

## Международные правовые и экономические аспекты оборота недвижимого имущества в государствах — членах ЕАЭС

Кириленко В. П.<sup>1</sup>, Мишальченко Ю. В.<sup>2,\*</sup>, Чаплик А. В.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (Северо-Западный институт управления), Санкт-Петербург, Российская Федерация

<sup>2</sup> Экономический Суд СНГ, Москва, Российская Федерация; \* myv2008@mail.ru

<sup>3</sup> ООО «БиАр Групп», Санкт-Петербург, Российская Федерация

### РЕФЕРАТ

В статье проводится анализ современного состояния гражданского оборота недвижимости в рамках Евразийского экономического союза как надгосударственного образования, исследуются правовые основы международного оборота недвижимости, а также выявляются правовые проблемы.

**Цель.** Предложить наиболее оптимальные пути решения проблем международного оборота недвижимости в рамках Евразийского экономического союза.

**Задачи.** Определить правовые основы регулирования международного оборота недвижимости в рамках ЕАЭС, провести анализ состояния рынка недвижимости внутри ЕАЭС, а также определить правовые проблемы, препятствующие развитию данных правоотношений.

**Методология.** В настоящем исследовании были использованы методы сравнительного правоведения, методы анализа и синтеза, а также методы дедукции и индукции.

**Результаты.** В ходе исследования авторы приходят к выводу о существовании некоторых проблемных аспектов как национального, так и международного регулирования в сфере международного оборота недвижимости. Данные проблемы выражаются в отсутствии единых норм, регулирующих порядок удостоверения сделок с недвижимостью, а также в отсутствии единого правового механизма совершения таких сделок в ЕАЭС.

**Выводы.** В результате анализа проблем действующего законодательства государств — членов ЕАЭС авторами предлагаются пути их решения методом создания единообразных (унифицированных) норм в сфере нотариального удостоверения сделок с недвижимостью в системе права Евразийского экономического союза.

*Ключевые слова:* международное право, мировая экономика, ЕАЭС, международный оборот недвижимости, сделки с недвижимостью, нотариальное удостоверение сделок, право ЕАЭС

**Для цитирования:** Кириленко В. П., Мишальченко Ю. В., Чаплик А. В. Международные правовые и экономические аспекты оборота недвижимого имущества в государствах — членах ЕАЭС // Евразийская интеграция: экономика, право, политика. 2021. Т. 15. № 4. С. 33–39.

## International Legal and Economic Aspects of Real Estate Turnover in the EAEU Member States

Viktor P. Kirilenko<sup>a</sup>, Yuri V. Mishalchenko<sup>b,\*</sup>, Alina V. Chaplik<sup>c</sup>

<sup>a</sup> Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (Nord-West Institute of Management of RANEPА), Saint Petersburg, Russian Federation

<sup>b</sup> The Court of the CIS, Moscow, Russian Federation; \* myv2008@mail.ru

<sup>c</sup> LLC “BiAr Group”, Saint Petersburg, Russian Federation

### ABSTRACT

The article analyzes the current state of the civil circulation of real estate within the Eurasian Economic Union as a supranational formation, examines the legal basis for the international turnover of real estate, as well as identifies legal problems.

**Aim.** Suggest the best ways to solve the problems of international turnover of real estate within the Eurasian Economic Union.

**Tasks.** To determine the legal basis for the regulation of international turnover of real estate within the EAEU, to analyze the state of the real estate market within the EAEU, as well as to identify legal problems that hinder the development of these social relations.

**Methods.** In this research we used methods of comparative law, methods of analysis and synthesis, as well as methods of deduction and induction.

**Results.** In the course of the research the authors conclude that there are some problematic aspects of both national and international regulation in the field of international real estate transactions. These problems are expressed in the absence of uniform norms governing the procedure for certifying real estate transactions, as well as in the absence of a unified legal mechanism for such transactions.

**Conclusion.** As a result of analysis of problems of current legislation, the authors propose ways to solve them by creating a uniform (unified) rules in the field of notarization of real estate transactions within the Eurasian Economic Union.

**Keywords:** international law, world economy, EAEU, international real estate turnover, real estate transactions, notarization of transactions, EAEU law

**For citing:** Kirilenko V. P., Mishalchenko Y. V., Chaplik A. V. International Legal and Economic Aspects of Real Estate Turnover in the EAEU Member States // Eurasian Integration: Economics, Law, and Politics. 2021. Vol. 15. No. 4. P. 33–39.

На сегодняшний день с определенной долей уверенности можно говорить об усиливающихся интеграционных процессах в рамках стран — участниц Евразийского экономического союза (далее — ЕАЭС). Интеграция происходит не только в рамках создания благоприятного международного пространства, но и в отдельных сферах законодательства: природопользование, валютное и таможенное регулирование и многое другое [2, с. 21–22].

В соответствии со ст. 4 Договора о Евразийском экономическом союзе<sup>1</sup> от 29.05.2014 создание единого экономического пространства и единого рынка товаров и услуг являются целями ЕАЭС как надгосударственного образования. Представляется очевидным, что достижение единого и стабильного экономического пространства невозможно без создания адекватного правового регулирования гражданского оборота в рамках Союза. Однако в силу непродолжительности существования ЕАЭС как надгосударственной структуры, а также в силу различного подхода стран-участниц к правовому регулированию гражданского оборота образуются правовые коллизии и сложности для участников гражданского оборота. В особенности это заметно в сфере оборота недвижимости, которая в силу миграционных процессов приобретает особую актуальность и важность. Таким образом, главной целью данного исследования является определение проблем и несоответствий в сфере правового регулирования сделок с недвижимостью в рамках ЕАЭС.

Изначально следует отметить тот факт, что сделки, связанные с куплей-продажей недвижимости, являются одними из самых сложных объектов правового регулирования. В первую очередь можно говорить о сложностях, возникающих с долевым строительством или с регистрацией прав на такого рода имущество [3, с. 110–111]. Говоря же о международной купле-продаже недвижимости, необходимо отметить ряд иных, имеющих большое значение вопросов: вопросы выбора юрисдикции и юрисдикционного органа, вопросы, связанные с нормами непосредственного применения (сверхимперативные нормы), а также непосредственно вопросы коллизии в правовом регулировании внутри самих стран — участниц ЕАЭС.

Представляется очевидным, что главной проблемой правового регулирования отношений, осложненных иностранным элементом, являются коллизии законодательств разных юрисдикций. Именно в целях устранения таких правовых барьеров на международном уровне принимаются

<sup>1</sup> Договор о Евразийском экономическом союзе от 29.05.2014 [Электронный ресурс] // Доступ из СПС «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/70670880/> (дата обращения: 15.10.2021).

различные международные договоры и другие соглашения, которые унифицируют правовые нормы [5, с. 173]. Ярким примером может служить Конвенция ООН «О договорах международной купли продажи товаров»<sup>1</sup> 1980 г. или иные международные регуляторы в сфере купли-продажи. Однако недвижимость, являясь специфическим объектом регулирования, не подпадает под действие таких международных соглашений, в связи с чем наиболее оптимальным путем решения данной проблемы является принятие двусторонних договоров или унифицированных норм исключительно внутри надгосударственных образований, как это сделано в рамках, например, Европейского союза<sup>2</sup>. Так, например, директивы, принимаемые в Европейском союзе, регулируют нотариальную деятельность в сфере купли-продажи недвижимости внутри самого союза, определяют вопросы применимого права и другое.

По нашему мнению, такой подход является наиболее правильным, ввиду того, что в рамках ЕАЭС находится всего пять государств-участников, и согласование интересов в рамках данного пространства представляется самым оптимальным. Как отмечают некоторые ученые, ключевой проблемой совершения сделок с недвижимостью выступает нотариальное удостоверение такого рода сделок [7, с. 41–42]. В целях понимания тенденций и поиска наиболее оптимальных вариантов унификации следует проанализировать правовое регулирование данной сферы в странах — участницах ЕАЭС, ведь после распада СССР подход к нотариату в данных государствах стал существенно различаться.

Ранее, в Российской Федерации существовала обязательная нотариальная форма для всех сделок с недвижимостью, однако данное правило было исключено из законодательства. Аналогичным образом стали поступать и иные государства — участники ЕАЭС, упрощая тем самым порядок приобретения недвижимости. На сегодняшний день в Российской Федерации нотариальному удостоверению в обязательном порядке подлежит лишь небольшая часть сделок с недвижимостью, в основном связанная с долевой собственностью или ипотекой, что следует из пп. 1.1 п. 1 ст. 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»<sup>3</sup>. Также, согласно ст. 54 данного закона, нотариальное удостоверение обязательно в случаях, если распоряжение недвижимостью происходит опекуном (или имущество принадлежит несовершеннолетнему). Аналогичным образом подлежит нотариальному удостоверению и договор аренды, в соответствии со ст. 584 ГК Российской Федерации. Анализ положений действующего в Российской Федерации законодательства позволяет сделать вывод о том, что законодатель определяет важность нотариального удостоверения исключительно для незащищенных слоев населения, где вероятность совершения неправомерных действий наиболее высока. Для «стандартных» же договоров купли-продажи недвижимости, которые в большей степени и преобладают на международном уровне, нотариальная форма стала необязательной. Однако такой подход принят не во всех национальных правовых системах ЕАЭС.

Законодательство Республики Казахстан определяет в п. 1 ст. 154 Гражданского кодекса Республики Казахстан<sup>4</sup>, что сделка, заключенная в письменной форме, считается совершенной лишь после нотариального удостоверения, в случаях если такое удостоверение необходимо по закону или соглашению сторон. В иных странах, таких как Республика Армения, в ст. 299 Гражданского кодекса Армении<sup>5</sup>, а также Республика Беларусь, в ст. 164 Гражданского кодекса Республики Беларусь<sup>6</sup>, исходят из формального

<sup>1</sup> Конвенция ООН «О договорах международной купли-продажи товаров» 1980 г. // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 1994 г. № 1.

<sup>2</sup> Директива 2000/31/ЕС Европейского парламента и Совета Европейского союза «О некоторых правовых аспектах информационных услуг на внутреннем рынке, в частности, об электронной коммерции» (Директива об электронной коммерции) [Электронный ресурс] // Доступ из СПС «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/2568904/> (дата обращения: 15.10.2021).

<sup>3</sup> О государственной регистрации недвижимости : федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. № 29 (ч. I). 20.07.2015. Ст. 4344.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть), принят Верховным Советом Республики Казахстан 27.12.1994 [Электронный ресурс] // Доступ из СПС Zakon.kz. URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1006061&pos=543;-54#pos=543;-54](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061&pos=543;-54#pos=543;-54) (дата обращения: 15.10.2021).

<sup>5</sup> Гражданский кодекс Республики Армения от 28 июля 1998 года № 2 ЗР-239 [Электронный ресурс] // Национальное собрание Республики Армения. URL: [http://www.parliament.am/law\\_docs/050598HO239rus.html?lang=rus](http://www.parliament.am/law_docs/050598HO239rus.html?lang=rus) (дата обращения: 14.09.2021).

<sup>6</sup> Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 № 2 218-З [Электронный ресурс] // Национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь. URL: [www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk9800218](http://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk9800218) (дата обращения: 14.09.2021).

подхода к удостоверению нотариусом сделки. Так, удостоверение сделок представляет собой совершение нотариусом удостоверительной надписи.

В данном случае же наибольший интерес представляет обязательный порядок нотариального удостоверения сделок, объектом которых выступает недвижимость. Подходы государств — участников ЕАЭС в данной сфере различаются: некоторые государства устанавливают обязательный нотариальный порядок удостоверения такого рода сделок, другие же правовые порядки указывают на необязательность такой процедуры. В частности, законодательство Республики Беларусь не устанавливает обязательную нотариальную форму для сделок с недвижимостью по общему правилу [6, с. 170]. Исключениями являются приватизируемые помещения, договоры аренды и некоторые другие. Наиболее типичные сделки, как, например, купля-продажа квартиры в многоквартирном доме, не предусматривают нотариального удостоверения. Схожий подход устанавливается и в Республике Казахстан, а также в Российской Федерации. Однако есть отличия в зависимости от вида недвижимого имущества, а также существуют некоторые коллизии в сфере самой процедуры такого нотариального удостоверения.

Например, нормы ст. 518 ГК Республики Казахстан, а также нормы, предусмотренные Законом Республики Казахстан от 14 июля 1997 г. № 55-1 «О нотариате»<sup>1</sup>, предусматривают обязательную нотариальную форму лишь для сделок с недвижимостью по договору аренды. Другие сделки не подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

По общему правилу сделки с недвижимостью не подлежат нотариальному удостоверению и в Кыргызской Республике, однако перечень сделок с недвижимостью, для которых нотариальные действия обязательны, несколько шире. Так, законодательство Кыргызской Республики распространяет обязательное нотариальное удостоверение также для договоров аренды здания или сооружения, предприятия, лизинга и некоторых других в соответствии со ст. 596, 725, 520 Гражданского кодекса Кыргызской Республики<sup>2</sup>.

Законодательное регулирование Республики Армения выступает в данном случае «анклавом», потому что большинство сделок с недвижимостью подлежат нотариальному удостоверению. Так, исходя из ГК Армении, нотариальному удостоверению подлежат сделки в соответствии со ст. 263 (договор об ипотеке), ст. 562 (купля-продажа), ст. 595 (дарение), ст. 662 (аренда жилого помещения) и некоторые другие.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод о том, что, вступая в осложненные иностранным элементом отношения купли-продажи недвижимого имущества, возникают некоторые коллизии правовых порядков по вопросам нотариального удостоверения такого рода сделок, что с неизбежностью будет приводить к правовым проблемам. Также различные правовые подходы в рамках надгосударственного образования ЕАЭС препятствуют правовой интеграции данного образования.

Представляется, что наиболее оптимальным способом решения вопросов коллизий правовых порядков является международно-правовая унификация. В особенности международно-правовая унификация наилучшим образом проявляет себя в рамках надгосударственных образований, которым и является ЕАЭС. Создание в рамках ЕАЭС единого порядка оборота недвижимости повысит привлекательность совершения такого рода сделок, а также снизит правовые риски, возникающие при их осуществлении.

Как отмечает А. Я. Капустин, ЕАЭС, обладая самостоятельной правотворческой компетенцией, способен создавать интеграционные международно-правовые нормы, которые формируют интеграционный правовой порядок [1, с. 61]. В том числе компетенция ЕАЭС закреплена в ст. 6 Договора о Евразийском экономическом союзе, согласно которой акты, выпускаемые органами ЕАЭС, должны исполняться в государствах-участниках.

<sup>1</sup> О нотариате : закон Республики Казахстан от 14 июля 1997 г. № 155-І [Электронный ресурс] // Доступ из СПС Закон.kz. URL: [http://online.zakon.kz/document/?doc\\_id=1008028](http://online.zakon.kz/document/?doc_id=1008028) (дата обращения: 15.09.2021).

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Кыргызской Республики. Часть II (от 5 января 1998 г. № 21) [Электронный ресурс] // Министерство юстиции Кыргызской Республики: Централизованный банк данных правовой информации Кыргызской Республики. URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/properties/ru-ru/5/290> (дата обращения: 15.09.2021).

Так, предлагается разрешить данную проблему одним из следующих способов.

1. Создание единого унифицированного акта в рамках ЕАЭС, в связи с которым государства-участники будут обязаны имплементировать его в национальное законодательство. Данный акт должен регулировать оборот недвижимости в рамках ЕАЭС.
2. Внесение изменений в Договор о Евразийском экономическом союзе, дополнив данный документ специальным разделом «Оборот недвижимости в рамках Союза».

Определенно, каждый из вышеназванных способов имеет одну цель — унификацию национальных законодательств. Однако более предпочтительным является издание высшим органом ЕАЭС такого рода акта. Это обусловлено в первую очередь тем, что внесение изменений в Договор о Евразийском экономическом союзе является более трудоемким процессом, нежели издание акта внутри надгосударственного образования. Также можно указать и на опыт Европейского союза, который выпускал ряд директив, регулировавших оборот недвижимости в рамках союза, что подтверждает большую привлекательность именно данного способа.

В рамках исследования представляется важным рассмотреть и обязанности нотариуса при удостоверении такого рода сделок. В ходе анализа законодательства всех стран — участниц ЕАЭС, в частности законодательства о нотариате, законодательства о недвижимости, а также гражданских кодексов, был сделан вывод о том, что деятельность нотариусов в рамках данного Союза практически идентична. Так, нотариус обязан устанавливать личность контрагентов по такому договору, выявлять вопросы о дееспособности, вправе требовать документы, которые ему необходимы (выписки из реестров, договор купли-продажи), разъяснять сторонам смысл такого договора, удостовериться в намерениях сторон и проводить правовую оценку. Некоторые сложности возникают при взимании нотариальных тарифов, однако в данном случае речь идет не о правовой регламентации.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что сам порядок удостоверения такого рода сделок не представляет никаких правовых препятствий для оборота. Однако следует отметить и то, что в эпоху цифровизации, в том числе и нотариальной деятельности, для упрощения работы существуют единые информационные системы. В настоящее время во всех странах — участницах ЕАЭС, в том числе и в Российской Федерации, созданы информационные системы нотариата, которые с каждым годом совершенствуются, позволяя упрощать деятельность нотариусов.

Так, в Республике Казахстан существует Единая нотариальная информационная система, которая функционирует уже несколько лет и совершенствуется. Аналогичным образом обстоит ситуация и с Единой нотариальной системой Беларуси, Армении, Киргизии. В Российской Федерации такая система действует с 2014 г. и показывает себя наилучшим образом. В частности, в таких системах существуют несколько электронных реестров: реестр нотариальных действий, реестр наследственных дел, реестр уведомлений о залоге движимого имущества и некоторые другие. С недавнего времени появилась возможность также совершать нотариальные действия по удостоверению сделок с недвижимостью с помощью названных систем.

Таким образом для создания благоприятного климата в сфере нотариального удостоверения сделок с недвижимостью в рамках ЕАЭС необходимо расширить информационные системы до наднационального уровня. В частности, реформы информационных систем могут быть осуществлены следующим образом: созданием единой системы нотариата стран — участниц ЕАЭС либо расширением национальных информационных систем, путем подключения к ним информационных систем нотариата стран — участниц ЕАЭС. При этом такие перспективы рассматриваются в юридической науке уже несколько лет, о чем свидетельствует ряд исследований как российских, так и зарубежных ученых [4, с. 94].

Главная цель создания единой информационной системы (или же объединения систем) заключается в углублении сотрудничества ЕАЭС в сфере нотариата и в сфере оборота недвижимости, в частности.

На наш взгляд, законодательство стран — участниц ЕАЭС, а также международно-правовое регулирование оборота недвижимости на сегодняшний день не соответствует потребностям общества. Это обусловлено как отсутствием комплексных механизмов защиты имущественных прав участников

оборота, так и отсутствием унифицированных материально-правовых норм в рамках надгосударственного образования ЕАЭС.

В целях минимизации правовых рисков, а также повышения защищенности участников оборота представляется целесообразным создание единого унифицированного акта в рамках ЕАЭС, который бы регулировал оборот недвижимости в рамках Союза. В данном акте должны быть предусмотрены вопросы нотариального удостоверения сделок, порядка перехода и регистрации прав на недвижимость, определения права, подлежащего применению, и другие вопросы, связанные с оборотом недвижимости. Представляется, что различные подходы национальных законодателей по вопросам нотариального удостоверения таких сделок влекут ряд проблем, в связи с чем предлагается ввести обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью в рамках международного оборота ЕАЭС. Реализация данного положения поможет предоставить участникам оборота дополнительную защиту, в особенности если в рамках ЕАЭС будет создана единая информационная система нотариальных действий.

### Литература

1. Капустин А. Я. Право Евразийского экономического союза: международно-правовой дискурс // Журнал российского права. 2015. № 11. С. 59–69.
2. Крохина Ю. А. Правовые основы и перспективы развития Евразийского экономического союза как валютного союза // Юридическая наука. 2018. С. 21–24.
3. Мамонтова К. С. Современные проблемы в области правового регулирования сделок с недвижимостью // Экономика. Право. Общество. 2017. № 2 (10). С. 110–116.
4. Павликов С. Г., Шевченко С. Н. О формировании международных финансовых центров и союзов, содействующих их деятельности (на примере нотариата) // Современный юрист. 2015. № 3 (12). С. 88–98.
5. Потапенко Е. Г. Теоретические основы правовой интеграции : дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2010. 225 с.
6. Тымчук Ю. А. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью в международном гражданском обороте : дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2019. 220 с.
7. Тымчук Ю. А. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: сравнительно-правовой анализ законодательства стран ЕАЭС // Legal Concept. 2019. № 1. С. 40–48.

### Об авторах:

**Кириленко Виктор Петрович**, заведующий кафедрой международного и гуманитарного права Северо-Западного института управления РАНХиГС (Санкт-Петербург, Российская Федерация), доктор юридических наук, профессор, заслуженный юрист Российской Федерации; kirilenko-vp@ranepa.ru

**Мишальченко Юрий Владимирович**, Генеральный советник Экономического Суда СНГ (Российская Федерация), доктор юридических наук, доктор экономических наук, профессор; myv2008@mail.ru

**Чаплик Алина Вадимовна**, ведущий юрист ООО «БиАр Групп» (Санкт-Петербург, Российская Федерация); alinachaplik1@mail.ru

### References

1. Kapustin A. Ya. The Law of the Eurasian Economic Union: International Legal Discourse // Journal of Russian Law [Zhurnal rossiiskogo prava]. 2015. No. 11. P. 59–69. (In Rus.)
2. Krokhina Yu. A. Legal Foundations and Prospects for the Development of the Eurasian Economic Union as a Monetary Union // Legal Science [Yuridicheskaya nauka]. 2018. P. 21–24. (In Rus.)
3. Mamontova K. S. Modern Problems in the Field of Legal Regulation of Real Estate Transactions // Economy. Right. Society [Ekonomika. Pravo. Obshchestvo]. 2017. No. 2 (10). P. 110–116. (In Rus.)

4. Pavlikov S. G., Shevchenko S. N. On the Formation of International Financial Centers and Unions Promoting their Activities (on the Example of a Notary) // Modern Lawyer [Sovremennyyi yurist]. 2015. No. 3 (12). P. 88–98. (In Rus.)
5. Potapenko E. G. Theoretical Foundations of Legal Integration : dis. ... PhD in Science (Jurisprudence). Saratov. 2010. 225 p. (In Rus.)
6. Tymchuk Yu. A. Notarization of Real Estate Transactions in International Civil Circulation : dis. ... PhD in Science (Jurisprudence). Volgograd. 2019. 220 p. (In Rus.)
7. Tymchuk Yu. A. Notarization of Real Estate Transactions: Comparative Legal Analysis of the Legislation of the EAEU Countries // Legal Concept. 2019. No. 1. P. 40–48. (In Rus.)

**About the authors:**

**Viktor P. Kirilenko**, Head of the Department of International and Humanitarian Law of the North-Western Institute of Management (RANEPA) (Saint Petersburg, Russian Federation), Doctor of Science (Jurisprudence), Professor, Honored Lawyer of the Russian Federation; kirilenko-vp@ranepa.ru

**Yuri V. Mishalchenko**, General Adviser of the Economic Court of the CIS (Russian Federation), Doctor of Science (Jurisprudence), Doctor of Science (Economics), Professor; myv2008@mail.ru

**Alina V. Chaplik**, Leading Lawyer of LLC “BiAr Group” (Saint Petersburg, Russian Federation); alinachaplik1@mail.ru