

противоречит и целям Декрета ввести ее в правовое поле, и его конкретным положениям. Вместе с тем, исходя из существа отношений, запись о принадлежности определенному лицу единиц криптовалюты одновременно означает и признание за ним права на этот объект гражданских прав [1]. Как представляется, данные неопределённости не единственные, и нуждаются в последующем пояснении.

Многие положения Декрета № 8 являются весьма прогрессивными, например, про Смарт-контракты. Однако данная тематика требует большего правового регулирования и принятия соответствующих нормативных актов. Основа заложена, что в свою очередь поможет в последующем развивать законодательство в этом направлении. Однако, как бы закон не был хорош на бумаге, его ключевая роль будет в практическом применении, создании условий для привлечения инвестиций.

Таким образом, развитие и применение новых технологий предоставляет огромные возможности для отдельных государств и всего человечества в целом. Блокчейн - именно та технология, которую следует предельно серьезно осмыслить, проанализировать и применить. Кроме того, блокчейн имеет существенный потенциал для расширения области своего применения в сфере гражданского права. Поэтому, чтобы выполнить эту задачу законодателю потребуются детальное изучение технологии блокчейн и проработка возможностей внедрения в право.

Список литературы

1. Леонович, Е.Б, Блокчейн в авторском праве / Е.Б. Леонович // КонсультантПлюс-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. Центр правовой информации. Респ. Беларусь. – Минск, 2020

2. Комментарий на положения о регулировании операций с криптовалютами и иных отношений, основанных на технологии «Блокчейн» Декрета Президента Республики Беларусь «О развитии цифровой экономики» № 8 от 21 декабря 2017 г. URL: <https://law.bsu.by/pub/29/11988-1.pdf>

3. О развитии цифровой экономики: Декрет Президента Республики Беларусь от 21.12.2017 №8 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. Центр правовой информации Республики Беларусь – Минск, 2020

4. Постатейный комментарий к Декрету Президента Республики Беларусь от 21.12.2017 г. // КонсультантПлюс-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. Центр правовой информации. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

<http://edoc.bseu.by>

К.А. Самошенко
ВГУ им. П.М. Машерова (Витебск)

НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Удостоверение сделки купли-продажи – это совершение на документе (договоре) удостоверительной надписи нотариуса (иного уполномоченного лица), с целью удостоверения факта совершения сделки.

Гражданский Кодекс Республики Беларусь (далее – ГК) [1] гласит, что нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях:

1) указанных в законодательных актах;

2) предусмотренных соглашением сторон, хотя по законодательству для сделок данного вида эта форма не требовалась [1, ст. 164].

Договор купли-продажи жилых помещений имеет усложненный порядок заключения, что обусловлено спецификой предмета договора. При совершении сделок с объектами жилой недвижимости существует множество нюансов, которые известны только специалисту. Важность нотариального удостоверения договора купли-продажи жилого помещения обусловлена необходимостью максимальной защищенности интересов сторон договора.

Предмет договора купли-продажи жилых помещений имеет свои особенности, в том числе достаточно высокую стоимость. Согласно действующему законодательству, договор купли-продажи жилых помещений не подлежит обязательному нотариальному удостоверению, а лишь подлежит обязательной государственной регистрации. Однако при государственной регистрации не представляется возможным достичь той защиты прав участников договора, которая возможна при нотариальном удостоверении договора.

Рассматривая зарубежную практику, можно сказать, что роль нотариуса в большинстве европейских стран достаточно высока, так как они являются гарантом обеспечения прав на недвижимое имущество. Поэтому большая часть граждан осуществляют нотариальное удостоверение договора купли-продажи дома (квартиры) добровольно. Что касается Российской Федерации, то там с 1 августа 2019 года отменено обязательное удостоверение договора купли-продажи жилого помещения, что на наш взгляд является ошибочным решением. Согласно сведениям Федеральной нотариальной палаты, после отмены обязательного удостоверения договора купли-продажи жилой недвижимости процент добровольного удостоверения данного договора значительно снизился и увеличился процент исков о признании договора купли-продажи жилой недвижимости недействительным [3]. Соответственно, увеличение количества исковых заявлений свидетельствует о том, что при заключении договора были нарушены существенные условия, что связано с отсутствием нотариального удостоверения договора, так как нарушение условий договора могло быть выявлено на стадии его нотариального удостоверения. В Республике Беларусь лишь небольшой процент граждан добровольно предпочитают удостоверить договор купли-продажи дома (квартиры).

Закон Республики Беларусь «О нотариате и нотариальной деятельности» (далее – Закон) [2] указывает, что задачей нотариуса является обеспечение защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц. Данная защита прав осуществляется путем совершения нотариальных действий.

При удостоверении договора купли-продажи жилых помещений нотариус совершает ряд действий, направленных на обеспечение «чистоты» и законности совершаемой сделки.

К таким действиям относятся установление личности граждан, которые заключают договор купли-продажи жилого помещения, выясняется реальное намерение сторон, а также добровольность совершения сделки.

После данных действий нотариус осуществляет правовую оценку сделки, проверяет принадлежность жилого помещения продавцу, наличие ограничений и обременений. Так же выясняется действительное согласие сторон на заключение договора купли-продажи жилого помещения. В случае необходимости, нотариус проверяет наличие согласия государственного органа (например, согласие органа опеки и попечительства в случае, если отчуждается жилое помещение, где зарегистрирован несовершеннолетний, находящийся в социально опасном положении). В случае необходимости нотариус вправе истребовать документы, которые необходимы для заключения договора.

Нотариус составляет проект договора с учётом интересов сторон. При составлении договора нотариус разъясняет сторонам каждый пункт договора и необходимость включения того или иного положения в договор. После составления договора стороны ознакамливаются с договором, нотариус разъясняет сторонам добровольность заключения сделки, что подтверждается подписанием договора сторонами.

Таким образом, можно сделать вывод, что роль нотариуса при заключении договора купли-продажи жилого помещения важна. Нотариальное удостоверение сделок даёт сторонам договора больше гарантий. Так же, нотариус при удостоверении договора осуществляет ряд важных действий. К таким действиям относится:

1. Проверка «чистоты» сделки;
2. Проверка законности сделки;
3. Освобождение сторон от вникания в сложные юридические особенности совершения сделки;
4. В случае необходимости истребование необходимых документов для заключения данного договора;
5. Осуществляет разъяснение всех прав, обязанностей, а также последствий сделки.

Резюмируя вышесказанное, считаем целесообразным дополнить п.2 ст. 529 ГК и изложить данную статью в следующей редакции: «Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации и считается заключённым с момента нотариального удостоверения и государственной регистрацией».

Список литературы

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: 7 дек.1998 г., № 218-З: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.; одобрен Советом Республики 19 ноября 1998 г.: в ред. Закона Республики Беларусь от 18 дек. 2018 г. № 151-З // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2020.
2. О нотариате и нотариальной деятельности. Закон Республики Беларусь от 18 июля 2004 г. №305-З // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь 14.01.2016 № 2/2353.
3. Официальный сайт Федеральной нотариальной палаты Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://notariat.ru/ru> доступа: 02.12.2020.