

ными и муниципальными органами, общественными объединениями, организациями и гражданами с целью раскрытия, предотвращения преступных действий (бездействий). Так, к примеру, в соответствии со статьёй 8 ФЗ «О прокуратуре Российской Федерации» прокуратура берет на себя координирующую роль в раскрытие и предотвращение преступлений.

¹ Федеральный закон "О прокуратуре Российской Федерации" от 17.01.1992 N 2202-1 (последняя редакция)

² "Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации" от 18.12.2001 N 174-ФЗ (ред. от 02.08.2019)

³ "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учётом поправок, внесённых Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)

PRINCIPLES OF ACTIVITY OF LAW ENFORCEMENT BODIES

© 2019 Korotin Nikita Sergeevich
Student

Kazan Institute (branch) All-Russian State University of Justice
(RPA of the Ministry of Justice of Russia)
E-mail: korotin.nik@bk.ru

Keywords: law enforcement agencies, natural law, special subject.

Principles - this is the basic principle of activity that exists in the field of human activity. This article will be devoted to the principles of law enforcement in the field of their activity, reflected in the legislative framework of the Russian Federation.

УДК 347.42
Код РИНЦ 10.00.00

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВИЗАЦИИ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ

© 2019 Кот Марина Константиновна
кандидат юридических наук, доцент

© 2019 Шпанагель Федор Федорович
кандидат экономических наук, доцент

Самарский государственный экономический университет
E-mail: mkroz@mail.ru

Ключевые слова: цифровизация рынка недвижимости; юридическая чистота сделок с недвижимостью; андеррайтинг ипотечных кредитов.

Статья посвящена анализу правовых аспектов использования цифровых технологий органами государственного управления, риэлторскими организациями и банками на рынке недвижимости.

Трудности и сложности обеспечения оптимального правового регулирования отношений с недвижимым имуществом обусловлены его высокой степенью зависимости от общего состояния отечественной экономики и от гарантированности прав на недвижимое имущество российским государством, что непосредственно влияет на привлекательность национальной экономики для отечественных и иностранных инвесторов и других участников экономических отношений, связанных с оборотом недвижимости.

В международном соревновании большинства стран мира за привлекательность среды для бизнеса Российская Федерация в последнее время достигла колоссальных результатов, переместившись со 120 места в 2012 году на 31 место в 2019 году¹, а по такому показателю как условия и порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним вошла в первую десятку государств мира. Вышеназванные достижения стали результатом вложений значительных средств федерального бюджета, формирования новой правовой среды, активного использования государственными органами цифровых технологий в сфере государственного и муниципального управления, в том числе в механизме правового регулирования сделок с недвижимым имуществом.

Уже сейчас Росреестр переходит на использование блокчейн-технологии, которая обеспечивает достоверную передачу информации. Благодаря внедрению данной цифровой технологии повышаются гарантии законности условий сделок с недвижимым имуществом, их юридической чистоты, включающей в себя соответствие таких договоров всем условиям действительности таких сделок.

В настоящее время около восьмидесяти процентов договоров по возмездному приобретению объектов недвижимого имущества осуществляется с использованием заемных денежных средств с неизбежным использованием цифровых технологий, что существенно влияет на порядок заключения, исполнения, изменения и расторжения таких договоров и на их условия, что обуславливает необходимость остановиться на них более подробно.

Так, имеются все основания констатировать тот факт, что ипотечные договоры отличает высокий уровень юридической техники, включая профессионально организованный и хорошо контролируемый порядок ведения этого вида договорной работы.

Результаты сравнения качества ведения договорной работы в сфере недвижимости, осуществляемой банками и риэлторскими организациями, свидетельствуют явно не в пользу последних. В еще большей степени отставание подавляющего большинства риэлторских организаций от банковского сектора экономики наблюдается во внедрении и использовании цифровых технологий, что не позволяет риэлторам не позволяет их клиентам воспользоваться преимуществами цифровизации отношений с исполнителями, приводит к сохранению недостаточной полноты и оперативности не только информационного обеспечения клиентов о рынке недвижимого имущества, но и прозрачности самих договорных отношений с риэлторскими организациями как исполнителями.

Так, при заключении и финансировании ипотечных договоров практически все банки (как российские, так и иностранные) очень сильно заинтересованы в том, чтобы про-

цесс заключения таких договоров был, во-первых, максимально простым и быстрым, а во-вторых, содержание ипотечных отношений было бы прозрачным.

Обе задачи банки в большинстве своем решают с использованием цифровых технологий, в том числе компьютерных программ-роботов. Именно благодаря им современный банкинг позволяет потенциальным клиентам (заемщикам) в одно мгновение рассчитать возможный размер ипотечного кредита, получить исчерпывающую информацию об условиях его получения и погашения и многое другое.

Анализ уровня организации и качества юридической работы банков и риэлторов наиболее интересен при обеспечении так называемой юридической чистоты сделок с недвижимым имуществом, которое заявляется многими риэлторскими организациями в качестве самостоятельной услуги или элемента комплекса услуг по «правовому сопровождению» сделки с недвижимостью.

Считаем правильным утверждение, что в настоящее время своевременная (то есть максимально быстрая) и тщательная проверка юридической чистоты многочисленных сделок с недвижимостью невозможна без использования адекватных задачам цифровых технологий.

После экономического кризиса 2008-2009 годов банки стали внимательнее изучать и совершенствовать андеррайтинг кредитов на приобретение недвижимости.

Андеррайтинг ипотечных кредитов включает в себя следующие виды действий.

Во-первых, андеррайтинг клиента, который включает в себя последовательное (а при использовании цифровых технологий - одновременное) прохождение следующих этапов: а) сбор и проверка информации о клиенте; б) его оценка и оценка вероятности погашения им кредита; в) расчет коэффициентов платежеспособности клиента; г) принятие предварительного решения по кредиту в части заемщика (сумма, срок, ставка процента, порядок погашения).

При проверке информации о клиенте, банк, как правило, использует и внешние и внутренние источники. Он может проверить сведения о самом физическом лице (наличие задолженности по налогам, данные ИНН и т.д.); о работодателе клиента на сайте ФНС, сверяя, например, содержащиеся там сведения с информацией, предоставленной и документально подтвержденной самим клиентом; оценить адекватность дохода, указанного заемщиков (сравнить заявленный доход со среднестатистическим по региону и по профессии); запросить информацию о клиенте и его долгах в бюро кредитных историй (БКИ), о наличии исполнительных производств на сайте Федеральной службы судебных приставов (ФССП).

Во-вторых, андеррайтинг предмета залога точно также включает в себя проверку информации, в данном случае, уже об объекте недвижимости, который будет предметом залога, включая выезд по месту расположения объекта недвижимости. Кредитная организация проверяет наличие обременений по объекту на сайте Росреестра. Клиент представляет банку определенный пакет документов об объекте недвижимости, включая обязательный отчет об оценке объекта недвижимости, подготовленный независимым оценщиком. Банк сравнивает цены по объекту со среднестатистическими ценами на аналогичный объект в данной местности (населенном пункте)².

Таким образом, заключение и исполнение договора ипотеки по прежнему связано с большим числом согласований и проверок, которые должны оптимизировать блокчейн и другие современные цифровые технологии.

Особенностями современного мирового рынка, включая оборот недвижимого имущества, является вовлечение в него чрезвычайно широкого круга различных участников, активное освоение новейших цифровых технологий в сфере торговли, оказания инвестиционных, финансовых, торговых, посреднических услуг.

Подтверждением этому могут служить материалы ежегодного конгресса Международной Федерации профессионалов рынка недвижимости (International Real Estate Federation), собравшего представителей около полусотни стран в мае этого года в Москве с целью изучения лучших мировых практик в сфере строительства и архитектуры³, что представляется крайне актуальным именно для данной отрасли российской экономики, имеющей одни из самых низких показателей внедрения и использования цифровых технологий.

В целом приходится констатировать неблагоприятный для отечественной экономики факт: уровень внедрения и использования информационно-коммуникационных технологий демонстрирует максимальное отставание от ЕС, особенно операции с недвижимостью.

По итогам 2018 года Российская Федерация заняла только двадцать шестое место среди тридцати двух стран в Индексе цифровизации бизнеса, который позволяет оценить востребованность предпринимателями нашей страны ключевых цифровых технологий. Данный рейтинг рассчитывается Институтом статистических исследований и экономики знаний (ИСИЭЗ) Высшей школы экономики. При определении данного индекса учитываются следующие цифровые технологии: электронные продажи, ERP-системы, RFID-технологии (радиочастотная идентификация), облачные сервисы и широкополосный интернет.

При этом необходимо отметить явную неравномерность внедрения тех или иных цифровых технологий в различных сферах отечественного бизнеса, что формирует значительные различия в темпах и характере изменений информационно-правовой среды в конкретном сегменте отечественного бизнеса.

Так, сегмент рынка операций с недвижимым имуществом более чем в полтора раза уступает в степени цифровизации сегменту оптовой и розничной торговли. Существенные различия наблюдаются в приоритетах внедрения отдельных видов информационно-коммуникационных технологий и, в частности, такой как широкополосный интернет. В РФ широкополосным интернетом охвачены 86% организаций, однако востребованность его, RFID-технологий, ERP-систем, электронных продаж в России отличается в 4-5 раз не в пользу сферы операций с недвижимым имуществом, имеющей низкие показатели⁴.

В то же время, анализ процессов цифровизации рынка недвижимого имущества позволяет выявить его комплексные проблемы экономико-управленческо-правового характера. Важнейшей из них следует признать проблему преодоления препятствий нецифровой ("бумажной") бюрократии и технологически устаревшего документооборота.

Вместо того, чтобы тратить существенные ресурсы на бумажный документооборот и на получение различных разрешений и согласований в государственных и муниципальных органах управления, риелтор будет вести электронный документооборот и основное время и ресурсы тратить на организацию и совершенствование технологий (в том числе цифровых) покупки или продажи объектов недвижимого имущества для своих клиентов.

Следует отметить, что большинство риэлторских организаций недооценивают значение цифровизации бизнес-процессов и её огромные возможности. Так, если основываться на многочисленных заявлениях риэлторских организаций, то можно сделать вывод о том, что они освоили современные технологии. Однако при анализе их клиентами (прежде всего крупными) фактически используемых ими технологий обнаруживается в большинстве случаев, что большинство риэлторов пользуется только автоматической публикацией объектов на площадках с последующим ожиданием звонков потенциальных покупателей.

Правовое регулирование отношений с участием риэлторов в сфере недвижимого имущества отражает сложную взаимосвязь изменений в рыночной экономике и правовой надстройке современного общества. Растет многообразие и противоречивость вариантов договорных и публичных правоотношений с недвижимостью, увеличивается количество судебных споров, связанных с исполнением так называемых риэлторских договоров, другие негативные тенденции. Остается невыясненным круг субъектов риэлторской деятельности и их правовой статус. Все это позволяет сделать вывод об актуальности анализа проблем правового регулирования риэлторской деятельности.

¹ How economies in Europe and Central Asia (ECA) rank on the ease of doing business. [Электронный ресурс]. Режим доступа: [//HTTP://WWW.DOINGBUSINESS.ORG/EN/REPORTS/REGIONAL-REPORTS](http://WWW.DOINGBUSINESS.ORG/EN/REPORTS/REGIONAL-REPORTS) (Дата обращения: 30.04.2019).

² Интервью с Владиславом Санниковым, цифровое агентство недвижимости «33 слона»: рынок сильно отстает от реалий цифрового мира. 05.07.2019. [//https://realty.vesti.ru/zhile/vladislav-sannikov-cifrovoye-agentstvo-nedvizhimosti-33-slona-rynok-silno-otstaet-ot-realiy-cifrovogo-mira](https://realty.vesti.ru/zhile/vladislav-sannikov-cifrovoye-agentstvo-nedvizhimosti-33-slona-rynok-silno-otstaet-ot-realiy-cifrovogo-mira).

³ Цифровая эра в недвижимости. В Москве открылся 70-й Всемирный конгресс FIABCI. 28.05.2019. [// http://kapital-rus.ru/articles/article/cifrovaya_era_v_nedvizhimosti_v_moskve_otkrylsya_70i_vsemirnyi_kongress_fiab/](http://kapital-rus.ru/articles/article/cifrovaya_era_v_nedvizhimosti_v_moskve_otkrylsya_70i_vsemirnyi_kongress_fiab/)

⁴ Краснушкина Н. Российский бизнес затягивает с «цифрой». Мониторинг технологий // Газета "Коммерсантъ" №182 от 07.10.2019. С. 2.

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF REAL ESTATE TURNOVER IN THE CONDITIONS OF DIGITALIZATION OF THE RUSSIAN ECONOMY

© 2019 Kot Marina Konstantinovna
Candidate of law, Associate Professor
© 2019 Fyodor Fedorovich Shpanagel
Candidate of law, Associate Professor
Samara State University of Economics
E-mail: mkroz@mail.ru

Keywords: digitalization of the real estate market; legal purity of real estate transactions; underwriting of mortgage loans.

The article is devoted to the analysis of legal aspects of the use of digital technologies by public authorities, realtor organizations and banks in the real estate market.