

УДК 347.214.2

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/118/55>

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК, ПРЕДМЕТОМ КОТОРЫХ ЯВЛЯЕТСЯ ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС

©*Валиева К. В.*, ORCID: 0009-0003-0945-4543, Новосибирский юридический институт (филиал) Томского государственного университета, г. Новосибирск, Россия, va.christina11@mail.ru

SOME PROBLEMS OF MAKING DEALS, THE SUBJECT OF WHICH IS A SINGLE REAL PROPERTY COMPLEX

©*Valieva K.*, ORCID: 0009-0003-0945-4543, Novosibirsk Law Institute (branch) of Tomsk State University, Novosibirsk, Russia, va.christina11@mail.ru

Аннотация. Статья посвящена проблемам совершения сделок, предметом которых является такая разновидность имущественного комплекса, как единый недвижимый комплекс. Сделан вывод о наличии пробела в законодательном регулировании таких сделок: отсутствуют какие-либо правовые нормы, регулирующие особенности заключения отдельных видов договоров, предметом которых выступает единый недвижимый комплекс, таких, как договор продажи, договор аренды. В отношении другой разновидности имущественного комплекса – предприятия – подобные правовые нормы закреплены в Гражданском кодексе Российской Федерации. Предлагается внести соответствующие изменения в Гражданский кодекс, касающиеся единого недвижимого комплекса, по аналогии с предприятием. Кроме этого, анализируются проблемы и риски, возникающие в рамках совершения дистанционных (удаленных, электронных) сделок, а именно договоров продажи и аренды, заключаемых в отношении единых недвижимых комплексов.

Abstract. The article is devoted to the problems of making deals, the subject of which is such a type of property complex as a single real property complex. It is concluded that there is a gap in the legislative regulation of such deals: there are no legal norms regulating the specifics of concluding certain types of contracts, the subject of which is a single real property complex, such as a sale agreement, a lease agreement. In relation to another type of property complex – an enterprise – similar legal norms are enshrined in the Civil Code of the Russian Federation. It is proposed to make appropriate changes to the Civil Code concerning a single real property complex, by analogy with an enterprise. In addition, the problems and risks arising in the context of remote (electronic) transactions, namely, sales and lease agreements concluded in relation to single real property complexes, are analyzed.

Ключевые слова: имущественный комплекс, единый недвижимый комплекс, недвижимость, цифровизация, договор продажи недвижимости, дистанционные сделки, электронная форма.

Keywords: property complex, single real property complex, real property, digitalization, real property sale agreement, remote deals, electronic form.

Тема настоящей статьи, касающаяся проблем совершения сделок, предметом которых является единый недвижимый комплекс, достаточно актуальна по следующим причинам. Во-

первых, актуальность темы обусловлена относительной новизной самой конструкции единого недвижимого комплекса (далее по тексту также – ЕНК), законодательно закрепленной в Гражданском кодексе Российской Федерации в 2013 году. Из этой новизны вытекает еще одно объяснение актуальности темы: правовой пробел в регулировании сделок, совершаемых с ЕНК. Законодатель не закрепил никаких особенностей заключения отдельных видов договоров, предметом которых может выступать ЕНК: договоров продажи, аренды. Отсутствуют всякие правовые нормы, регулирующие порядок совершения сделок с единым недвижимым комплексом. В-третьих, настоящая статья посвящена также некоторым проблемам, связанным с дистанционным (электронным) способом совершения сделок в контексте сделок, предметом которых является ЕНК. В настоящее время, как известно, наблюдается активная цифровизация как в правовой сфере, так и в остальных сферах жизни. Ввиду того, что цифровизация в активной фазе началась не так давно, существуют определенные проблемы, вытекающие из этого процесса. Остаётся недостаточно проработанным вопрос электронного способа совершения сделок с недвижимостью, что рассмотрено в настоящей статье. Также открытой является проблема последствий технических сбоев, которые могут произойти в процессе совершения сделок. Исходя из этого можно сделать вывод, что тема настоящей научной статьи не теряет актуальности.

Федеральным законом от 02 июля 2013 г №142-ФЗ в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее по тексту также – ГК РФ) была введена ст. 133.1, посвященная единому недвижимому комплексу. По отношению к частной категории «единый недвижимый комплекс» общей является категория «имущественный комплекс», которая использовалась в доктрине и законодательстве и до 2013 г. Категория же единого недвижимого комплекса, в отличие от имущественного комплекса в целом, законодательно закреплена не была, хотя в научном сообществе обсуждения касательно ЕНК велись.

В ст. 133.1 ГК РФ законодатель дал определение единому недвижимому комплексу. Так, это «совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь» [1, ст. 133.1].

Ч.1 ст. 46 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 27.02.2025) «О государственной регистрации недвижимости» закрепляет два варианта создания ЕНК [2].

Во-первых, государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на единый недвижимый комплекс могут осуществляться в связи с созданием объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией изначально предусмотрена эксплуатация таких объектов как единого недвижимого комплекса.

Во-вторых, могут быть объединены несколько объектов недвижимости (зданий, сооружений), сведения о которых ранее уже были внесены в Единый государственный реестр недвижимости и права на которые зарегистрированы в этом реестре, по заявлению их собственника.

«Норма о ЕНК призвана упростить проблему отнесения к недвижимому имуществу нестандартных, но распространенных объектов, таких, как, системы отопления, канализации, линии электропередач, системы газопроводов и др.» [3].

Говоря о сделках, которые совершают с ЕНК, нужно сказать, что, согласно ст. 133.1 ГК РФ, к единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Из этой правовой нормы следует вывод, что представляется возможным совершение сделок по отчуждению исключительно всего ЕНК целиком. Отчуждение отдельных элементов ЕНК будет противоречить положениям о неделимых вещах, закрепленным в ст. 133 ГК РФ, об имущественном обороте таких вещей.

Относительно вопроса об имущественном обороте ЕНК можно также привести правовую позицию Верховного Суда Российской Федерации: «Составная часть единого недвижимого комплекса не является самостоятельным объектом недвижимости и не может иметь самостоятельную юридическую судьбу» [4].

Нормы Гражданского кодекса о неделимых вещах позволяют лишь выделить из состава ЕНК отдельную вещь и заменить её другой аналогичной. Тогда можно будет говорить о возможности совершения сделки по отчуждению выделенной вещи. Причём существует условие: при этом существенные свойства ЕНК в целом должны сохраняться, то есть функционирование и назначение ЕНК не должно быть нарушено таким выделом элементов из его состава. Так, в соответствии с п. 2 ст. 133 ГК РФ, замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.

С момента появления новеллы гражданского законодательства о едином недвижимом комплексе прошло более десяти лет, и вряд ли уже в отношении этих правовых норм подлежит применению конструкция «новелла гражданского законодательства». Но в то же время в рамках развития права такой срок – это мало, поэтому и сейчас, очевидно, остаются некоторые правовые проблемы, связанные с единым недвижимым комплексом.

Проблему понимания ЕНК, как мы уже поняли, законодатель исключил наперёд, закрепив в норме ст. 133.1 ГК РФ его определение. Актуальной проблемой, однако, остается пробел в правовом регулировании сделок, предметом которых может быть ЕНК. Дело в том, что единому недвижимому комплексу посвящена всего одна статья в Гражданском кодексе.

М. А. Матвеева, например, пишет о том, что введение правовой конструкции ЕНК в оборот породило множественные пробелы. «ГК РФ содержит только общие положения об объекте, а специальное законодательство: Земельный кодекс РФ, ФЗ РФ «О государственной регистрации недвижимости» также не регламентируют правовой режим ЕНК, что необходимо устранить внесением изменений и дополнений в законодательство, уточнив порядок обращения с данным объектом» [5].

З. А. Михайлова также считает, что «единый недвижимый комплекс в достаточной мере укоренился в правовом поле, однако в недостаточной мере был подвергнут правовой регламентации со стороны законодателя в вопросе сделок по его отчуждению» [6].

Проиллюстрировать правовой пробел в регулировании сделок, предметом которых является ЕНК, можно, сравнив правовое регулирование сделок, совершаемых с ЕНК, и сделок, совершаемых с предприятием. Предприятие, как и ЕНК, признаётся разновидностью имущественных комплексов. Особенности некоторых сделок по отчуждению такого объекта гражданских прав, как предприятие, прямо закреплены, в отличие от ЕНК. Наиболее распространенные договоры, предметом которых может быть предприятие, это договор продажи и договор аренды.

Продаже предприятий посвящен в Гражданском кодексе отдельный параграф в главе «Купля-продажа» (ст. 559-566), учитывающий специфику предприятия. Общие положения о купле-продаже, а также нормы о купле-продаже недвижимости, конечно, распространяются и на куплю-продажу предприятия, если иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия (п. 2 ст. 549 ГК). То есть нормы о продаже предприятия являются

специальными, и, следовательно, в случае противоречия имеют приоритет перед более общими положениями – о продаже недвижимости и о купле-продаже в целом.

Аренда предприятий аналогично выделена в целый отдельный параграф Гражданского кодекса в рамках главы «Аренда» (ст. 656-664).

То же самое нельзя сказать о правовом регулировании сделок, предметом которых является единый недвижимый комплекс. Единому недвижимому комплексу посвящена лишь одна статья в Гражданском кодексе, касающаяся определения понятия ЕНК, что представляется недостаточным.

Считаем, что этот пробел нужно устранить: ввести в Гражданский кодекс по аналогии с предприятием отдельные параграфы, посвященные купле-продаже ЕНК и аренде ЕНК. Что касается необходимости правового урегулирования порядка заключения договора продажи ЕНК, было бы логичным по аналогии с предприятием закрепить правила об удостоверении состава отчуждаемого ЕНК.

В параграфе Гражданского кодекса о продаже предприятия составу продаваемого предприятия уделено отдельное внимание, что представляется логичным, ведь в состав предприятия обычно входит множество различных видов имущества: недвижимое, движимое, права требования, долги. При продаже предприятия необходимо учитывать права кредиторов, что тоже учтено законодателем. В состав ЕНК, в отличие от предприятия, не входят права требования и долги. ЕНК состоит лишь из имущества в узком смысле – из вещей. Но ввиду того, что единые недвижимые комплексы всё равно включают в себя множество элементов, пусть даже просто недвижимых и движимых вещей, эти элементы необходимо учитывать и описывать при совершении сделок. В настоящее время для ЕНК, в отличие от предприятия, такие правила не предусмотрены. Согласно же п. 1 ст. 561 ГК РФ, «состав и стоимость продаваемого предприятия определяются в договоре продажи предприятия на основе полной инвентаризации предприятия».

В соответствии с п. 2 ст. 561 ГК РФ, «до подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований». Аналогичные нормы следует включить в ч. 2 Гражданского кодекса в главу «Купля-продажа» в рамках отдельного нового параграфа о продаже ЕНК, за исключением требований об указании перечня долгов (обязательств) и кредиторов. Следует отдельно сказать, что в современных условиях цифровизации всех сфер жизнедеятельности, и в том числе права, прочно укоренился дистанционный (удаленный, электронный) способ совершения сделок, или же электронная (цифровая) форма сделок. Единое мнение относительно того, как именно это называть, не сформировано. Мы будем считать дистанционный (удаленный) и электронный способ совершения сделок синонимами, то есть будем понимать дистанционные сделки как сделки, способ совершения которых сочетается с использованием цифровых технологий [7], а не любые сделки, совершаемые между «отсутствующими». Электронные сделки не обошли стороной и недвижимость, в частности, единые недвижимые комплексы.

Т. А. Савельева отмечает: «Действующее законодательство не выделяет дистанционные сделки в отдельную категорию, не устанавливает специального правового режима для их участников, ограничившись регламентацией электронной формы сделки» [7].

Вообще, согласно п. 2 ст. 434 ГК РФ, договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа (в том числе электронного), подписанного сторонами (первый вариант), или обмена письмами, телеграммами, электронными

документами либо иными данными в соответствии с правилами абзаца второго п. 1 ст. 160 настоящего Кодекса (второй вариант).

Для договоров, предметом которых является недвижимость, установлена письменная форма, причем такие договоры должны заключаться именно путем составления одного документа, подписанного сторонами, согласно ст. 550 ГК РФ.

Переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК РФ). Сделка в письменной форме, как гласит п. 1 ст. 160 ГК РФ, должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, либо должным образом уполномоченными ими лицами. С 2019 г ст. 160 Гражданского кодекса содержит положения о том, что «письменная форма сделки считается соблюденной также в случае совершения лицом сделки с помощью электронных либо иных технических средств, позволяющих воспроизвести на материальном носителе в неизменном виде содержание сделки, при этом требование о наличии подписи считается выполненным, если использован любой способ, позволяющий достоверно определить лицо, выразившее волю» (абз. 2 п. 1 ст. 160 ГК РФ). Как видим, дистанционный способ совершения сделок, в частности, заключения договоров, не выделяется законодателем отдельно. В качестве самостоятельной формы сделки не выделяется электронная форма. При этом, «целесообразность выделения дистанционного договора в качестве самостоятельной правовой категории состоит в том, что позволяет сместить акценты с формы договора на специфику установления содержания договора, объема возникших прав и обязанностей, распределение рисков исходя из дистанционного характера взаимодействия сторон» [7].

Электронный (дистанционный) способ совершения сделок с недвижимостью, с имущественными комплексами, в том числе и единым недвижимым комплексом, имеет свои нюансы и риски. Обращаем внимание, что такие нюансы присутствуют не только на стадии непосредственного заключения договора, но и на стадии проведения переговоров (преддоговорной стадии), а также на стадии исполнения договора.

Заключению договора предшествует осмотр объекта недвижимости, предполагаемого предмета договора. В традиционном формате осмотр проводился потенциальным покупателем лично. Но в условиях цифровизации распространенным стал дистанционный осмотр, например, по видеосвязи или посредством предоставления видео- или фотоотчёта. Это может влечь определенные риски для сторон договора. Такой дистанционный способ осмотра искажает восприятие объекта недвижимости. Так, например, М. Е. Бегларян пишет: «... с помощью виртуального осмотра лицо, заинтересованное в продаже, например застройщик - продавец-посредник, может повлиять на эмоциональное впечатление клиента; в частности, недостаток освещенности реальной квартиры можно возместить светлыми тонами дизайна» [8]. Иные недостатки также могут быть скрыты продавцом. Для минимизации такого риска следует сохранять видеозапись на каком-либо носителе, с тем чтобы в случае возможного спора можно было использовать её как доказательство. В развитие этого вопроса следует сказать также о рисках при подписании в электронной форме акта приема-передачи единого недвижимого комплекса по договору купли-продажи.

Согласно п. 1 ст. 556 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. При электронном (дистанционном) подписании сторонами акта приема-передачи возникает вопрос о временном разбросе фактического осмотра имущества (ознакомления покупателя с имуществом) и подписания акта. Кроме этого, также возникает вопрос, состоялся ли вообще фактический осмотр имущества, который должен быть

привязан к факту подписания акта приема-передачи. Эти вопросы обусловлены тем, что электронное (дистанционное) подписание документа о передаче может предполагать, что стороны договора находятся в разных населенных пунктах, регионах. Если осмотр ЕНК и непосредственно подписание акта состоялись с минимальным разрывом во времени между собой, то риски для сторон договора минимизируются.

Могут, наоборот, возникать случаи, когда фактический осмотр единого недвижимого комплекса был совершен задолго до подписания акта приема-передачи, возможно, на преддоговорной стадии. Такой осмотр, в свою очередь, мог быть осуществлен при личном присутствии покупателя на месте осмотра либо в режиме онлайн: по видеосвязи, посредством видеоотчёта продавца, что упоминалось выше. При таком временном разрыве между осмотром ЕНК и подписанием сторонами акта приема-передачи и могут возникнуть существенные риски для сторон договора, причём, для обеих.

Покупатель, как уже было сказано выше, может попасть в ситуацию, когда фактическое состояние имущества и состояние, показанное посредством видео, будут различаться, продавец может скрыть какие-либо недостатки. Кроме этого, покупатель подписывает дистанционно документ о передаче, а по факту еще не получает ЕНК во владение. В таком случае при недобросовестности продавца последний может говорить о том, что если акт подписан, то и передача фактически состоялась.

Для продавца тоже вполне реально возникновение определенных рисков. Так, Т. А. Савельева выделяет следующие риски: «Недобросовестный покупатель получает возможность ставить вопрос о том, что он заключил сделку под влиянием обмана или заблуждения, поскольку не осматривал объект недвижимости. Кроме того, покупатель может также ставить вопрос о том, что фактической передачи недвижимости не было, подписание акта носило фиктивный характер. Ссылаясь на указанные обстоятельства, покупатель может ставить вопрос о признании факта приема-передачи недвижимости несостоявшимся, а самого акта мнимым (по аналогии п. 1 ст. 170 ГК РФ). Не смотря на подписание акта, покупатель может ставить вопрос об ответственности продавца за нарушение обязанности по передаче имущества» [9].

Следует сказать, законодателем не решён вопрос, в какой именно момент недвижимое имущество (в частности, ЕНК) признаётся переданным покупателю, если документ о передаче подписывается сторонами электронно. Еще один возможный риск, связанный с дистанционным заключением договоров в отношении ЕНК, это риск нарушения конфиденциальности, утечки данных, так как заключение договора осуществляется в сети «Интернет». Новая ст. 53.1 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» была введена в 2019 году, которая закрепила возможность удостоверения сделки двумя и более нотариусами (в зависимости от того, сколько сторон участвуют в совершении сделки), если такая сделка совершается лицами, совместно не присутствующими при её совершении, то есть совершается удаленно. Предполагается, что в такой ситуации, при нотариальном удостоверении дистанционных (удаленных) сделок риски, в том числе риск утечки данных, минимизируются: «неизменность текста цифрового договора обеспечивается не только средствами единой информационной системы (ЕИС) нотариата и усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса, но и экземпляром договора на бумажном носителе, подписанного стороной договора, удостоверенного нотариусом и хранящегося в делах нотариальной конторы» [10].

Обязательная нотариальная форма для договоров продажи, договоров аренды ЕНК, однако, не закреплена. Стороны, в соответствии с общими положениями гражданского права (пп. 2 п. 2 ст. 163 ГК РФ), вправе по собственному желанию договориться о необходимости

нотариальной формы сделки. В целом же, сделки с ЕНК совершаются в простой письменной форме, без участия нотариусов. В этом случае стороны договора могут обращаться к услугам различных онлайн-сервисов (посредников) по купле-продаже недвижимости, хотя такие услуги более распространены в сфере купли-продажи жилых помещений. Примерами таких онлайн-сервисов являются ООО «ДомКлик», ЦИАН. Такой способ не имеет должных гарантий защиты, по сравнению с удостоверением сделки двумя и более нотариусами. Василевская Л.Ю., проанализировав такие онлайн-сервисы и соглашения, размещенные на их сайтах, отмечает, что, например, «используемый «ДомКлик.ЦифровойСтандарт» (платформа для автоматизации процесса подачи в Росреестр заявления на регистрацию перехода права собственности на недвижимость) не защищает граждан от утечки персональных данных лиц, участвующих в сделке, а ООО «ДомКлик» не несет никакой юридической ответственности за совершенную ненадлежащим образом сделку» [10].

Для заключения договора купли-продажи либо аренды единого недвижимого комплекса в электронной форме необходимо получить электронную подпись. Вопросы, касающиеся электронной подписи, регулируются Федеральным законом от 06.04.2011 №63-ФЗ (ред. от 28.12.2024) «Об электронной подписи» (далее по тексту – Закон об электронной подписи).

Касаемо сделок с ЕНК, электронная подпись понадобится не только на этапе непосредственного заключения договора сторонами для его подписания, но и на этапе обращения в Росреестр (Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии) для регистрации перехода права, причем не только для юридических, но и для физических лиц требуется именно усиленная квалифицированная электронная подпись. Такое правило закреплено ст. 36.2 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 28.02.2025) «О государственной регистрации недвижимости». Если простую электронную подпись физическое лицо может создать для себя даже самостоятельно, то создание усиленной квалифицированной электронной подписи осуществляется при обращении в удостоверяющий центр либо к доверенному лицу удостоверяющего центра. Удостоверяющий центр либо его доверенное лицо выдаёт сертификат ключа проверки электронной подписи. Прежде всего, для сторон договора возникает проблема получения подписи, в частности, проблема выбора удостоверяющего центра либо доверенного лица удостоверяющего центра. Так, согласно п. 7 ч. 1 ст. 2 Закона об электронной подписи, удостоверяющий центр – это юридическое лицо, индивидуальный предприниматель либо государственный орган или орган местного самоуправления, осуществляющие функции по созданию и выдаче сертификатов ключей проверки электронных подписей, а также иные функции, предусмотренные настоящим Федеральным законом [11].

Юридическое лицо может получить сертификат ключа проверки электронной подписи только в Удостоверяющем центре Федеральной налоговой службы России и у доверенных лиц такого Удостоверяющего центра (ч. 1 ст. 17.2 Закона об электронной подписи): ПАО «Сбербанк», ПАО Банк «ВТБ» и др.

В отношении физических лиц действуют несколько иные правила. Удостоверяющим центром может выступать и юридическое лицо, и индивидуальный предприниматель (п. 7 ч. 1 ст. 2 Закона об электронной подписи, приведенный выше), «... порой участнику дистанционной сделки трудно разобраться, к кому следует обратиться для создания и выдачи сертификата ключа проверки электронной подписи» [10].

На настоящем этапе вопросы, связанные с созданием электронных подписей, выдачей сертификатов ключей проверки электронных подписей, детально не урегулированы вышеназванным федеральным законом об электронной подписи. Лицо (физическое либо юридическое), желающее обратиться за созданием для себя электронной подписи, должно

самостоятельно разбираться в этой процедуре. В дальнейшем, уже при использовании электронной подписи, стороны могут пренебрегать информационной безопасностью и передавать носитель с подписью неуполномоченным лицам. Возникает риск неправомерного использования подписи, попадания её в чужие руки. Например, такая ситуация может возникнуть, когда руководитель организации (единоличный исполнительный орган) при заключении договора передает материальный носитель электронной подписи другому лицу. Это равносильно передаче пустого бумажного бланка с проставленной подписью.

Проблема утечки данных актуальна на этапе государственной регистрации перехода права на ЕНК по договору (при электронном формате подачи документов в Росреестр), ведь в случае хакерских атак злоумышленники могут получить доступ непосредственно к информационной системе Росреестра. Конечно, Росреестр использует современные информационные технологии защиты, но о гарантии полной безопасности и отсутствия киберугроз не может быть речи. Было бы логичным законодательно решить вопрос о последствиях, скажем, хакерских атак, каких-либо сбоев. Если наступают неблагоприятные последствия для сторон сделки, должен быть решен вопрос о том, несёт ли кто-либо ответственность. Проблемы и риски, связанные с совершением дистанционных (электронных) сделок с ЕНК, были затронуты нами лишь в определенной степени.

Анализ порядка совершения сделок, предметом которых является единый недвижимый комплекс, позволяет сделать следующие выводы и выделить следующие проблемы.

1. Не существует установленного нормативными правовыми актами порядка заключения отдельных видов договоров, предметом которых может являться единый недвижимый комплекс. Такой порядок должен учитывать специфику такого нетипичного объекта гражданских прав, как единый недвижимый комплекс. Исходя из этого, в Гражданском кодексе должны быть выделены отдельные параграфы, посвященные договору продажи ЕНК и договору аренды ЕНК, как это закреплено в отношении предприятия. В частности, эти правовые нормы должны закрепить порядок удостоверения состава отчуждаемого единого недвижимого комплекса.

2. Ввиду того, что в современных условиях очень распространенным стал электронный способ совершения сделок, или же электронная (цифровая) форма сделок с недвижимостью, возникли новые проблемы и риски для сторон.

Так, дистанционный осмотр единого недвижимого комплекса несёт риски и для покупателя, и для продавца, особенно, при недобросовестном поведении одной из сторон. К примеру, при осмотре ЕНК посредством видео продавец может скрыть недостатки. Также риски возникают при электронном (дистанционном) подписании акта приема-передачи ЕНК при заключении договора купли-продажи. Основной вопрос здесь, не решенный законодательно, – в какой момент недвижимость признаётся переданной покупателю. Этот вопрос должен быть решен и вызван он тем, что зачастую осмотр ЕНК и подписание акта приема-передачи расходятся во времени.

3. Еще одна актуальная проблема, вытекающая из цифровизации, это риск нарушения конфиденциальности, утечки данных при заключении договоров в отношении ЕНК, так как заключение договора осуществляется в сети «Интернет». В этом случае стороны договора могут обращаться к услугам онлайн-сервисов (посредников), занимающихся куплей-продажей недвижимости, хотя такие услуги более распространены в сфере купли-продажи жилых помещений (ООО «ДомКлик», ЦИАН). Такие онлайн-сервисы не предоставляют должную защиту данных, а также не несут ответственность за совершенную ненадлежащим образом сделку.

4. Особняком стоит не разрешенная проблема, связанная с тем, кто несёт ответственность в случае технических сбоев либо хакерских атак, если причинён вред сторонам сделки, совершаемой электронно.

5. Когда речь заходит о безопасности, о конфиденциальности данных при электронном заключении договора, следует сказать и об электронной подписи. Так, в настоящей научной статье была затронут вопрос о том, что стороны договора могут пренебрегать информационной безопасностью при использовании электронной подписи, например, передавая материальный носитель с подписью неуполномоченным лицам. Возникает риск неправомерного использования подписи.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации ч. 1: ФЗ от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ: принят Гос. Думой 21 октября 1994 г. (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024).
2. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ: принят Гос. Думой 3 июля 2015 г. (ред. от 28.02.2025).
3. Камышанский В. П., Новикова С. В., Руденко Е. Ю., Степанов Д. В. Актуальные проблемы гражданского права. Краснодар: КубГАУ, 2020. 90 с.
4. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19.07.2016 №18-КГ16-61.
5. Матвеева М. А. К вопросу о комплексах недвижимого имущества // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. №5-3. С. 165-167.
6. Михайлова З. А. Правовое регулирование купли-продажи единого недвижимого комплекса // Вопросы российской юстиции. 2021. №14. С. 272-277
7. Савельева Т. А. Дистанционные способы совершения сделок с использованием цифровых технологий // Journal of Digital Technologies and Law. 2023. №1(4). С. 1058-1086 <https://doi.org/10.21202/jdtl.2023.46>
8. Бегларян М. Е. Цифровизация вещных и иных отношений: проблемы и правовые решения // Общество и право. 2021. №2 (76). С. 144-149.
9. Савельева Т. А. Цифровизация: защита слабой стороны договора // Цифровые технологии и право: Материалы I Международной научно-практической конференции. Казань: Познание, 2022. С. 478-490.
10. Василевская Л. Ю. Электронная форма сделок с недвижимостью: проблемы правоприменения в условиях цифровизации // Вестник Университета имени О. Е. Кутафина. 2024. №11. С. 25-34.
11. Об электронной подписи: федер. закон от 6 апреля 2011 г. №63-ФЗ: принят Гос. Думой 25 марта 2011 г. (ред. от 28.12.2024).

References:

1. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii ch. 1: FZ ot 30 noyabrya 1994 g. №51-FZ: prinyat Gos. Dumoi 21 oktyabrya 1994 g. (red. ot 08.08.2024, s izm. ot 31.10.2024). (in Russian).
2. O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti: feder. zakon ot 13 iyulya 2015 g. №218-FZ: prinyat Gos. Dumoi 3 iyulya 2015 g. (red. ot 28.02.2025). (in Russian).
3. Kamyshanskii, V. P., Novikova, S. V., Rudenko, E. Yu., & Stepanov, D. V. (2020). Aktual'nye problemy grazhdanskogo prava. Krasnodar. (in Russian).
4. Opredelenie Sudebnoi kollegii po grazhdanskim delam Verkhovnogo Suda RF ot 19.07.2016 №18-KG16-61. (in Russian).

5. Matveeva, M. A. (2019). K voprosu o kompleksakh nedvizhimogo imushchestva. *Mezhdunarodnyi zhurnal gumanitarnykh i estestvennykh nauk*, (5-3), 165-167. (in Russian).
6. Mikhailova, Z. A. (2021). Pravovoe regulirovanie kupli-prodazhi edinogo nedvizhimogo kompleksa. *Voprosy rossiiskoi yustitsii*, (14), 272-277. (in Russian).
7. Savel'eva, T. A. (2023). Dstantsionnye sposoby soversheniya sdelok s ispol'zovaniem tsifrovyykh tekhnologii. *Journal of Digital Technologies and Law*, (1(4)), 1058-1086. (in Russian). <https://doi.org/10.21202/jdtl.2023.46>
8. Beglaryan, M. E. (2021). Tsifrovizatsiya veshchnykh i inykh otnoshenii: problemy i pravovye resheniya. *Obshchestvo i parvo*, (2 (76)), 144-149. (in Russian).
9. Savel'eva, T. A. (2022). Tsifrovizatsiya: zashchita slaboi storony dogovora. In *Tsifrovye tekhnologii i pravo: Materialy I Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, Kazan'*, 478-490. (in Russian).
10. Vasilevskaya, L. Yu. (2024). Elektronnaya forma sdelok s nedvizhimost'yu: problemy pravoprimeneniya v usloviyakh tsifrovizatsii. *Vestnik Universiteta imeni O. E. Kutafina*, (11), 25-34. (in Russian).
11. Ob elektronnoi podpisi: feder. zakon ot 6 aprelya 2011 g. №63-FZ: prinyat Gos. Dumoi 25 marta 2011 g. (red. ot 28.12.2024). (in Russian).

Работа поступила
в редакцию 01.08.2025 г.

Принята к публикации
11.08.2025 г.

Ссылка для цитирования:

Валиева К. В. Некоторые проблемы совершения сделок, предметом которых является единый недвижимый комплекс // Бюллетень науки и практики. 2025. Т. 11. №9. С. 453-462. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/118/55>

Cite as (APA):

Valieva, K. (2025). Some problems of Making Deals, the Subject of Which is a Single Real Property Complex. *Bulletin of Science and Practice*, 11(9), 453-462. (in Russian). <https://doi.org/10.33619/2414-2948/118/55>