наркологов, включая даже диагноз заболевания, знание которого, как уверяют риэлтеры, особенно важно, так как от него напрямую зависит заключение компании о надежности результатов предстоящей сделки.

Так, один из сотрудников компании пояснил, что в случае, если устанавливается, что среди проживающих в продаваемой квартире граждан имеется лицо с диагнозом шизофрения, компания тотчас информирует своего клиента – потенциального покупателя о том, что об этой «нехорошей» квартире следует забыть. Если же клиент отказывается от других вариантов и останавливает свой выбор на покупке именно этой квартиры, ему настоятельно рекомендуют пригласить в частном порядке на оформление сделки «психиатра со стороны для подстраховки».

На вопрос о том, каким образом фирме удается заполучить конфиденциальную информацию, риэлтеры отвечают уклончиво: «наши возможности безграничны», «у нас свои каналы», «мы свои источники не афишируем», «методов компании не раскрываем», добавляя при этом, что клиентов это не должно волновать.

На лицо нарушение прав пациентов с психическими расстройствами как со стороны риэлтерских фирм, так и со стороны работников диспансеров. Нарушение прав этих лиц заключается не только в неправомерном сборе и разглашении конфиденциальных сведений 1, но и в создании таким образом препятствий на пути реализации такими лицами прав на совершение сделок с принадлежащей им собственностью. Риэлтеры отказываются брать на себя ответственность по оформлению сделки, если выясняется, что их клиентом является лицо, находящееся под наблюдением психиатра. Такие граждане не могут разъехаться с родственниками, улучшить свои жилищные условия или получить денежную компенсацию, переехав в менее просторное жилище.

Однако только ли к отрицательным последствиям для психически больного приводит указанная практика? Известны многочисленные случаи, когда заключение сделок с жильем осуществляется вопреки желанию и интересам больного, а то и преследует цель лишения его жилья 2. В этой ситуации полученная риэлтерской фирмой информация о наличии у лица психического расстройства может предотвратить попадание больного в число бродяг и бомжей. Таким образом, нарушение конфиденциальности информации в определенной мере обеспечивает безопасность гражданина, неспособного в силу психического расстройства защитить свои права.

Возможно ли, тем не менее, защиту жилищных прав лица с психическим расстройством, чья квартира продается (равно как и прав добросовестных приобретателей этой квартиры), повернуть в правовое русло?

Одним из важных направлений в решении данной проблемы может служить усиление нотариального контроля в данной сфере.

Выяснить с достаточной полнотой насколько добровольными и осознанными являются действия завещателя, дарителя либо продавца квартиры (дачи, земельного участка), проверить в соответствии со ст. 54 Основ законодательства РФ о нотариате соответствует ли содержание проекта сделки действительным намерениям сторон для нотариуса сложно и не всегда выполнимо.

При выяснении дееспособности гражданина в момент удостоверения сделки (ст. 43 Основ законодательства РФ о нотариате) нотариус не располагает ни соответствующими методиками, ни дополнительными процессуальными возможностями. В течение нескольких минут без специальной подготовки и квалифицированной помощи он призван решить вопрос чрезвычайной важности.

Перед нотариусом может оказаться: 1) лицо, страдающее психическим расстройством, лишенное способности понимать значение своих действий или руководить ими и уже признанное судом недееспособным. При этом опекун ему может быть еще не назначен (у многих психически больных процесс назначения опекуна затягивается на неопределенное время), либо 2) лицо, страдающее психическим расстройством, лишенное способности понимать значение своих действий или руководить ими, однако не признанное в судебном порядке недееспособным, либо 3) лицо с психическим расстройством, в целом способное своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их, т.е. лицо дееспособное, однако в момент совершения данной конкретной сделки находящееся в таком состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководить ими, либо 4) лицо с психическим расстройством, находящееся или не находящееся под диспансерным наблюдением, однако сохраняющее способность к свободному волеизъявлению.

Что же вправе предпринять нотариус?

В соответствии со ст. 41 Основ законодательства РФ о нотариате, нотариус вправе отложить совершение нотариальных действий в двух случаях: необходимости истребования дополнительных сведений от физических и юридических лиц и направления на экспертизу документов. Нотариус не имеет законных оснований опросить свидетелей, запросить данные медицинских учреждений, прибегнуть к помощи специалистов-психиатров, направить на освидетельствование или назначить в случае необходимости экспертизу данному лицу.

Нотариусу предоставлено право, руководствуясь нормами ГПК РФ, допрашивать свидетелей, производить осмотр письменных и вещественных доказательств, назначить экспертизу, но только в строго оговоренном в законе случае: по просьбе заинтересованных лиц в порядке обеспечения доказательств, необходимых в случае возникновения дела в суде или административном органе, если имеются основания полагать, что представление доказательств впоследствии станет невозможным или затруднительным (ст. 102-103 основ).

Кроме того, сведения о состоянии здоровья гражданина являются врачебной тайной. И хотя нотариус на основании ч. 3 ст. 15 Основ законодательства РФ о нотариате вправе истребовать от физических и юридических лиц необходимые сведения, правом на получение информации о состоянии здоровья гражданина без согласия гражданина или его законного представителя согласно ч. 4 ст. 61 Основ законодательства РФ об охране здоровья граждан нотариус не обладает.

Вместе с тем, Закон о психиатрической помощи предусматривает, что при реализации гражданином своих прав и свобод требования предоставления сведений о состоянии его психического здоровья либо обследования его врачом-психиатром допускаются лишь в случаях, установленных законами РФ (ст. 8). Значит, если бы в Основах законодательства РФ о нотариате, принятых несколько позднее названного Закона, указанные допущения содержались, то проблема не возникла бы. Соответствующее дополнение не поздно внести в Основы и сейчас.

Вполне обоснованным было бы наделить нотариуса в случае возникновения сомнений в психической полноценности лица, совершающего сделку с недвижимостью, существенно ухудшающую его жилищное или имущественное положение, более того, связанную с отчуждением жилья:

правом привлечения специалиста-психиатра для оказания квалифицированной помощи при проверке дееспособности данного лица,

правом запрашивать органы опеки и попечительства в отношении лиц, признанных судом недееспособными 3,

правом направления такого лица с его согласия в ПНД для обследования и получения справки об отсутствии противопоказаний для совершения данной сделки и об отсутствии оснований для постановки перед судом вопроса о признании его недееспособным. Практика такого рода уже имеет место в ряде регионов, в том числе в Москве.

Целесообразно было бы также рассмотреть вопрос о праве нотариуса назначать экспертизу по данной категории дел. Перед экспертами можно было бы ставить вопрос: способен ли гражданин понимать характер совершаемых им действий и сознает ли он правовые последствия сделки.

Уголовная ответственность за незаконное собирание и распространение сведений, составляющих врачебную тайну, предусмотрена ст. 137 УК РФ «Нарушение неприкосновенности частной жизни». Федеральным законом «О внесении изменений и дополнений в Уголовный кодекс Российской Федерации» от 8 декабря 2003 г. ответственность по этой статье ужесточена. Если ранее виновный подлежал наказанию лишь в случае, если его деяние было совершено из корыстной или иной личной заинтересованности и причинило вред правам и законным интересам граждан, то теперь ответственность наступает вне зависимости от того по каким мотивам совершено деяние и причинило ли оно какой-либо вред.

По данным статистики МВД, в целом по России ежегодно разыскивается в среднем 180-190 без вести пропавших граждан в связи с оборотом недвижимости. Представляется, что это лишь видимая часть айсберга.

Интерес вызывает и другой показатель: ежегодно разыскивается свыше 4 тыс. психически больных лиц, находящихся в беспомощном состоянии и ушедших из дома или спецучреждений органов здравоохранения. Причем число таких лиц заметно увеличилось: с 3,8 тыс. в 2000 г. до 4,3 тыс. в 2003 г. Каждый год список разыскиваемых пополняют около 2 тыс. психически больных, три четверти из них в течение того же года удается отыскать.

Следует, на мой взгляд, упорядочить нормативную базу учета лиц, признанных судом недееспособными, а также предоставления сведений об этих лицах заинтересованным органам.

Так, согласно Закону города Москвы «Об организации работы по опеке, попечительству и патронажу в городе Москве» учет таких лиц органами опеки и попечительства (в Москве ими являются районные Управы) вообще не ведется. Уполномоченные службы – органы здравоохранения – ведут учет исключительно тех лиц, в отношении которых установлена опека. Нечеткость в этом вопросе служит условием, способствующим нарушению прав недееспособных граждан.

Организацию учета недееспособных следовало бы возложить на органы опеки и попечительства, тем более что суд согласно ГПК РФ обязан в течение трех дней со времени вступления в законную силу решения о признании гражданина недееспособным сообщить об этом указанному органу.

Сведения о лицах, признанных судом недееспособными, должны предоставляться по запросам нотариусов, избирательных комиссий, городских администраций, ответственных за составление списков кандидатов в присяжные заседатели и др.