

Научная статья

УДК 347.44

ВИДЕОФИКСАЦИЯ ПРОЦЕССА ЗАКЛЮЧЕНИЯ СДЕЛКИ: ПРОБЛЕМЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

**Томчак Филиппа, Ph.D., профессор криминологии и уголовного
правосудия факультета социологии и социальной политики,
Ноттингемский университет, Ноттингем, Великобритания,
tomchakphiluk@gmail.com**

Аннотация

Видеофиксация процесса заключения сделки пока не получила достаточно широкого применения в договорной практике, а также в практике нотариальной. Однако нормы, позволяющие применять средства видеофиксации именно в процессе заключения сделок, были приняты ещё 10 лет назад. С учетом проблем практического использования данного инструмента в статье характеризуется состояние правового регулирования вопросов, касающихся использования видеофиксации в процессе заключения гражданско-правовых сделок. В том числе акцентируется внимание на подзаконных нормативных правовых актах, которые изобилуют недостатками. Особой проблемой автор считает отсутствие в изученных документах положений, которые бы предписывали отражать содержание подписываемого сторонами и удостоверяемого нотариусом документа на соответствующей видеозаписи. Тем не менее, сама тенденция расширения круга сделок с использованием видеофиксации в нотариальной практике характеризуется положительно. Автор указывает на недостаточно широкое применение средств видеофиксации, а также на наличие потребностей в использовании таких средств, в обоснование своей позиции приводя примеры судебной практики. Проанализировав состояние законодательства и правоприменительной практики, автор предлагает расширить круг сделок, по крайней мере удостоверяемых в нотариальном порядке требующих обязательной видеофиксации.

Ключевые слова: видеофиксация сделки, доказательства, предупреждение мошенничества, недействительность договора, нотариальные действия, порядок заключения сделки, сделки с недвижимостью

Статья поступила в редакцию 15.04.2025, одобрена после рецензирования 12.05.2025, принята к публикации 09.06.2025.

Original article

VIDEO RECORDING OF THE TRANSACTION CONCLUSION PROCESS: PROBLEMS OF LEGISLATIVE REGULATION

**Philippa Tomczak, Ph.D., Professor of Criminology and Criminal Justice
(Faculty of Sociology and Social Policy), University of Nottingham, Nottingham,
United Kingdom**

Abstract

Video recording of the transaction conclusion process has not yet been widely used in contractual practice, as well as in notary practice. However, the rules allowing the use of video recording tools specifically in the process of concluding transactions were adopted 10 years ago. Taking into account the problems of practical use of this tool, the article describes the state of legal regulation of issues related to the use of video recording in the process of concluding civil law transactions. In particular, attention is focused on subordinate regulatory legal acts, which are full of shortcomings. The author considers a particular problem to be the absence of provisions in the studied documents that would prescribe reflecting the content of the document signed by the parties and certified by a notary on the corresponding video recording. Nevertheless, the very trend of expanding the range of transactions using video recording in notary practice is characterized positively. The author points to the insufficiently widespread use of video recording tools, as well as the need to use such tools, citing examples of judicial practice to substantiate his position. Having analyzed the state of legislation

and law enforcement practice, the author suggests expanding the range of transactions, at least those that are notarized and require mandatory video recording.

Keywords: video recording of a transaction, evidence, fraud prevention, invalidity of a contract, notarial actions, procedure for concluding a transaction, real estate transactions

Введение

Процесс заключения сделки зачастую оказывается более проблемным и несёт больше рисков, нежели процесс исполнения обязательств по ней. А потому вопрос фиксации процесса заключения сделки оказывается крайне актуальным, особенно в случаях, когда имеет место достаточно высокая цена сделки. Законодатель лишь сравнительно недавно предпринял меры, которые существенно расширили возможности для обеспечения так называемой юридической чистоты сделок, введя в законодательстве нормы о возможности осуществления видеофиксации. Однако регулирование этой области по-прежнему не лишено недостатков, которые и рассматриваются в настоящей статье, причём именно в контексте реализации возможности видеофиксации.

Основная часть

Гражданский кодекс РФ (ч. 1) [1] в ст. 434 допускает возможность заключения договора в любой форме при условии отсутствия специальных требований. При этом основное внимание уделяется именно договору, заключённому в письменной форме. Данную форму принято считать ключевой для подавляющего большинства сделок.

Использование такой формы. В большинстве случаев даёт возможность достоверно установить субъектов договорных обязательств, также содержание обязательств и прочие условия. Однако во многих случаях соблюдение простой письменной формы сделок оказывается недостаточным для того, чтобы эффективно фиксировать возникающие в рамках сделки обязательства. Именно поэтому видеофиксация все чаще используется в процессе заключения сделок.

Здесь надо сказать, что в 2018 г. ГК РФ (ч. 3) [2] был дополнен новыми положениями. В частности, ст. 1125 была дополнена пунктом 5.1, который предусмотрел возможность осуществления видеофиксации удостоверения совместного завещания супругов, но именно в практике нотариуса, причём при соблюдении условия, что супруги, как стороны сделки, не заявили своего возражения против видеофиксации.

Помимо того, норма о видеофиксации содержится и применительно к удостоверению наследственного договора, когда нотариус обязан осуществлять ее, но тоже при отсутствии возражения сторон, согласно ст. 1140.1 ГК РФ.

Таким образом, законодатель придерживается исключительно диспозитивного подхода к регламентации вопросов, касающихся использования видеофиксации в рамках процедуры заключения сделок. Причём применение такой процедуры является крайне ограниченным. Во всяком случае, официально её использование является обязательным лишь в практике совершения нотариальных действий.

Здесь нельзя не обратиться к Регламенту совершения нотариусом нотариальных действий [3], который содержит ряд весьма значимых положений. В контексте регулирования видеофиксации данный Регламент не содержит каких-либо строгих предписаний, указывая лишь на то, что нотариус должен при совершении нотариальных действий фиксировать наличие возражений сторон подлежащей видеофиксации сделки против осуществления видеофиксации.

В то же время в 2015 г. был принят Порядок использования нотариусами средств видеофиксации и хранения материалов видеофиксации [4], где достаточно детально описана сама процедура видеофиксации, представлены ссылки на законодательные источники, изложены краткие требования.

П. 4 указанного документа признает материалы видеофиксации сведениями, которые составляют нотариальную тайну и подлежат соответствующей защите, согласно законодательству. Отсюда возникают

вопросы о том, имеют ли стороны право получить соответствующие материалы, на которых содержится результат видеофиксации?

В Разделе 2 «Видеофиксация» п. 5 указанного документа гласит, что нотариус имеет право применять стационарные средства видеофиксации, а также мобильные, причём как в помещении, так и вне помещения нотариальной конторы. Причём вопросы, касающиеся выбора конкретного средства видеофиксации, его модели, месторасположения и пр. определяются именно нотариусом. В этом плане он имеет достаточную свободу.

С одной стороны, такой подход создаёт некоторые удобства для самого нотариуса, однако, отсутствие чётких стандартов осуществления видеофиксации, на наш взгляд, является скорее негативным аспектом правового регулирования.

Важно подчеркнуть наличие в п. 7 рассматриваемого документа некоторых требований относительно процедуры видеофиксации. В частности, она должна отвечать следующим требованиям:

- лицо, от имени которого совершается нотариальное действие, должно попадать в обзор средства видеофиксации, и такому обзору не должны создавать препятствия какие-либо предметы;
- сама видеозапись должна содержать указания на дату и время её совершения;
- видеозапись должна также обеспечивать сохранение изображения без применения цифрового увеличения в формате, который позволяет идентифицировать лиц, от имени которых совершается нотариальное действие, с разрешением кадра в пикселях не менее чем 640 на 480.

Примечательно, но в рассматриваемом документе ничего не говорится о необходимости видеофиксации содержания документа, который подписывается сторонами и удостоверяется нотариусом. То есть можно полагать, что не все нюансы процедуры удостоверения сделки могут стать предметом видеофиксации.

Вызывает некоторые вопросы п. 12 рассматриваемого документ, который предписывает хранить материалы видеофиксации не менее 5 лет. Однако какие-либо юридические последствия, связанные со сделкой, влекущие возможность пересмотра её результатов, нельзя исключить и по прошествии этого срока. Поэтому данное требование тоже заставляет задуматься о многом.

То есть недостатков в регулировании процедуры видеофиксации в нотариальной практике масса. Однако, если учесть, что такой инструмент стал использоваться сравнительно недавно, несмотря на прошедшее десятилетие с момента его законодательной регламентации, можно дать положительную оценку.

И в этой связи есть все основания рассчитывать, что в ближайшее время регламентация процедуры совершения сделок будет становиться все более детальной, все более конкретной, обеспечивая более надёжную фиксацию процедуры заключения сделки.

Изложенное отражает состояние и возможности нотариальной практики в плане использования инструментов видеофиксации. Что же касается договоров, которые заключаются без участия нотариуса, для них использование средств видеофиксации остаётся крайне редким явлением. Хотя потребность в более широком использовании инструментов видеофиксации остаётся актуальной.

Здесь надо сказать, что хотя многие сделки заключаются посредством обмена сообщениями, письмами, путём подписания одного документа, что предусматривается нормами ГК РФ, все более популярным становится и заключение сделок путём обмена электронными сообщениями, предполагающими использование цифровых технологий. В определённом смысле это упрощает гражданский оборот. Такая практика сопряжена с массой рисков, которые остаются весьма разнообразными. Среди них, в частности, возможное уничтожение или искажение электронного документа, нарушение интересов какой-либо из сторон [9, с. 1060-1061]. Спектр рисков практически не ограничен, особенно если учесть вопрос идентификации личности. Тем не менее

возможности использования цифровых средств в процессе заключения сделок крайне широки и нередко ими пользуются также нотариусы, благодаря чему могут даже заключаться сделки о купле-продаже объектов недвижимости. В таком случае инструменты видеофиксации становятся неотъемлемыми в нотариальной практике.

Как пишет Т.А. Савельева, в случае дистанционного формата заключения сделок относительно объектов недвижимости процедура удостоверения сделки проходит на основе алгоритма, включающего, в частности:

- связь в формате видеоконференции, прочтение договора сторонами (представителями);
- подписание каждой из сторон своего экземпляра договора на бумажном носителе;
- подписание каждой из сторон договора простой электронной подписью;
- подписание нотариусами договора квалифицированной электронной подписью;
- завершение видеоконференции и регистрация записи нотариусами [9, с. 1070-1072].

Примечательно, что в таком случае остаётся открытым вопрос о том, надлежит ли записывать и сохранять видеоматериал, отражающий процесс видеоконференции. Этот нюанс остаётся неурегулированным.

В литературе средства видеофиксации принято рассматривать как некоторые дополнительные доказательства достоверности фактов, применяемые нотариусом [10, с. 58]. То есть о их ключевой роли речи пока не ведётся.

Примечательно, что в рамках гражданского оборота применение средств видеофиксации используется достаточно широко, но для весьма специфических целей, особенно в случаях, когда имеется необходимость зафиксировать сам процесс приобретения того или иного товара. Например, практически всегда средства видеофиксации применяются компаниями, осуществляющими приобретение контрафактного товара в целях дальнейшего доказывания.

нарушения интеллектуальных прав. Свидетельствующем об этом примеры судебной практики встречались уже более 10 лет назад [5]. Причём такая практика сохранилась и до настоящего времени постановление [7].

Это тот случай, когда в рамках совершения гражданско-правовой сделки контрагент не уведомляется об осуществляемой съёмке, что вызывает определённые вопросы. Хотя, если рассматривать этот нюанс с позиции отношений потребительских, то совершение видеофиксации представляется вполне правомерным.

Надо сказать, что во многих случаях процедура подписания и нотариального удостоверения сделок с недвижимостью не становится предметом видеофиксации. При этом нотариусы ссылаются на отсутствие сомнений в волеизъявлении и намерении сторон, а также в отсутствии соответствующей просьбы об осуществлении видеофиксации от сторон [6]. Однако такой подход не способствует исключению последующих споров относительно совершаемых сделок.

В российских законодательных органах эта проблема давно находится в центре внимания. И в этом плане государство внедряет весьма значимые изменения, хотя и медленно. В частности, с июля 2026 г. предполагается применять биометрические данные в случае удостоверения сделок с недвижимостью. Аргументы в пользу такого решения в законодательных органах объясняют достаточно высоким уровнем преступности в сфере купли-продажи недвижимости [11].

Такое решение можно оценить положительно, однако вопрос неиспользования средств видеофиксации при совершении дорогостоящих сделок остаётся пока открытым.

Довольно актуален этот процесс и в контексте совершения сделок. С использованием электронных средств коммуникации, когда имеют место тоже достаточно высокие риски, в том числе связанные с проблемами доказывания

факта заключения договора, сохранности и неизменности данных, представленных в нём [8, с. 261].

Заключение

Видеофиксация в качестве средства обеспечения доказуемости самого факта заключения сделки нуждается в более подробном законодательном регулировании, а также в распространении практики применения такого метода на более широкий круг сделок. Поэтому предлагается внести в ГК РФ изменения, дополнив его нормами, детализирующими основные требования к применению инструментов видеофиксации сделок.

Считаем необходимым предусмотреть обязательную видеофиксацию для каждой сделки, удостоверяемый нотариусом, что должно исключить возможность оспаривания его действий, как и самих удостоверяемых сделок.

Кроме того, есть необходимость обеспечить хотя бы краткое регулирование порядка использования средств видеофиксации при совершении сделок, которые не удостоверяются нотариусом.

Также представляется необходимым введение правила об обязательном осуществлении видеофиксации процесса совершения сделки в дистанционном формате, когда коммуникация обеспечивается нотариусом в режиме видеоконференции. Действующее законодательство и подзаконные нормы, предусматривая обязательность проведения видеоконференции, не предполагают сохранения соответствующих видеозаписей, и данный подход следует пересмотреть.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.
3. Регламент совершения нотариусами нотариальных действий (утв. Приказом Минюста России от 30.08.2017 № 156 (ред. от 30.01.2025)) // Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 07.09.2017, № 0001201709070015.
4. Порядок использования нотариусами средств видеофиксации и хранения материалов видеофиксации (утв. решением Правления ФНП, протокол от 17.11.2015 № 15/15) // СПС «КонсультантПлюс».
5. Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2016 № 17АП-3537/2016-ГК // СПС «КонсультантПлюс».
6. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12.05.2020 по делу № 88-10351/2020 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2025 № 01АП-278/2025 по делу № А39-10624/2023 // СПС «КонсультантПлюс».
8. Епифанцев А.В., Петров С.Н. Современные электронные средства и формы сделок // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2018. № 4. С. 260-263.
9. Савельева Т.А. Дистанционные способы совершения сделок с использованием цифровых технологий // Journal of Digital Technologies and Law. 2023. Т. 1, № 4. С. 1058-1086.
10. Фрик О.В. Создание бесспорных доказательств как одна из основных функций нотариата // Вестник Омского университета. Серия: Право. 2021. Т. 18, № 2. С. 55-63.
11. В Госдуме предложили сделать обязательной видеофиксацию сделок с недвижимостью (11 июля 2025 г.) // Сетевое издание «Вести.Ру». URL: <https://www.vesti.ru/article/4591105>

References

1. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 31.07.2025) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 1994. № 32. St. 3301.
2. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' tret'ya) ot 26.11.2001 № 146-FZ (red. ot 08.08.2024) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 2001. № 49. St. 4552.
3. Reglament soversheniya notariusami notarial'ny'x dejstvij (utv. Prikazom Minyusta Rossii ot 30.08.2017 № 156 (red. ot 30.01.2025)) // Oficial'ny'j internet-portal pravovoj informacii www.pravo.gov.ru, 07.09.2017, № 0001201709070015.
4. Poryadok ispol'zovaniya notariusami sredstv videofiksacii i xraneniya materialov videofiksacii (utv. resheniem Pravleniya FNP, protokol ot 17.11.2015 № 15/15) // SPS «Konsul'tantPlyus».
5. Postanovleniem Semnadczatogo arbitrazhnogo apellyacionnogo suda ot 05.05.2016 № 17AP-3537/2016-GK // SPS «Konsul'tantPlyus».
6. Opredelenie Chetvertogo kassacionnogo suda obshhej yurisdikcii ot 12.05.2020 po delu № 88-10351/2020 // SPS «Konsul'tantPlyus».
7. Postanovlenie Pervogo arbitrazhnogo apellyacionnogo suda ot 25.02.2025 № 01AP-278/2025 po delu № A39-10624/2023 // SPS «Konsul'tantPlyus».
8. Epifancev A.V., Petrov S.N. Sovremennyy'e e'lektronny'e sredstva i formy' sdelok // Mezhdunarodny'j zhurnal gumanitarny'x i estestvenny'x nauk. 2018. № 4. S. 260-263.
9. Savel'eva T.A. Distancionny'e sposoby' soversheniya sdelok s ispol'zovaniem cifrovyy'x texnologij // Journal of Digital Technologies and Law. 2023. T. 1, № 4. S. 1058-1086.
10. Frik O.V. Sozdanie bessporny'x dokazatel'stv kak odna iz osnovny'x funkcij notariata // Vestnik Omskogo universiteta. Seriya: Pravo. 2021. T. 18, № 2. S. 55-63.
11. V Gosdume predlozhili sdelat' obyazatel'noj videofiksaciyu sdelok s nedvizhimost'yu (11 iyulya 2025 g.) // Setevoe izdanie «Vesti.Ru». URL: <https://www.vesti.ru/article/4591105>