

УДК 347.44:004.223

## ПРИМЕНЕНИЕ СМАРТ-КОНТРАКТОВ В СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

А.В. Бельков, к.и.н., доцент,  
Л.М. Иванова, студент гр. ГКмоз-171, I курс  
Кузбасский государственный технический  
университет имени Т.Ф. Горбачева  
г. Кемерово

Одним из приоритетных направлений совершенствования механизма экспертизы сделок с недвижимостью, является применение смарт-контрактов на основе технологии блокчейна.

Стремление законодательно закрепить вид договора, заключаемого в электронной форме, нашло отражение в проекте Федерального закона «О цифровых финансовых активах», подготовленного Министерством финансов РФ. Так, смарт-контракт – 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 им последовательности и при наступлении определенных им обстоятельств. Защита прав участников (сторон) смарт-контракта осуществляется в порядке, аналогичном порядку осуществления защиты прав сторон договора, заключенного в электронной форме [1].

В основе электронного алгоритма, который при наступлении определенного условия позволяет автоматически обменяться деньгами, недвижимостью, акциями и другими активами, лежит строгая последовательность записи данных в блокчейн, который используется в смарт-контрактах из-за его свойства однозначно фиксировать все изменения и договоренности и невозможности вносить правки задним числом [2]. Защита обеспечивается методами криптографии, а принцип децентрализации обеспечивает хранение записей таким образом, что любое изменение видно всем участникам системы. Оплачивая покупку, покупатель страхует себя от мошеннической сделки, а продавец гарантированно получает оплату, если его право на продажу подтверждено [3].

Первый договор участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) с применением технологии блокчейн зарегистрирован Росреестром в феврале 2018 г. Договор заключен в Ленинградской области, которая является pilotным регионом реализации проекта. Внос застройщика по договору участия в долевом строительстве отражен в блокчейн-сервисе для последующего резервирования и списания на компенсационный счет Фонда денежных средств застройщика. Согласно действующему законодательству застройщики по всем новым объектам строительства отчисляют в Фонд защиты прав граждан -

участников долевого строительства взносы в размере 1,2% от стоимости каждого ДДУ. Для регистрации ДДУ Росреестр должен получить от Фонда информацию о внесении застройщиком таких взносов. Применение технологии блокчейн в рамках взаимодействия Фонда и Росреестра позволяет всем участникам проекта иметь доступ к актуальной информации по процессу регистрации каждого ДДУ. Кроме того, исключена возможность рассинхронизации информационных систем Росреестра и Фонда, осуществлена возможность локальной работы с полными данными при отсутствии связи между Росреестром и Фондом, исключен риск несанкционированной корректировки данных в информационных системах [4].

Следующим экспериментом по внедрению цифровых технологий, станет, как ожидается, создание блокчейн-реестра прав на недвижимость как части Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), автоматизация правовой экспертизы документов по сделкам с недвижимостью при помощи смарт-контрактов и сравнение результатов с решениями госрегистраторов. Реализация проекта пройдет в Москве в 2018 г. При этом держателями блокчейн-узлов, заверяющими транзакции и аккумулирующими данные, выступят Минэкономики, ФНС и правительство Москвы, а консультантами по информационной защите станут ФСО, ФСБ и ФСТЭК. По окончании эксперимента планируется оценить неизменность данных блокчейн-реестра, его производительность и потребности в вычислительных мощностях, а также необходимость дополнительной защиты данных. Круг сделок, для которых будет применяться этот инструмент, будет ограничен договорами покупки недвижимости физлицами у юрлиц с привлечением кредита, ДДУ и регистрацией прав на такую недвижимость после ввода ее в эксплуатацию (также при условии привлечения кредитных средств) [5].

Обращаясь к Федеральному Собранию с ежегодным посланием о положении в стране, об основных направлениях внутренней и внешней политики государства Президент РФ заявил о необходимости формирования собственных цифровых платформ, совместимых с глобальным информационным пространством. Это позволит по-новому организовать производственные процессы, финансовые услуги и логистику, в том числе с использованием технологии «распределённого реестра», что очень важно для финансовых транзакций, для учёта прав собственности [6]. По результатам экспериментов, Росреестр оценит целесообразность внедрения технологии и внесения необходимых изменений в законодательство.

## Список литературы

1. Проект Федерального закона «О цифровых финансовых активах» [Электронный ресурс] / 2016. URL: [https://www.minfin.ru/ru/document/?id\\_4=121810](https://www.minfin.ru/ru/document/?id_4=121810) (дата обращения: 31.03.2018)

2. Кантышев П. Минфин предложил прописать «умные» контракты в законодательстве [Электронный ресурс] / 2018. URL: <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2018/01/25/748948-minfin-smart-kontrakti> (дата обращения: 31.03.2018)

3. Сорокина О. Чем смарт-контракт лучше нотариуса [Электронный ресурс] / 2018. URL: <https://www.vedomosti.ru/opinion/articles/2018/01/26/749041-smart-kontrakt-luchshe-notariusa> (дата обращения: 31.03.2018)

4. Росреестр, АИЖК и ВЭБ запустили блокчейн-проект по регистрации ДДУ [Электронный ресурс] / 2018. URL: <https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-aizhk-i-veb-zapustili-blokcheyn-proekt-po-registratsii-ddu/> (дата обращения: 31.03.2018)

5. Экспертизу сделок с недвижимостью доверят роботам [Электронный ресурс] / 2018. URL: [https://www.kommersant.ru/doc/3580690?from=four\\_economic](https://www.kommersant.ru/doc/3580690?from=four_economic) (дата обращения: 31.03.2018)

6. Письмо Президента Федеральному Собранию [Электронный ресурс] / 2018. URL: <http://www.kremlin.ru/events/president/news/56957> (дата обращения: 17.03.2018)