

Проанализировав вопросы отнесения подвальных помещений жилых домов к общему имуществу многоквартирных домов, к местам общего пользования, департамент имущественных отношений Администрации г. Омска пришел к выводу, что основаниями отнесения помещений к той или иной категории могут быть лишь данные первичной технической инвентаризации дома с указанием на фактическое целевое использование помещения либо проектная документация на дом с таким же указанием на целевое назначение помещения.

То есть, если в соответствующем первичном документе дана ссылка на использование помещения в качестве склада, кабинета, комнаты, тарника или иным способом, говорящая о его потребительском использовании в том или ином качестве, данное помещение не относится к общему имуществу жилого дома – техническому подвалу, несмотря на наличие в нем каких-либо коммуникаций.

Отсутствие данных о виде использования помещений или прямое указание на их принадлежность к системам инженерной инфраструктуры, т. е. щитовые, вентиляционные, тепловые узлы и другие, говорят о принадлежности такого имущества к имуществу, необходимому для эксплуатации жилого дома.

Пока, учитывая вышеуказанное отсутствие соответствующего уполномоченного органа, арбитром по данным вопросам при регистрации права муниципальной собственности на такие помещения выступает орган, регистрирующий сделки с не-

движимым имуществом, т. е. Управление Федеральной регистрационной службы по Омской области (далее – ФРС).

ФРС всесторонне оценивает пакет документов, представленный для регистрации права (документы, подтверждающие передачу в муниципальную собственность подвального помещения, технический паспорт, справка об отсутствии обременения), запрашивает дополнительные документы – справки обслуживающих организаций, подтверждающих отсутствие инженерных коммуникаций, необходимых для обслуживания многоквартирного дома.

В подавляющем большинстве ФРС по предоставляемому на регистрацию права муниципальной собственности комплектам документов принимается положительное решение, что говорит об одинаковом трактовании норм законодательства.

Однако, как было указано выше, устойчивая практика применения норм ЖК РФ в части отнесения к общему имуществу подвальных помещений в многоквартирных домах в г. Омске пока не разработана, но, учитывая то, что объем таких объектов весьма значителен (только в Реестре муниципального имущества г. Омска значится более 120 объектов общей площадью около 21 тыс. кв. м), данная тема еще не раз, видимо, будет предметом судебных споров, а департаментом имущественных отношений Администрации г. Омска решению данного вопроса будет уделяться самое пристальное внимание.

ЭЛЕКТРОННЫЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

А. В. Шуваев, юристконсульт ПО «Система электронных сделок» (г. Омск)

Правовое регулирование гражданского оборота создавалось в эпоху, когда все юридически значимые документы оформлялись на бумажных носителях. Компьютеризация документооборота на ряде хозяйствующих объектов привела к возникновению целого ряда проблем, в том числе и правовых. Сегодня использование информационных систем для обмена электронными документами по-прежнему нуждается в правовой регламентации.

Правовые нормы, содержащиеся в российских законах, фрагментарно регулируют отношения по использованию электронных документов в договор-

ных отношениях. Основополагающие положения, предоставляющие предпринимателям право заключать договоры с применением электронных аналогов собственноручной подписи и передавать соответствующие документы при помощи электронной связи, закреплены в ст.ст. 160 и 434 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»¹ регламентирует порядок документирования информации, в том числе с использованием автоматизированных информационных систем (ст.ст. 11, 15).

¹ См.: Об информации, информационных технологиях и о защите информации: Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 31 (ч. 1). – Ст. 3448.

Согласно п. 8 ст. 12 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»² Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - Реестр) в районах (городах), где имеются возможности, ведется на магнитных носителях. Однако при несоответствии записей в Реестре на бумажном и магнитном носителях приоритет имеет запись на бумажном носителе. Вместе с тем возможность представления на электронном носителе в органы государственной регистрации прав правоустанавливающих документов, являющихся в соответствии с положениями ст.ст. 16 и 18 данного закона единственным способом представления сведений о наличии, возникновении, прекращении, переходе, ограничении (обременении) прав на недвижимое имущество, в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не предусмотрена.

В настоящее время в России действует лишь один федеральный закон, непосредственно регулирующий вопросы применения электронных документов в договорных отношениях, - Федеральный закон «Об электронной цифровой подписи»³, который закрепляет правовые условия для использования электронной цифровой подписи (далее - ЭЦП) в процессах обмена электронными документами, при соблюдении которых ЭЦП признается юридически равнозначной собственноручной подписи в документе на бумажном носителе (ст. 4).

Прежде чем говорить о необходимости изменения действующего законодательства с целью облегчения совершения и исполнения предпринимателями электронных сделок, необходимо убедиться в существовании реальной необходимости в этом. Анализируя причины отсутствия правового регулирования общественных отношений, академик В. С. Нерсисянц отмечает, что «пробелы в праве могут быть либо следствием неизбежного отставания законодательства от более динамично развивающихся общественных отношений, либо результатом ошибок и упущений законодателя...»⁴.

Принципиальным является вопрос о степени

и объеме требуемых изменений законодательства. При этом следует учитывать, что, независимо от того, осуществляются ли сделки традиционным способом или для их совершения используются современные информационные технологии, их правовая природа от этого не изменяется. Права, обязанности и ответственность сторон по договору не зависят от способа его заключения. Задача же специальных правовых актов в области электронной торговли - учет специфики электронных сделок и создание условий для упрощения проведения электронных торговых операций⁵.

Принимая во внимание, что в России основу гражданского законодательства составляет ГК РФ, определяющий правовое положение участников гражданского оборота и регулирующий их договорные отношения⁶, можно внести ряд дополнений в его положения, создав для участников электронной торговли общее правовое поле, в рамках которого они могли бы осуществлять свою экономическую деятельность.

В других нормативных правовых актах допускается использование электронных документов, но вместе с тем признается, что бумажные документы обладают большей юридической силой. Ярким примером может служить Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в п. 8 ст. 12 которого содержится норма, согласно которой при несоответствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей на бумажном и магнитном носителях приоритет имеет запись на бумажном носителе. Аналогичные положения закреплены в п. 6 ст. 17 Федерального закона «О государственном земельном кадастре»⁷. Таким образом, в некоторых правоотношениях отечественным законодателем устанавливается презумпция подлинности исключительно документов на бумажном носителе. Мы разделяем точку зрения авторов, полагающих, что данная презумпция не является обоснованной⁸. Если допускать возможность составления документов в электронной форме, то им следует предоставлять равный правовой статус с документами на бумажном носителе.

² См.: О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (в ред. от 31.12.2005) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1997. - № 30. - Ст. 3594.

³ См.: Об электронной цифровой подписи: Федеральный закон от 10.01.2002 № 1-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2002. - № 2. - Ст. 127.

⁴ См.: Нерсисянц В. С. Общая теория права и государства: учебник для юридических вузов. - М.: Инфра-М, 1999. - С. 489.

⁵ См.: Маньшин С. В. Гражданско-правовое регулирование применения электронно-цифровой подписи в сфере электронного обмена данными: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. - М.: Юридический институт МВД России, 2001. - С. 112.

⁶ См.: Пункт 1 ст. 2 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

⁷ См.: О государственном земельном кадастре: Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ (в ред. от 22.08.2004) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2000. - № 2. - Ст. 149.

⁸ См., напр.: Ткачев А. В. Правовой статус компьютерных документов: основные характеристики. - М.: Городец-издат, 2000. - С. 48.

Нельзя не согласиться с позицией авторов, считающих, что несогласованность и противоречия, содержащиеся в российских правовых актах, представляют собой реальное препятствие развитию современных средств передачи данных в сфере правового регулирования экономической деятельности⁹. Возможность составления документов в электронной форме четко не закреплена ни в ГК РФ, ни в Федеральном законе «Об информации, информационных технологиях и о защите информации». Сложившаяся ситуация порождает различные толкования данного вопроса органами судебной власти и иными правоприменительными государственными органами¹⁰.

В действующем законодательстве Российской Федерации прямо предусмотрено признание юридической силы лишь за электронными документами, подписанными ЭЦП. Так, согласно п. 3 ст. 11 Федерального закона «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» электронное сообщение, подписанное ЭЦП или иным аналогом собственноручной подписи, признается электронным документом, равнозначным документу, подписанному собственноручной подписью. При этом в соответствии с положениями п. 2 ст. 4 Федерального закона «Об электронной цифровой подписи» электронный документ с ЭЦП имеет юридическое значение при осуществлении отношений, указанных в сертификате подписи.

Следует также отметить, что в случае закрепления в российском законодательстве положений, предусматривающих осуществление нотариального удостоверения электронных документов и государственной регистрации электронных сделок, необходимо будет указать в анализируемом условии придания электронному документу юридической силы на возможность совершения на электронных документах надписей, свидетельствующих о нотариальном удостоверении и государственной регистрации.

Препятствием в заключении сделок в электронной форме являются требования об обязательной государственной регистрации сделок. Так, согласно п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установле-

но законом. Кроме того, в п. 1 ст. 165 ГК РФ закрепляется, что несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность.

Требования об обязательной государственной регистрации конкретных видов сделок содержатся в нормах ГК РФ, Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». При этом в действующей редакции данные правовые акты не предусматривают возможности представления заявлений на регистрацию и прилагаемых к ним документов в электронной форме.

Предложения же некоторых авторов¹¹ обойти упомянутые требования с помощью направления бумажных копий электронных документов на регистрацию являются необоснованными, так как положения обозначенных правовых актов предусматривают возможность представления регистрируемых договоров в регистрационные органы лишь в подлиннике.

С нашей точки зрения, единственным действенным средством улучшения сложившейся ситуации может стать изменение российских правовых актов, устанавливающих порядок государственной регистрации сделок.

Для реализации данной задачи необходимо, в первую очередь, внести изменения в ст.ст. 14 и 18 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», которые предусматривали бы возможность предъявления в регистрирующий орган заявлений о регистрации сделок и прилагаемых к ним документов в электронной форме в случае их заверения ЭЦП уполномоченных лиц, которые созданы с использованием сертифицированных средств ЭЦП. При этом сами регистраторы при совершении регистрационных надписей на документах, выражающих содержание сделки, должны использовать аналогичные ЭЦП.

В связи с этим целесообразно предусмотреть возможность проставления в соответствующих электронных документах взамен подписи и печати ЭЦП, созданной с использованием сертифицированных средств ЭЦП.

⁹ См.: Попов В. М., Маршавин Р. А., Ляпунов С. И. Глобальный бизнес и информационные технологии. Современная практика и рекомендации / ред. В. М. Попов. - М.: Финансы и статистика, 2001. - С. 158-159.

¹⁰ См. об этом: Правовые аспекты использования интернет-технологий / ред. Д. В. Головеров, А. С. Кемрадж. - М.: Книжный мир, 2002. - С. 100-101.

¹¹ См., напр.: Косовец А. А. Правовой режим электронного документа // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. - 1997. - № 5. - С. 53.