



УДК 347.4

DOI: 10.24412/2076-9113-2024-456-72-86

О. В. Буглимова

Московский городской педагогический университет,
Москва, Российская Федерация,
bugrimovaov@mgru.ru

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ: ОТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ ДО СМАРТ-КОНТРАКТА¹

Аннотация. Статья посвящена вопросам оформления договора участия в долевом строительстве (далее — договор УДС) с использованием цифровых технологий и распространения практики его заключения в формате смарт-контракта. Цель исследования — определить направления совершенствования механизма обеспечения безопасности совершения договора УДС с применением технологии смарт-контрактов. В соответствии с намеченной целью в исследовании поставлены следующие задачи: определить достоинства и некоторые риски применения электронной подписи, процедуры заключения договоров УДС в электронном формате и государственной регистрации сделки, выявить особенности трансформации классического текста договора в смарт-контракт, приемы и средства, необходимые для обеспечения баланса интересов сторон смарт-договора УДС.

Ключевые слова: договор участия в долевом строительстве; смарт-контракт; электронная сделка; жилье; электронная подпись; недвижимость.

¹ Работа подготовлена при информационной поддержке СПС «КонсультантПлюс».

UDC 347.4

DOI: 10.24412/2076-9113-2024-456-72-86

O. V. Buglimova

Moscow City University,
Moscow, Russian Federation,
bugrimovaov@mgpu.ru

**THE CONTRACT OF PARTICIPATION
IN SHARED CONSTRUCTION:
FROM THE CONCLUSION OF AN AGREEMENT
IN ELECTRONIC FORM TO A SMART CONTRACT**

Abstract. The article is devoted to the issues of conclusion shared construction participation agreement using digital technologies and its dissemination as a smart contract. The purpose of the study is to identify areas for improving mechanism of ensuring the safety of making the shared construction participation agreement in an electronic format, as well as using smart contract technology. In accordance with the intended purpose, the following tasks are set in the study: to determine the advantages and some disadvantages of using an electronic digital signature, as well as the procedures for concluding agreement on participation in shared-equity construction in electronic format and its state registration, to identify the transformation of the ordinary contract into a smart contract, to identify techniques and tools necessary to ensure a balance of interests of the parties of smart-agreement on participation in shared-equity construction.

Keywords: shared-equity construction; smart contract; electronic transaction; housing; electronic digital signature; real estate.

Введение

Цифровая перезагрузка общественных отношений коснулась многих сфер, включая право. Появились и повсеместно внедряются технологии, которые осуществляют аналогичные правовым установлениям функции относительно выполнения обязательств по различным сделкам, играя роль непосредственного регулятора. При этом гарантом исполнения сделки выступает не столько принудительная сила государства, сколько компьютерная программа и система взаимодействия операторов, основанная на применении технологий распределенного реестра. Как верно отметили исследователи, «переход экономических отношений в цифровую среду не позволяет в полной мере применять к ним имеющееся правовое регулирование, которое рассчитано на традиционные отношения, развивающиеся в реальной жизни, а не в виртуальном пространстве» [1, с. 12].

Законодательство в сфере долевого строительства динамично развивается [16]. Так, с 2021 года было принято тринадцать федеральных законов, внесших изменения и дополнения в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ (далее — Закон № 214-ФЗ), а также взаимосвязанные с ним правовые акты. Одно из знаковых изменений коснулось оформления и регистрации договора участия в долевом строительстве в электронном формате. Кроме того, вступил в силу приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее — Росреестр) № П/0202 от 17 июня 2020 года, закрепивший требования к электронной форме договора УДС. Указанные нововведения стали отправной точкой эволюции порядка заключения подобных договоров [12, с. 10–14]. Компании-застройщики, агентства по сделкам в сфере недвижимости, иные участники имущественного оборота создают цифровые платформы, функционал которых вариативен и может быть направлен на осуществление интеллектуального поиска и бронирования объектов недвижимости, оформление договоров с использованием электронной подписи (далее — ЭП), дистанционную регистрацию договора УДС или перехода права собственности в Росреестре, а также оформление ипотеки.

Стремительное развитие информационных технологий способствует повышению уровня экономической свободы [6, с. 196], меняет привычные форматы и процедуру заключения сделок, что позволяет совершать их в один клик, стороны соглашения могут находиться в разных частях материка. Однако декларируемая надежность цифровых транзакций обманчива, простота электронного взаимодействия облегчает также осуществление разного рода противоправных действий [5], в том числе мошенничества с использованием ЭП собственника недвижимости, в результате которых граждане остаются без жилья и иного имущества [2, с. 55; 13]. Было зафиксировано значительное число нарушений с использованием электронной подписи², в том числе случаи оформления цифрового ключа по подложным документам.

Интерес правонарушителей не обошел стороной и такой формат установления обязательств, как смарт-контракт. При этом предпосылками для возникновения преступного умысла являются как погрешности в содержании текстовой модели контракта, так и в автоматизированной части, выполненной на основе программного кода и блокчейн-системы. Разобраться в особенностях формулировки письменной модели сможет подавляющее большинство участников гражданского оборота при условии проявления должного усердия и внимательности, а вот расшифровка программного кода затруднит не только рядовых граждан, но и значительную долю представителей юридического сообщества. В связи с этим представляется актуальной разработка новых и совершенствование имеющихся технических и правовых средств защиты интересов граждан при совершении сделок в электронном виде и с применением умных контрактов.

² Как происходит мошенничество с электронной подписью и как его избежать? // Федеральная налоговая служба. URL: https://www.nalog.gov.ru/rn89/news/activities_fts/11197417/ (дата обращения: 26.06.2024).

Практика заключения договоров, связанных с недвижимостью, в том числе договора УДС, в электронном формате постепенно расширяется. Выявленные в процессе правоприменения проблемы правового регулирования обозначили потребность в доработке некоторых законоположений, в результате чего были внесены изменения и дополнения в нормативные правовые акты, повышающие безопасность и надежность такого рода транзакций. Оформление договоров УДС посредством смарт-контракта, исходя из опыта внедрения умных контрактов в области инвестиционной деятельности в Российской Федерации, а также развития аналогичных институтов в зарубежных государствах, представляется актуальным и перспективным. Между тем приходится констатировать, что участники отношений, основанных на смарт-контракте, не обеспечены надлежащей правовой защитой, если, например, при реализации сделки выявляется наличие погрешностей в программном коде или некорректное отражение в цифровом формате условий соглашения. Проблема заключается не только в дефицитах нормативной регламентации, но и в отсутствии готовых решений относительно толкования и применения имеющихся норм. Особенности использования смарт-контракта в сфере долевого строительства также не нашли своего отражения в действующем законодательстве, что приводит к сложности в его применении на практике.

Новизна настоящего исследования заключается в выявлении и раскрытии проблемных аспектов внедрения смарт-контрактов для организации взаимодействия участников договора долевого строительства на основе анализа научной литературы, практики применения смарт-контрактов в России, в том числе в случае совершения сделок с недвижимостью, а также правоприменительной практики, сложившейся в сфере долевого строительства.

Степень научной разработанности темы

К разработке общих вопросов о понятии, признаках, порядке заключения и регистрации, реализации условий и прекращения договора участия в долевом строительстве обращались многие авторы с момента создания концепции Федерального закона об УДС и до настоящего времени: Е. Х. Акчулпанова, А. В. Дикун, Е. П. Згонникова, М. В. Петрухин и др. А. В. Алтухов и М. П. Барабина акцентировали внимание на защите прав дольщиков по договору в случае банкротства застройщика, М. Г. Горенко, В. О. Оберемок раскрыли особенности прекращения обязательств по договору.

Ответственности сторон обязательства из договора УДС посвятили свои научные исследования К. М. Алева, А. С. Дурнов, Д. А. Соболев и др.

Применение эскроу-счетов, а также различных способов обеспечения исполнения обязательства, к которым с некоторыми оговорками можно отнести применение блокчейн-технологии и цифровую модель смарт-контракта были раскрыты в публикациях Е. В. Белоусова, А. А. Гачина, К. А. Иконникова,

А. В. Куприянова, А. В. Сафонова, Г. В. Семенова, М. А. Гармашева [7] и других авторов.

Различным аспектам правового регулирования смарт-контрактов посвятили свои труды А. И. Савельев, М. А. Егорова, Д. В. Пономарева, Е. В. Зайнутдинова, Е. А. Березина, Т. В. Шатковская, А. А. Евстафьева, А. Ю. Чурилов и ряд других авторов.

Правовым аспектам совершения договора УДС в электронном формате, проблемам использования смарт-контрактов и иных цифровых технологий было уделено не столь много внимания ввиду отсутствия сложившейся правоприменительной и иной практики использования указанных выше инструментов. Так, Ю. А. Колесников и Б. А. Борисов в своих публикациях затрагивают тему утилитарных цифровых прав применительно к договору участия в долевом строительстве и развитию рынка краудфандинга в РФ [11]. В частности, авторы подчеркнули, что использование инвестиционных платформ и краудфандинга, показавших свою эффективность для целей инвестирования различных проектов, обладает высоким потенциалом и в сфере долевого строительства, однако некоторые пробелы в законодательстве в настоящее время не позволяют реализовать данный инструментарий на практике.

И. С. Бураков, А. В. Варданян, Д. Н. Маринкин, В. Д. Ларичев, Г. Г. Лянной [14] и другие исследователи уделили внимание характеристике преступлений, связанных с долевым строительством, использованием ЭП, а также разработкой и применением смарт-контрактов.

Публикаций и исследований, непосредственно относящихся к теме смарт-договоров участия в долевом строительстве [9, 12] сравнительно немного, что предопределяет необходимость более детальной разработки исследуемой темы.

Основное исследование

Заключение договоров в электронном виде не создает, помимо устной и письменной, новую форму сделок, меняется лишь внешнее воплощение привычных форм. В ст. 160 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) закреплены критерии отнесения такого соглашения к письменной форме (способность к воспроизведению содержания на материальном носителе в неизменном виде, обеспечение достоверности определения участвующих в сделке лиц). В электронных сделках с недвижимостью требуется соблюдение дополнительных формальностей: одни обусловлены особенностями совершения сделок с недвижимостью (например, письменная форма сделки, необходимость государственной регистрации права собственности, а при оформлении долевого строительства регистрируется также договор УДС) [17], другие связаны с цифровым форматом сделки (в частности, применяется усиленная квалифицированная электронная подпись, надежность которой обеспечивается использованием специальных криптографических средств,

имеющих подтверждение соответствия требованиям закона). Электронная подпись позволяет удостоверить договор в согласованном виде (на момент формирования подписи), и в случае его искажения запись об этом будет отражаться в криптографическом реестре. Использование специальных цифровых ключей позволяет удостоверить принадлежность подписи владельцу сертификата ключа подписи, а после надлежащей проверки подтвердить факт подписания электронного документа. Заключение сделки в электронном формате с использованием ЭП, как правило, быстрее проходит регистрацию при их оформлении на сайте Росреестра.

Однако не стоит забывать о негативных явлениях, в частности отмечаются случаи кражи или получения ЭП мошенническими способами. В результате незаконных манипуляций злоумышленников с электронным ключом собственности лишались недвижимости³ и иного имущества.

Лица, на имя которых незаконно получены ЭП, нередко узнают о наличии таковых уже после совершения злоумышленниками от их имени сделок. Так, сотрудники банка, выдающего потребительские кредиты под залог автомобилей, обнаружили несанкционированное использование электронной подписи, выданной на имя не являющегося сотрудником этого банка лица. Гражданин Д., используя квалифицированный сертификат ключа проверки электронной подписи, совершил мошеннические действия в сфере кредитования по снятию обременения (залога) движимого имущества в Реестре залогов.

В настоящее время действует механизм, призванный минимизировать нарушения в указанной сфере. В ст. 36–36.2 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» были закреплены императивы, гарантирующие уведомление правообладателя ключа электронной подписи о поступлении документов по сделке в регистрирующий орган, право на внесение записи в ЕГРН об установке запрета на проведение каких-либо регистрационных действий с недвижимостью без личного участия гражданина, а также позволяющие зарегистрировать переход (или прекращение) права собственности на недвижимость с использованием электронной подписи при заключении сделки в электронном формате только при условии оформления соответствующего заявления гражданина.

Новый этап интеграции цифровых технологий и договорных правоотношений по долевому строительству ученые и практики [15] связывают с переходом на систему смарт-контрактов. Использование современных криптографических протоколов и специальных пользовательских интерфейсов позволит выстроить полный цикл взаимодействия между его акторами (застройщиком, дольщиком, кредитной организацией, Росреестром и др.) — от заключения договора (основного и акцессорных) до его надлежащего исполнения и прекращения. Кроме того, механика программы позволяет ввести дополнительные алгоритмы взаимодействия в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения

³ Как с помощью ЭП крадут жилье и бизнес // Бухгалтерия.ру. URL: <https://www.buhgalteria.ru/article/kak-s-pomoshchyu-ep-kradut-zhile-i-biznes> (дата обращения: 30.03.2024).

обязательства (например, просрочка передачи объекта, несвоевременные платежи по кредитному обязательству и т. п.). Инструментарий смарт-контракта действует автономно, позволяет исключить посредников (а также связанные с их участием дополнительные издержки) и оптимизировать процесс. Так, отлаженная схема смарт-контракта способна решить некоторые проблемные моменты, в частности связанные с отслеживанием надлежащих сроков передачи объектов долевого строительства (при этом определение срока введения объекта в эксплуатацию может осуществляться за счет интеграции с соответствующими сервисами «Госуслуг», передачи объекта с недостатками, автоматической выплаты неустойки в случае нарушения условий договора и т. д.⁴ Однако потребуются механизмы взаимодействия с внешними информационными ресурсами, которые позволят отследить ход исполнения контракта сторонами договора УДС, выявить фактические обстоятельства, имеющие значение для совершения текущих транзакций. Источники информации, а также обмен данными должны отвечать требованиям безопасности, надежности, независимости и объективности, быть защищенными от системных сбоях, кибератак или манипуляций данными.

Договор участия в долевом строительстве не подразумевает возможности полной анонимности сделки ввиду необходимости государственной регистрации договора УДС в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН), которая возможна только в случае предоставления предусмотренных законом данных. Сделки, целью которых в конечном счете является приобретение права собственности на недвижимое имущество (договор УДС не является исключением), требуют внимательного отношения к правосубъектности участников соглашения. Застройщик, в соответствии с законом, обязан обеспечить свободный доступ к информации относительно строящегося объекта и своего статуса (ст. 3, 3.1 Закона № 214-ФЗ), наличие информации о сторонах сделки необходимо при обращении в суд. Кроме того, идентификация договаривающихся сторон является одним из условий, при наличии которого заключенный в электронном формате договор можно будет расценивать как письменную форму сделки (абз. 2 п. 1 ст. 160 ГК РФ). Ввиду отсутствия полной анонимности транзакция умного договора УДС, потребность в использовании криптовалюты в качестве платежного средства в рассматриваемой ситуации отчасти отпадают, в связи с чем представляется целесообразным использовать инструментарий цифрового рубля.

Смарт-контракт существенным образом отличается от привычного формата договора и представляет собой компьютерную программу, ввиду чего на этапе создания стандартизированных шаблонов потребуются слаженная работа юристов и специалистов в сфере ИТ-технологий, соответствующие механизмы для обеспечения прозрачности условий договора для его сторон.

⁴ Смарт-контракты вместо ДДУ: современный способ решения проблем дольщиков // Общество защиты дольщиков. URL: <https://xn---8sbgfumfxnk8g9a.xn--p1ai/ARTICLES/403851> (дата обращения: 30.03.2024).

Е. Е. Богданова, определяя уязвимые стороны смарт-контракта, отмечает, что при заключении и реализации обычного договора стороны, как правило, имеют возможность влиять на ход исполнения договора, неоднократно проявляя свою волю, в смарт-контракте «волеизъявление на заключение договора одновременно означает волеизъявление на его исполнение при наступлении определенных условиями договора обстоятельств» [3, с. 108]. Правовая основа для реализации такой особенности смарт-контракта, как автоматизированное исполнение обязательства, была заложена в положениях Федерального закона от 18 марта 2019 года № 34-ФЗ⁵, внесшего дополнение в ст. 309 ГК РФ и открывшего возможность исполнить обязательство без дополнительного волеизъявления сторон путем применения информационных технологий, определенных условиями сделки.

Программный код может являться как единственным вариантом закрепления сделки, так и сопровождаться репликой в виде привычного письменного договора, алгоритм программы может охватывать все условия соглашения или только их часть. Смарт-контракт, существующий исключительно в виде программного кода, не упомянут в действующем законодательстве РФ как самостоятельная форма сделки, однако будет ложным утверждение, что в таком коде не содержится волеизъявление сторон (или стороны) сделки. Как правило, такое волеизъявление присутствует, однако оно зафиксировано с помощью компьютерной программы, что не свойственно традиционному представлению о юридически значимом волеизъявлении, которое можно приравнять к письменной форме сделки.

Текстовый вариант умного контракта в некоторых случаях призван выполнять информационную функцию, а также используется для уточнения и корректировки условий договора, их соотнесения с действующим законодательством. При этом возникает вопрос о соотношении упомянутых выше вариантов закрепления воли сторон договора, в случае если будет выявлено противоречие между ними или обнаружатся основания для признания сделки недействительной, а также в других спорных случаях. В связи с этим представляется важным закрепить в законе диспозитивную норму, устанавливающую приоритетность одной из составляющих смарт-контракта (в виде кода или в текстовом формате) при условии, что договором не установлено иное. На этапе внедрения в имущественный оборот смарт-контрактов подобная мера не будет излишней для обеспечения осведомленности и осознанности действий непрофессиональных участников рынка. На начальном этапе внедрения смарт-контрактов участия в долевом строительстве представляется целесообразным использовать смешанную модель смарт-контракта (состоит из самоисполняемой части в виде компьютерного кода и текстовой части, за которой следует закрепить приоритетное значение в случае необходимости разрешения споров),

⁵ О внесении изменений в части первую, вторую и статью 1124 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 18 марта 2019 года № 34-ФЗ // Российская газета. 2019. № 60.

что предопределено публичной значимостью долевого строительства для обеспечения государственных гарантий права граждан на жилье.

Для формирования механизма правового регулирования смарт-контрактов и особенностей их применения для оформления участия в долевом строительстве существенное значение имеет определение его юридической сущности.

Попытка закрепить в законе юридически значимое определение смарт-контракта в России не была осуществлена. В ст. 2 законопроекта № 419059-7⁶ была предусмотрена следующая характеристика: «договор в электронной форме, исполнение прав и обязательств по которому осуществляется путем совершения в автоматическом порядке цифровых транзакций в распределенном реестре цифровых транзакций в строго определенной таким договором последовательности и при наступлении определенных им обстоятельств». Однако уже во втором чтении определение было изъято. Основной причиной были сомнения экспертов относительно корректности отражения сути представляющих собой смарт-контракт технологических явлений в определении соответствующего понятия, а также ввиду того, что в тексте проекта не были предусмотрены нормы об особенностях их правового регулирования. В правовом заключении по законопроекту⁷, в частности, было отмечено, что отсутствие указания на виды и основания ответственности участников реестра цифровых финансовых транзакций за нарушение требований, допущенных при осуществлении прав и исполнении обязанностей по смарт-контрактам, создает условия для их неисполнения. Другая группа экспертов, делая обзор определения смарт-контракта, отметила, что при его характеристике ошибочно используется термин «договор», поскольку смарт-контракт является скорее компьютерным алгоритмом, или технологией, позволяющей «участникам распределенного реестра обмениваться активами»⁸.

Для сравнения приведем определение смарт-контракта, закрепленное в п. 9 приложения 1 к Декрету Президента Республики Беларусь от 21 декабря 2017 года № 8: «Смарт-контракт — программный код, предназначенный для функционирования в реестре блоков транзакций (блокчейне), иной распределенной информационной системе в целях автоматизированного совершения и (или) исполнения сделок либо совершения иных юридически значимых действий». Отметим, что в определении российского законопроекта

⁶ О цифровых финансовых активах: проект федерального закона № 419059-7 (в ред., принятой Государственной думой Федерального собрания РФ 22 мая 2018 года) // КонсультантПлюс.

⁷ Заключение Комитета Государственной думы по финансовому рынку по проекту федерального закона № 419059-7 «О цифровых финансовых активах» // Система обеспечения законодательной деятельности. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/419059-7> (дата обращения: 15.07.2024).

⁸ Заключение Комитета по экономической политике, промышленности, инновационному развитию и предпринимательству Государственной думы РФ по проекту федерального закона № 419059-7 «О цифровых финансовых активах» // Система обеспечения законодательной деятельности. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/419059-7> (дата обращения: 15.07.2024).

смарт-контракт характеризуется в первую очередь как договор с указанием на вариант его воплощения и иных характеристик, в дефиниции, закрепленной в Декрете № 8, сделан акцент на программном коде и его предназначении способствовать совершению и исполнению сделок.

Подобная ситуация неопределенности способствует развитию дискуссии о правовой природе смарт-контракта в качестве:

- внешнего выражения соглашения сторон (договора) в виде программного кода (программы для ЭВМ), эквивалента формы договора;
- «цифровой надстройки», «которая очевидно связана с договором и является инструментом его заключения, исполнения или прекращения, но не может рассматриваться как собственно сам договор» [15, с. 66];
- алгоритма, позволяющего автоматизировать исполнение обязательства;
- способа обеспечения исполнения обязательств; также упоминаются иные трактовки правовой сущности смарт-контракта в договорной практике [10].

Так, если смарт-контракт будет признан разновидностью письменной формы сделки (или иного юридически значимого действия) в цифровом формате, это будет означать распространение соответствующих норм о сделках, договорах, а также иных юридических действий на взаимоотношения сторон смарт-контракта (например, положение о порядке заключения, изменения и прекращения договоров, недействительности сделок и др.). Косвенным подтверждением такой возможности можно расценивать отказ от первоначальной формулировки дополнения к ст. 309 ГК РФ (факт совершенного компьютерной программой исполнения сделки не оспаривается (кроме случаев вмешательства в действие программы)), которая была предусмотрена в законопроекте № 424632-7⁹. Указанное положение создавало бы особый режим оспаривания смарт-контрактов, отличный от иных сделок, тем самым ограничивая перечень предпосылок для признания их недействительными.

Рассмотрим ситуацию, ставшую предметом спора о факте заключения договора и понуждении к его исполнению. В деле № А55-7445/2022¹⁰, рассмотренном 02 февраля 2023 года апелляционным судом, истцом была сделана попытка доказать наличие между сторонами договорных отношений, оформленных путем совершения юридически значимых действий. Истцом после получения доступа к цифровой платформе, посредством которой общество с ограниченной ответственностью осуществляло продажу автомобилей с использованием смарт-контрактов, было получено предложение о покупке автомобиля, адресованное неопределенному кругу лиц, с указанием существенных условий договора купли-продажи

⁹ О внесении изменений в части первую, вторую и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации: проект федерального закона № 424632-7 // Система обеспечения законодательной деятельности. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/424632-7> (дата обращения: 15.07.2024).

¹⁰ Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 02 февраля 2023 года по делу № А55-7445/2022 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/beVQQZoff5LX> (дата обращения: 15.06.2024).

автомобиля. Покупатель посчитал такое предложение офертой и акцептовал ее путем оплаты счета на сумму, указанную в предложении. Продавец осуществил возврат суммы, посчитав транзакцию ошибочным переводом ввиду отсутствия письменного договора между сторонами. Суд счел доводы покупателя, подтверждающие закрепление договорных отношений, недостаточными. Однако отсутствие надлежащих доказательств могло быть обусловлено особенностью взаимодействия между продавцом и покупателем посредством сервиса, обеспечивающего ознакомление с условиями соглашения и формирования смарт-контракта, что не было отражено в решении суда. Размещенная на цифровой платформе информация допускала введение покупателя в заблуждение относительно возможности реализации порядка заключения сделки как в привычном формате юридически значимых действий (оферта-акцепт), так и присоединения к механизму смарт-контракта. Оба варианта допускаются нормами действующего законодательства и соответствуют принципу свободы договора.

Результаты исследований, объект которых затрагивает общественные отношения, так или иначе связанные с использованием смарт-контрактов и имеющие признаки противоправных действий, показывают, что применение инструментария смарт-контрактов весьма привлекательно для преступников, поскольку указанная сфера общественных отношений в настоящее время не в полной мере охвачена правовым регулированием, привлечение в качестве платежных средств криптовалюты является предпосылкой к сокрытию преступных доходов и ухода от ответственности. И. С. Буравов отмечает также «уязвимость программного кода смарт-контракта для хакерских атак, возможность создания лицом, разрабатывающим смарт-контракт, уязвимостей для дальнейшего завладения цифровыми активами»¹¹ [7, с. 330–331] и иным имуществом, кроме того перечисляет слабые места, которые позволяют нарушить безопасность (экономическую и информационную) смарт-контракта, в частности следующие погрешности:

- программирования;
- архитектуры систем, основанных на применении блокчейн-технологий;
- пороков сделки, связанных с логикой смарт-контракта (его первоначальной концепцией, имеющей форму классического договора), в том числе в отношении алгоритма действий системы в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по соглашению [4, с. 332].

Не представляется возможным полностью исключить вероятность ошибок при кодировании условий договора УДС, а также противоправное вмешательство в закодированный алгоритм, которые могут стать причиной ненадлежащего исполнения обязательств стороной договора, возникновению убытков, что предопределяет необходимость решения вопроса об установлении границ ответственности между держателем сервиса (электронная площадка) для заключения

¹¹ Буравов И. С. Проблемы квалификации преступлений в сфере разработки и применения смарт-контрактов // Вопросы российской юстиции. 2023. № 26. С. 329–336.

смарт-контрактов, программистом и другими действующими лицами. Кроме того, возникает необходимость страхования рисков на случай, если смарт-контракт не обеспечил выполнения действий [15], предусмотренных условиями договора, а также привлечения независимых аккредитованных экспертов к оценке юридически значимых обстоятельств исполнения сделки, в частности недостатков помещений при приемке объектов строительства дольщиками и др.

Результаты исследования

Действующая правовая регламентация (даже с учетом изменений, внесенных в ст. 309 ГК РФ) не содержит необходимых гарантий для использования формата смарт-контрактов применительно к договору участия в долевом строительстве. Повсеместному распространению практики заключения смарт-договоров участия в долевом строительстве должны предшествовать разработка и внедрение мер, предотвращающих негативные явления, аналогичные рассмотренным выше в отношении электронных сделок с использованием ЭП.

Подытоживая рассмотренные вопросы, отметим, что, несмотря на кажущуюся самостоятельность отношений, основанных на децентрализованных и иных системах, позволяющих автоматизировать исполнение обязательств, сложно говорить об отсутствии необходимости в правовой регламентации подобных механизмов взаимодействия участников имущественного оборота и сопряженных с их применением в долевом строительстве вопросов:

- по обеспечению надежной идентификации сторон договора;
- о безопасном использовании ЭП (например, для регистрации договора УДС в ЕГРН);
- о требованиях, предъявляемых к операторам платформ с обслуживающими СК сервисами, включая страхование рисков;
- о защите персональных данных;
- о соблюдении баланса между прозрачностью, надежностью транзакций и гарантий действия принципов гражданского права (в частности, свободы договора, автономии воли и добросовестности действий участников гражданских правоотношений);
- о разграничении ответственности в случае возникновения ущерба из-за ошибок в кодировании смарт-контракта между держателем электронной площадки для заключения смарт-контрактов, программистом и другими действующими лицами;
- о порядке разрешения споров;
- о правилах приоритета между текстовой версией договора УДС и компьютерным кодом, формирующим смарт-контракт;
- о порядке определения достоверности сведений, которые будут приниматься компьютерным алгоритмом как условие для выполнения соответствующей

транзакции (например, об отсутствии недостатков объекта долевого строительства);

– о правовых основах взаимодействия между оператором смарт-платформ и публичными сервисами (такими, как Росреестр, Единая информационная система жилищного строительства).

Все еще актуально теоретическое осмысление вопроса о правовой природе смарт-контрактов, поскольку он является ключевым элементом для формирования правовой и технической основы развития относительно нового инструмента, доказавшего свою привлекательность и состоятельность в финансовом секторе имущественных отношений. Кроме того, необходима развитая цифровая инфраструктура, защищенная от технических сбоев и кибератак.

Список источников

1. Абрамов Р. А., Пашенцев Д. А. Развитие цифровой экономики как фактор динамики правового регулирования общественных отношений // Вестник МГПУ. Серия «Юридические науки». 2023. № 4 (52). С. 7–14.
2. Бадулина Е. В. Отметка в ЕГРН о возможности электронной регистрации — дополнительная гарантия права собственности на недвижимость // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 9 (216). С. 55–60.
3. Богданова Е. Е. Проблемы применения смарт-контрактов в сделках с виртуальным имуществом // Lex russica. 2019. № 7. С. 108–118.
4. Буравов И. С. Проблемы квалификации преступлений в сфере разработки и применения смарт-контрактов // Вопросы российской юстиции. 2023. № 26. С. 329–336.
5. Варданян А. В. Преступления в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости: проблемы законодательства и правоприменительной практики // Всероссийский криминологический журнал. 2022. Т. 16, № 1. С. 73–81.
6. Гаврилова Ю. В. Значение изменений в законодательстве о нотариате для реализации экономических прав граждан // Права человека — индикатор современного развития России: материалы Международной научно-практической конференции / отв. ред. Т. А. Сошникова. М.: Изд-во Московского гуманитарного университета, 2015. С. 193–199.
7. Гармашев М. А. Смарт-контракт как договор: виды, способы заключения и совершения, проблемы исполнения // Legal Bulletin. 2023. № 2. С. 77–87.
8. Договорное право / О. В. Буглимова, В. Г. Голышев, А. В. Голышева [и др.]. М.: Саратовский источник, 2023. 241 с.
9. Дробышевская Л. Н., Сумароков Н. В. Проектное финансирование жилищного строительства в Российской Федерации: роль смарт-контрактов // Инновационное развитие экономики. 2023. № 5 (77). С. 69–77.
10. Ефимова Л. Г., Михеева И. В., Чуб Д. В. Сравнительный анализ доктринальных концепций правового регулирования смарт-контрактов в России и в зарубежных странах // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2020. № 4. С. 78–105.
11. Колесников Ю. А., Борисов Б. А. Об особенностях прав по договору участия в долевом строительстве как утилитарных цифровых прав // Бизнес. Образование. Право. 2022. № 1 (58). С. 179–182.

12. Кузнецов С. С. К вопросу о применении смарт-контрактов на блокчейн-платформе в сфере долевого строительства // Юриспруденция 2.0: новый взгляд на право: сборник материалов межвузовской научно-практической конференции с международным участием (Москва, 7 декабря 2019 г.) М.: Российский университет дружбы народов (РУДН), 2019. С. 504–508.

13. Ларичев В. Д. Характеристика преступлений, совершаемых с использованием усиленной квалифицированной подписи // Общество и право. 2020. № 2 (72). С. 15–20.

14. Лянной Г. Г. Электронная цифровая подпись, как новый способ совершения мошеннических действий в регистрационном производстве (в отношении недвижимого имущества) // Право и государство: теория и практика. 2019. № 10 (178). С. 189–191.

15. Рожкова М. А. Смарт-контракт в договорной практике: программный код и «цифровая надстройка» классического договора // Журнал Суда по интеллектуальным правам. 2023. Вып. 1 (39). С. 60–72.

16. Ситдикова Л. Б., Стародумова С. Ю. Генезис развития законодательства о долевом строительстве: история и современное состояние // Градостроительное право. 2022. № 4. С. 8–12.

17. Ситдикова Л. Б., Стародумова С. Ю. К вопросу о некоторых особенностях заключения сделки купли-продажи жилого помещения // Право: история и современность. 2022. Т. 6, № 2. С. 254–259.

References

1. Abramov R. A., Pashencev D. A. Razvitie cifrovoj e`konomiki kak faktor dinamiki pravovogo regulirovaniya obshhestvenny`x otnoshenij // Vestnik MGPU. Seriya «Yuridicheskie nauki». 2023. № 4 (52). S. 7–14.

2. Badulina E. V. Otmетка v EGRN o vozmozhnosti e`lektronnoj registracii — dopolnitel'naya garantiya prava sobstvennosti na nedvizhimost` // Imushhestvenny`e otnosheniya v Rossijskoj Federacii. 2019. № 9 (216). S. 55–60.

3. Bogdanova E. E. Problemy` primeneniya smart-kontraktov v sdelkax s virtual`ny`m imushhestvom // Lex russica. 2019. № 7. S. 108–118.

4. Buravov I. S. Problemy` kvalifikacii prestuplenij v sfere razrabotki i primeneniya smart-kontraktov // Voprosy` rossijskoj yusticii. 2023. № 26. S. 329–336.

5. Vardanyan A. V. Prestupleniya v sfere dolevogo stroitel`stva zhil`ya i iny`x ob`ektov nedvizhimosti: problemy` zakonodatel`stva i pravoprimitel`noj praktiki // Vserossijskij kriminologicheskij zhurnal. 2022. Т. 16, № 1. S. 73–81.

6. Gavrilova Yu. V. Znachenie izmenenij v zakonodatel`stve o notariate dlya realizacii e`konomicheskix prav grazhdan // Prava cheloveka — indikator sovremennogo razvitiya Rossii: materialy` Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii / otv. red. T. A. Soshnikova. M.: Izd-vo Moskovskogo gumanitarnogo universiteta, 2015. S. 193–199.

7. Garmashev M. A. Smart-kontrakt kak dogovor: vidy`, sposoby` zaklyucheniya i soversheniya, problemy` ispolneniya // Legal Bulletin. 2023. № 2. S. 77–87.

8. Dogovornoe pravo / O. V. Buglimova, V. G. Goly`shev, A. V. Goly`sheva [i dr.]. M.: Saratovskij istochnik, 2023. 241 s.

9. Droby`shevskaya L. N., Sumarokov N. V. Proektnoe finansirovanie zhilishhnogo stroitel`stva v Rossijskoj Federacii: rol` smart-kontraktov // Innovacionnoe razvitie e`konomiki. 2023. № 5 (77). S. 69–77.

10. Efimova L. G., Mixeeva I. V., Chub D. V. Sravnitel'ny'j analiz doktrinal'ny'x koncepcij pravovogo regulirovaniya smart-kontraktov v Rossii i v zarubezhny'x stranax // Pravo. Zhurnal Vy'sshej shkoly' e'konomiki. 2020. № 4. S. 78–105.

11. Kolesnikov Yu. A., Borisov B. A. Ob osobennostyax prav po dogovoru uchastiya v dolevom stroitel'stve kak utilitarny'x cifrovyy'x prav // Biznes. Obrazovanie. Pravo. 2022. № 1 (58). S. 179–182.

12. Kuznecov S. S. K voprosu o primenении smart-kontraktov na blokchejn-platforme v sfere dolevogo stroitel'stva // Yurisprudenciya 2.0: novyy'j vzglyad na pravo: sbornik materialov mezhvuzovskoj nauchno-prakticheskoy konferencii s mezhdunarodny'm uchastiem (Moskva, 7 dekabrya 2019 g.) M.: Rossijskij universitet druzhby' narodov (RUDN), 2019. S. 504–508.

13. Larichev V. D. Karakteristika prestuplenij, sovershaemy'x s ispol'zovaniem usilenoj kvalificirovannoj podpisi // Obshhestvo i pravo. 2020. № 2 (72). S. 15–20.

14. Lyannoj G. G. E'lektronnaya cifrovaya podpis', kak novyy'j sposob soversheniya moshennicheskix dejstvij v registracionnom proizvodstve (v otnoshenii nedvizhimogo imushhestva) // Pravo i gosudarstvo: teoriya i praktika. 2019. № 10 (178). S. 189–191.

15. Rozhkova M. A. Smart-kontrakt v dogovornoj praktike: programmny'j kod i «cifrovaya nadstrojka» klassicheskogo dogovora // Zhurnal Suda po intellektual'ny'm pravam. 2023. Vy'p. 1 (39). S. 60–72.

16. Sitdikova L. B., Starodumova S. Yu. Genezis razvitiya zakonodatel'stva o dolevom stroitel'stve: istoriya i sovremennoe sostoyanie // Gradostroitel'noe pravo. 2022. № 4. S. 8–12.

17. Sitdikova L. B., Starodumova S. Yu. K voprosu o nekotory'x osobennostyax zaklyucheniya sdelki kupli-prodazhi zhilogo pomeshheniya // Pravo: istoriya i sovremennost'. 2022. T. 6, № 2. S. 254–259.

Статья поступила в редакцию: 02.07.2024;
одобрена после рецензирования: 15.07.2024;
принята к публикации: 19.07.2024.

The article was submitted: 02.07.2024;
approved after reviewing: 15.07.2024;
accepted for publication: 19.07.2024.