

А. А. Ондар¹, Е. С. Стегнийко^{1}*

Значение внесенной в ЕГРН информации о недееспособности правообладателя

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
*e-mail: es.st@inbox.ru

Аннотация. Статус недееспособности или ограниченной дееспособности имеет большое значение для сделок, поскольку влияет на возможность человека самостоятельно заключать договоры и выполнять другие юридические действия. Сведения о нем содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, однако, в случаях, когда физическое лицо не обладает полным объемом дееспособности и при этом не является правообладателем объекта недвижимости, специальные субъекты земельно-имущественных отношений доступа к такой информации не имеют. В результате сделки признаются недействительными, в том числе нотариально удостоверенные. В статье анализируется необходимость создания систематизированного реестра недееспособных субъектов применительно к сделкам с объектами недвижимости.

Ключевые слова: недееспособность, ограниченная дееспособность, единый государственный реестр недвижимости, сделка, нотариус

А. А. Ондар¹, Е. С. Стегнийко^{1}*

The meaning of the information entered into the Unified State Register of Legal Entities about the incapacity of the copyright holder

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation,
*email: es.st@inbox.ru

Abstract. The status of incapacity or limited capacity is of great importance for transactions, since it affects a person's ability to independently enter into contracts and perform other legal actions. Information about it is contained in the Unified State Register of Real Estate, however, in cases where an individual does not have full legal capacity and is not the owner of the property, special subjects of land and property relations do not have access to such information. As a result, transactions are recognized as invalid, including notarized ones. The article analyzes the need to create a systematized register of incapacitated subjects in relation to transactions with real estate.

Keywords: incapacity, limited capacity, unified state register of real estate, transaction, notary

Введение

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – это свод достоверных данных об объектах недвижимости, поставленных на кадастровый учет и прошедших процедуру государственной регистрации прав на территории Российской Федерации. В ЕГРН вносится достаточно много информации об объектах недвижимости, в частности, основные и дополнительные сведения, информация о правах, ограничениях, обременениях и сделках. Помимо прочего, в один

из его разделов – Реестр прав на недвижимость – передаются данные о признании недееспособности или ограниченной дееспособности правообладателей согласно статье 9 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Если у органа регистрации прав имеются сведения о признании граждан недееспособными или ограниченно дееспособными, то записи об этом вносятся в ЕГРН в срок не более трех рабочих дней с момента их поступления [1].

Статус недееспособности или ограниченной дееспособности имеет большое значение для сделок, поскольку влияет на возможность человека самостоятельно заключать договоры и выполнять другие юридические действия.

Методы и материалы

Недееспособность – это статус, который присваивается гражданину по решению суда, если из-за психического расстройства он не может самостоятельно осуществлять свои гражданские права и нести обязанности. Человек с таким статусом не способен адекватно воспринимать окружающую действительность и принимать осознанные решения. Процедура признания гражданина недееспособным регулируется Гражданским кодексом РФ [2] и иными актами. Она включает в себя судебное разбирательство, назначение судебно-психиатрической экспертизы и последующее вынесение решения суда о признании лица недееспособным. Если человек признан недееспособным, он не может совершать сделки самостоятельно, все юридические действия от его имени выполнит опекун, назначенный органами опеки и попечительства. Опекун действует в интересах подопечного, учитывая его потребности. Сделка, совершённая недееспособным человеком, будет признана недействительной.

Ограниченная дееспособность подразумевает, что гражданин может осуществлять свои права и обязанности не в полном объеме, а с некоторыми ограничениями, установленными судом. Причиной могут быть психические или иные заболевания, в том числе алкогольная, наркотическая и игровая зависимости при учете установленных законом условий [2], влияющие на способность человека адекватно оценивать ситуацию и принимать решения. В таком случае суд назначает попечителя, который помогает гражданину в осуществлении его прав и обязанностей. При ограниченной дееспособности гражданин может совершать некоторые сделки самостоятельно, но для крупных ему потребуется согласие попечителя. Несмотря на то, что ограничено дееспособный человек в состоянии понимать значение своих действий, из-за определённых обстоятельств (например, возраста или проблем со здоровьем) ему может потребоваться поддержка при принятии решений. Попечитель помогает ограниченно дееспособному гражданину разобраться в юридических вопросах и защищает его права и интересы.

Обсуждение

Решения о недееспособности или ограничении дееспособности выносятся только судами и значительно осложняют совершение юридически значимых действий, например, распоряжение недвижимостью. На сегодняшний день информация о таких судебных решениях вносятся только в ЕГРН в качестве допол-

нительной информации о собственнике недвижимого имущества. Хотя на практике подобная система регистрации малоэффективна [3]. Учитывая специфику и основные задачи ЕГРН, такой подход к регистрации данных не может в полной мере обеспечить полноту, актуальность и своевременный доступ к соответствующим сведениям для всех заинтересованных лиц. Информацию о дееспособности человека могут получить только определённые люди. Например, участник сделки с недвижимостью может удостовериться в дееспособности второй стороны договора только через нотариуса. Если сделка совершается в простой письменной форме, то дееспособность не проверяется.

В юридической практике нередко встречаются случаи, когда завещания, составленные людьми с признаками ограниченной или полным отсутствием дееспособности, оспариваются и признаются недействительными даже после смерти наследодателя. Это связано с тем, что при составлении завещания человек должен быть в состоянии самостоятельно выразить свою волю и понимать последствия своих действий.

Даже если информация о праве собственности уже внесена в ЕГРН, это не всегда обеспечивает защиту прав наследников. Если завещание будет оспорено из-за недееспособности наследодателя, наследники могут столкнуться с проблемами при оформлении наследства. Они могут потерять право на имущество, если суд признает завещание недействительным [3-6].

Проблематика исследуемого института состоит в том, что наличие недееспособности не всегда очевидно, особенно если у такого лица нет объектов недвижимости в правообладании. Без совершения каких-либо сделок с недвижимостью факт недееспособности может долгое время оставаться незамеченным.

Значимую роль в правоотношениях, осложненных наличием недееспособного субъекта, играет нотариус – специалист, имеющий государственное разрешение на совершение определенных юридических действий. Они обеспечивают правовую надежность сделок и документов, гарантируя их законность и действительность. При совершении сделок с недвижимостью, они обязаны проверять дееспособность сторон. Если у нотариуса возникают сомнения относительно психического состояния гражданина, он вправе запросить информацию из ЕГРН или же по желанию сторон – предоставления медицинского заключения [7].

Результаты

В связи с тем, что выявление недееспособных граждан является острой проблемой, создание реестра недееспособных без привязки к наличию правообладания недвижимостью – особенно важный вопрос в современной правовой системе. Этот реестр может стать ценным инструментом для государства, системы управления земельно-имущественным комплексом, Росреестра, агентов по недвижимости, нотариусов и всех сделокспособных граждан [8].

Предлагаемый реестр недееспособных лиц – это непубличная база данных, хранящая информацию о лицах, которые признаны решением суда недееспособными или ограниченно дееспособными. Он обеспечит прозрачность и доступность информации о статусе гражданина и поможет снизить риск мошенниче-

ства и злоупотреблений правами. Реестр может привести к повышению доверия к правовой системе и стимулированию экономического роста, а нотариусы, Росреестр и иные специальные субъекты смогут более эффективно проверять статус продавцов и покупателей, что значительно снизит риск оспаривания сделок, а также повысит их легитимность, что в свою очередь приведет к возрастанию количества законных сделок с недвижимостью, как следствие, к росту налоговых поступлений в бюджет. Помимо этого, создание реестра будет способствовать защите прав и интересов недееспособных граждан. Они будут защищены от неправомерных действий со стороны третьих лиц.

Заключение

Создание реестра недееспособных лиц имеет ряд преимуществ для системы управления недвижимостью. Специальные субъекты смогут более точно оценивать риски и принимать взвешенные решения, получив доступ к актуальной информации о состоянии сторон сделки. Нотариусы будут иметь возможность детальнее проверять документы и удостоверять сделки, что в свою очередь усилит их авторитет и доверие клиентов, а Росреестр – быстрее обрабатывать запросы и предоставлять информацию о сделках, ускоряя процесс регистрации права собственности, его ограничений и сделок.

Подводя итог, следует сказать, что создание реестра недееспособных лиц – важный шаг на пути к повышению эффективности правовой системы и системы управления недвижимостью. Он может стать ценным инструментом для защиты прав и интересов граждан и содействия экономическому росту государства.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 23.11.2024) «О государственной регистрации недвижимости». Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 23.11.2024).

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024). Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 23.11.2024).

2. Черкашина Н. В., Лаврентьева Т. В. Реализация наследственных прав недееспособными гражданами // Право и государство: теория и практика. 2020. №11 (191). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/realizatsiya-nasledstvennyh-prav-nedeеспособnymi-grazhdanami> (дата обращения: 08.11.2024).

3. Бибарисова К. В., Лысенко Т. И. Наследование граждан, имеющих статус недееспособных, инвалидов. В сборнике: Инновационные подходы к правопониманию, правотворчеству и правореализации. Материалы III Всероссийской научно-практической конференции. Редколлегия: Г.П. Кулешова [и др.]. 2019. С. 16-20.

4. Борисова О.В., Столбоушкин А.В., Коноплянникова Т.В. Наследственные права недееспособных граждан: реализация и защита. В сборнике: Приоритеты мировой науки: эксперимент и научная дискуссия. Материалы XVII международной научной конференции. 2018. С. 86-93.

5. Гербекова К.А., Баркова Е.Н. Особенности осуществления наследственных прав недееспособных граждан. В сборнике: Молодой исследователь: вызовы и перспективы. Сборник статей по материалам LXVIII международной научно-практической конференции. 2018. С. 68-72.

6. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024). Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 23.11.2024).

7. Реестр недееспособных лиц: что это и чем он будет полезен. Партнерский материал // <https://tass.ru/obschestvo/8117731> (дата обращения: 14.10.2024).

© А. А. Ондар, Е. С. Стегниенко, 2025