

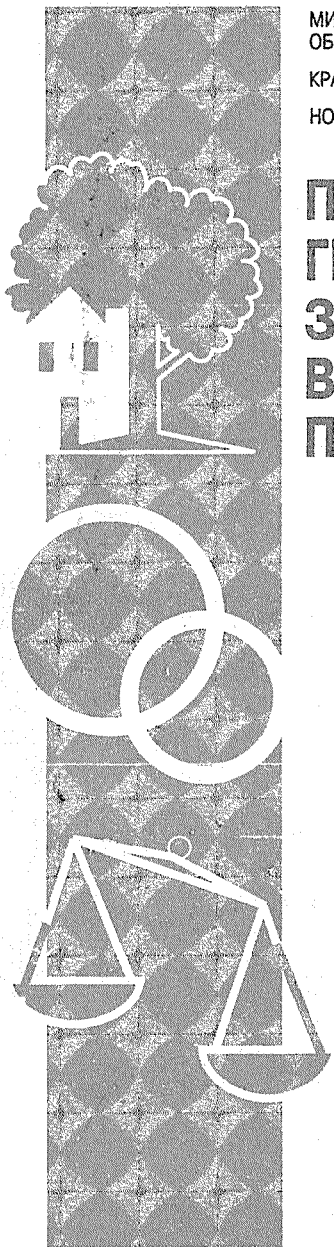
МИНИСТЕРСТВО ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО
ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КРАСНОЯРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

ПРИМЕНЕНИЕ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В НОТАРИАЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ

- ◆ РЕГИСТРАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ
- ◆ БРАЧНЫЕ ДОГОВОРЫ
- ◆ НАСЛЕДОВАНИЕ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
- ◆ РЕНТА
- ◆ ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ
НАДПИСЬ



МИНИСТЕРСТВО ОБЩЕГО И ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КРАСНОЯРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

ПРИМЕНЕНИЕ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В НОТАРИАЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ

- ◆ РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
- ◆ БРАЧНЫЕ ДОГОВОРЫ
- ◆ НАСЛЕДОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
- ◆ РЕНТА
- ◆ ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ НАДПИСЬ

УДК 347.961
ББК 67.629.221
П 76

Редакционная коллегия:

*Н.Ф.Качур, зав.каф., доц.(отв.редактор);
Е.Б.Тарбаева, доц.;
С.Я.Сорокина, доц.*

П 76 Применение гражданского законодательства в нотариальной практике: Сб.науч.тр./ Отв. редактор Н.Ф.Качур. Краснояр.гос.ун-т. Красноярск, 1997. с.

Рецензенты:

*А.Я.Бугрей, президент нотариальной
палаты Краснояр.края, советник юстиции 1 кл;
Н.А.Аверина, нач.отдела управления юстиции
администрации Краснояр.края,
советник юстиции 2 кл.*

Редактор

И.А.Вейсиг

Предлагаемый сборник посвящен актуальным проблемам государственной регистрации недвижимости, наследования земельных участков, отдельным видам сделок, требующих нотариального удостоверения, различным формам бесспорного взыскания задолженностей и др.

Сборник предназначен для научных и практических работников, а также для студентов вузов

ISBN 5-7638-0067-2

© Красноярский
государственный
университет, 1997

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

Н.Ф.Качур, зав.кафедрой, доцент КрасГУ,
Е.Б.Тарбагаева, доцент КрасГУ.

Успешное формирование и функционирование рынка недвижимости требует соответствующего оформления прав на нее, то есть создания надежной и эффективной единой федеральной системы государственной регистрации оборота недвижимости.

Ст. 131 ГК РФ связывает момент возникновения прав на недвижимое имущество с государственной регистрацией перехода прав на недвижимость, сделок с ней, а в отдельных случаях объектов в едином государственном реестре учреждений юстиции, и предусматривает принятие специального закона.

Государственная регистрация недвижимости - понятие не новое. И в настоящее время в России существует государственная регистрация. Однако ее система не является единой: государственной регистрацией занимаются различные органы в рамках различных процедур. Это не способствует установлению режима законности гражданского оборота. Кроме того, сложившаяся система по сути является техническим учетом, инвентаризацией недвижимости.

Контроль за законностью сделок и прав на недвижимость традиционно входил в компетенцию нотариальных органов. В рамках монополии государства на нотариальные услуги это было естественно и обоснованно. Реформирование экономики сделало необходимым кардинальное изменение существующего порядка и процедур оформления прав на недвижимость, сделок с ней.

При выборе регистрационной модели необходимо основываться на положении о том, что удостоверение и регистрация права на недвижимость (сделки с ней) преследуют различные правовые цели.

Удостоверение любой сделки по своей сути предполагает осуществления контроля в частно-правовой сфере. Общие правила удостоверения сделок включают проверку право-и дееспособности субъектов сделки, полномочий представителя, соответствия воли и волеизъявления участников сделки, условий и оснований совершения сделки.

Регистрация преследует публично-правовые цели - охрану интересов участников гражданского оборота, государства и общества. Государственная регистрация позволяет эффективно решать иные значимые с точки зрения государства задачи, связанные с налогообложением, с пополнением государственной казны. Наконец, надлежащая регистрация предотвращает многочисленные судебные споры, связанные с недоступностью информации о правах на недвижимость при заключении сделок с ней, обеспечивает надлежащее исполнение судебных решений.

Регистрация имущества как самостоятельный вид правоприменительной деятельности базируется на основополагающих положениях: - публичность - сведения об объектах недвижимости вносятся в государственные реестры, каждому объекту присваивается индивидуальный, не повторяющийся на территории России номер, информация о регистрации открыта для всех физических и юридических лиц; - достоверность - реестровые записи не могут быть оспорены иначе, чем по решению суда. При этом соответствующие записи имеют значение материальных юридических фактов, с которыми закон связывает возникновение, изменение, прекращение прав на недвижимость; - окончательность - регистрационная запись не может быть ни изменена, ни отменена регистратором ни по своей инициативе, ни по воле заинтересованных лиц до тех пор, пока существует право на данный объект недвижимости.

Государственной Думой РФ 19 июля 1996 г. принят Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Совет Федерации отклонил закон и совместным постановлением с Государственной Думой от 2 октября 1996 г. создал согласительную комиссию для его доработки.

Этим законом органы нотариата практически исключены из процесса оформления прав на недвижимое имущество и сделок с ним. С трудом, но можно найти объяснение такого решения вопроса. Сложившаяся практика нотариального удостоверения сделок с недвижимостью свидетельствует о необходимости пересмотра механизма приобретения и отчуждения прав на нее. Многоэтапность оформления прав на отдельные объекты (удостоверение и регистрация) таит в себе угрозу недобросовестных действий субъектов сделок. Так как право собствен-

ности на недвижимость считается возникшим только с момента государственной регистрации (ст.223 ГК РФ), недобросовестный собственник не лишен возможности неоднократного отчуждения принадлежащего ему имущества. При этом нотариус не вправе отказать в удостоверении сделки при наличии сомнений в ее законности, если эти сомнения документально не подтверждены (например, продавцом представлен надлежаще выданный дубликат правоустанавливающего документа).

Между удостоверением договора и его регистрацией существует недопустимый разрыв во времени. Хотя нотариус и предупреждает субъектов сделки о необходимости регистрации договора, это не гарантирует его действительную регистрацию.

Наконец, нотариус, проверяя законность удостоверяемой им сделки, не всегда имеет возможность выяснить все обстоятельства дела, так как работает только с документами, представленными заинтересованными лицами, а принцип нотариальной тайны не позволяет ему активно сотрудничать с органами, обладающими информацией о правах на недвижимость.

Все эти и другие негативные моменты свидетельствуют о необходимости внесения изменений в процесс возникновения и перехода прав на недвижимость. Первый шаг в этом направлении - закрепление в ГК РФ положений о простой письменной форме сделок с недвижимостью (ст.ст. 550, 560, 574 ГК РФ и др.). Второй и решающий - правовая регламентация порядка регистрации прав на недвижимость посредством принятия соответствующего закона. Однако первые два не исключают третьего - внесение изменений в законодательство о нотариате, так как на нотариусов необходимо возложить неизвестную до сих пор российскому, но известную континентальному праву функцию подготовки документов по недвижимости к регистрации.

Вопрос об участии нотариата в оформлении прав на недвижимость и сделок с ней вызывает ожесточенные дискуссии. Одни полагают, что новеллы, содержащиеся в ГК РФ в отношении формы сделок, свидетельствуют о полном отказе от нотариального контроля за законностью сделок с недвижимостью. Другие же настаивают на необходимости включения нотариата в данный процесс, справедливо полагая, что отсутствие нотариального контроля в сфере недвижимости нетерпимо и опасно в со-

временных российских условиях. Кроме того, это противоречит принципам построения и функционирования Латинского нотариата, в союз которого совсем недавно с надеждой на плодотворное сотрудничество была принята Россия. В соответствии с принципами Латинского нотариата нотариус не удостоверяет сделку, а обеспечивает ее заключение и регистрацию.

Одной из важнейших задач становления правового государства в России является использование опыта зарубежных стран при формировании внутренней правовой системы.

Существуют две основные континентальные модели регистрационных систем: французская (публикационная) и германская.

По французскому законодательству изменение права на недвижимое имущество происходит уже в момент заключения договора. Однако изменение действительно лишь для участников сделки, для третьих лиц переход права приобретает юридическую силу с момента подачи нотариусом соответствующих документов в финансовое ведомство для регистрации в специальном реестре у "хранителя ипотек". Проверка документов в данном случае является формальной, записи не ведутся, а только подшиваются документы в поземельные книги, затем производится публикация документов или извлечений из них. Публикация документов служит доказательством правообладания.

Согласно германской регистрационной системе вещное право на недвижимое имущество не может возникнуть и прекратиться без занесения записей о нем в поземельную книгу и земельный кадастр. Эта система предполагает активное участие свободного нотариуса в процессе оформления прав на недвижимость, но в форме, отличной от удостоверительной. На нотариуса возлагается обязанность (снабженная возможностью применения мер ответственности) подготовки необходимых документов к регистрации и передачи этих документов для регистрации. Положительный опыт ведения поземельных книг и кадастров (иных регистрационных книг и реестров) должен быть учтен при разработке регистрационных систем в России.

Одна из основных задач установления регистрационного порядка - создание системы гарантий законности в сфере недвижимости. При отказе от обязательной нота-

риальной формы сделок с недвижимостью к регистратору должны предъявляться особые требования.

Во-первых, такое лицо должно быть сведущим в вопросах права, что должно подтверждаться дипломом о высшем юридическом образовании, прохождением стажировки и сдачей квалификационного экзамена.

Во-вторых, лицо, санкционирующее переход прав на недвижимость по сделке или иным основаниям, должно быть гарантированно независимым, объективным и беспристрастным.

В-третьих, надлежащее исполнение обязанностей по регистрации прав на недвижимость должно быть обеспечено возможностью применения к лицу мер юридической ответственности. Регистратор, будучи государственным служащим, несет ответственность (уголовную, дисциплинарную, административную) перед государством. Перед обратившимся за регистрацией заинтересованным лицом регистратор не несет гражданско-правовой ответственности. Это противоречило бы природе государственной службы. Государство отвечает перед заинтересованным лицом по типу ответственности за действия должностных лиц органов дознания, предварительного следствия, прокуратуры и суда (ст. 1070 ГК РФ).

К числу важнейших гарантий законности в сфере правоприменения, в том числе и при регистрации недвижимости и прав на нее, относится и надлежащая правовая форма деятельности соответствующего органа. Форма совершения действий по подтверждению факта перехода прав на недвижимость должна иметь процедурно-правовой характер. Это означает, что законом устанавливается порядок принятия решения, предусматриваются меры ответственности за его нарушение компетентным лицом. Процедурные формы гарантируют интересы обратившихся за совершением действия лиц посредством установления исчерпывающего перечня оснований к отказу в совершении требуемого действия. Основания к отказу в регистрации должны иметь формальный характер. Регистрирующий орган не вправе отказывать в регистрации по материально-правовым основаниям, так как это означало бы необоснованное вмешательство государства в частноправовые отношения. Именно формализация процесса применения норм при регистрации недвижимости и прав на нее обеспечивает возможность и эффективность судебного контроля как высшей формы контроля в данной сфере.

Нетрудно предположить, что выполнение перечисленных выше требований к правоприменительной деятельности органа, санкционирующего права на недвижимость, потребует создание неизвестного ранее в таком виде государственного учреждения с отнесением к его подведомственности тех вопросов, которые традиционно и по общему правилу решаются органами нотариата. Вряд ли целесообразно создание и параллельное функционирование "взаимозаменяющих" систем - нотариальной и регистрационной. Вместе с тем, закон "О государственной регистрации..." от 19 июля 1996 г. свидетельствует о стремлении законодателя решить вопрос именно таким образом. Так, указанным законом не исключается нотариальное удостоверение сделок как основания для регистрации. В ст.19 закона самой регистрации придается двойственное значение (содержание) в зависимости от того, участвовал ли нотариус в удостоверении сделки. Если сделка нотариально удостоверена, то регистрация осуществляется по заявлению одной из сторон. Предполагается, что нотариус, удостоверяя сделку, осуществил проверку ее законности (по субъектам и содержанию). В случаях отсутствия нотариального удостоверения государственный регистратор совершает регистрацию по заявлению всех сторон сделки. Тем самым подчеркивается, что регистратор выполняет нотариальную функцию прежде, чем осуществит характерную для него функцию регистрации. Таким образом, регистратор выступает в роли квазинотариуса.

Изложенное позволяет утверждать, что при разработке регистрационной системы следует учесть наличие в российской правовой системе института нотариата, принципы которого полностью отвечают интересам законности в частноправовой сфере. Основы законодательства о нотариате устанавливают требования к лицу, претендующему на занятие нотариальной практикой, порядок наделения полномочиями нотариуса и прекращения этих полномочий, предусматривают меры ответственности нотариуса перед заинтересованным лицом. Наконец принципы нотариального производства, сама правовая форма совершения нотариальных действий представляют собой надежную гарантию частноправовых интересов.

Изложенное позволяет предположить, что отказ от нотариального вмешательства в отношения с недвижимос-

тью нецелесообразен, так как основные принципы регистрации прав на недвижимость, установленные законом "О государственной регистрации ...", лишь слабо и приблизительно отражают те гарантии законности, которые предусмотрены законодательством о нотариате и прошли проверку временем.

Вмешательство нотариата в сферу сделок с недвижимостью должно приобрести качественно иные формы.

Процесс возникновения прав на недвижимость должен проходить ряд этапов, соответствующих отношениям типа "клиент - нотариус", "нотариус - регистратор". Именно при такой схеме интересы субъектов сделок с недвижимостью будут защищены возможностью применения к недобросовестному нотариусу мер гражданско-правовой ответственности. Регистратора можно лишь принудить к регистрации права на основе решения суда о признании незаконным отказа в регистрации права на недвижимость, вынесенного по жалобе заинтересованных лиц.

Таким образом, одновременно с принятием закона "О государственной регистрации..." необходимо внести дополнения в Основы законодательства о нотариате (или принять новый Закон о нотариате), определяющие правовую форму участия нотариуса в процессе оформления прав на недвижимость. Такой формой может быть "проверка и передача правоустанавливающих документов на регистрацию в учреждение юстиции". Соответственно данному нотариальному действию следовало бы установить процедуру его совершения, отвечающую общим правилам нотариальных действий.

СУБЪЕКТЫ РЕНТНЫХ ОТНОШЕНИЙ

С.Я. Сорокина, доц. КРАСГУ

Рентные отношения были известны советскому гражданскому законодательству. В гражданские кодексы союзных республик, принятые в 1963-1964 г., были введены нормы, регламентирующие договор купли-продажи (отчуждения) жилого дома с условием пожизненного содержания продавца (отчуждателя). В ГК РСФСР 1964 г. этот договор был представлен в качестве разновидности договора купли-продажи. В гражданских кодексах других союзных республик данный договор именовался несколько по-другому и считался самостоятельным видом. Договор купли-продажи (отчуждения) жилого дома с условием пожизненного содержания (ст.253,254 ГК РСФСР 1964 г.) не получил широкого распространения. Стороны его были специфичны. Продавцом (отчуждателем) в договоре мог выступать только гражданин, являющийся собственником дома и нетрудоспособным по возрасту или состоянию здоровья. Покупателем (приобретателем) жилого дома могло быть любое дееспособное лицо (1).

В настоящее время рентные отношения специально урегулированы главой 33 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК). Договор ренты - это самостоятельный вид договора, по которому одна сторона (получатель ренты) передает другой (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (ст.583 ГК).

Исходя из легального определения договора ренты это договор реальный, односторонне-обязывающий (2). Имущество, которое отчуждают под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно.

Институт ренты регулирует постоянную и пожизненную ренты. Разновидностью пожизненной ренты следует считать пожизненное содержание граждан с иждивением.

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор об отчуждении недвижимого имущества

под выплату ренты подлежит также государственной регистрации (ст.584 ГК).

Субъектами договора ренты являются получатель ренты и плательщик ренты. В качестве получателя постоянной и пожизненной ренты, а также пожизненного содержания с иждивением могут выступать граждане. Договор пожизненной ренты в пользу гражданина, который умер к заключению договора, ничтожен, то есть не порождает юридических последствий в силу прекращения правоспособности гражданина.

Полагаем, что к числу получателей ренты следует относить также несовершеннолетних, малолетних и недееспособных граждан. В последнем случае при заключении договоров ренты необходимо соблюдение норм ГК о дееспособности, согласно которым несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет заключают сделки с письменного согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей или попечителей, а за несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки могут заключать от их имени родители, усыновители или опекуны. От имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его опекун.

К сделкам законных представителей несовершеннолетних и недееспособных с их имуществом применяются правила п.2 ст.37 ГК, согласно которым опекун не вправе без предварительного разрешения органов опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению имущества, в том числе, очевидно, и по передаче в собственность плательщику ренты имущества по договору ренты.

Выступление несовершеннолетних и недееспособных граждан в качестве получателей ренты и пожизненного содержания с иждивением возможно и при помощи договора в пользу третьего лица (ст.430 ГК), по которому должник обязан произвести исполнение не кредитору, а третьему лицу, имеющему право требовать от должника (плательщика ренты) исполнения обязательства в свою пользу. Применение этой договорной конструкции следует из ст.596 ГК, согласно которой получателем пожизненной ренты может быть гражданин передающий имущество под выплату ренты либо другой (выделено мною. - С.С.), указанный им гражданин.

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - это гражданин, передающий недви-

жимость плательщику ренты, и (или) третье лицо (лица) (ст.601 ГК). Полагаем, что "другие" граждане и "третьи" лица могут быть и несовершеннолетними, и недееспособными.

Права получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться другим лицам (гражданам и некоммерческим организациям) путем уступки требования, переходить по наследству, а также в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц. Норма, устанавливающая эти правила (п.2 ст.589 ГК), носит диспозитивный характер. Законом или договором может быть предусмотрено иное. Таким образом, анализируемая норма приходит в некоторое противоречие с императивными нормами наследственного права и института юридического лица, согласно которым в состав наследственного имущества входят и права (в нашем случае - права получателя по договору постоянной ренты), а при реорганизации юридических лиц в любых ее формах происходит универсальное правопреемство.

Следует подчеркнуть, что права получателя ренты по договору пожизненной ренты и по договору пожизненного содержания с иждивением по наследству не переходят, что обусловлено характером этих договоров. Пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением устанавливаются на период жизни гражданина (третьего лица) и прекращаются их смертью.

Вместе с тем по договору пожизненной ренты закон допускает установление ренты в пользу нескольких граждан. Доли этих граждан в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором. Если один из получателей ренты умирает, его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное. В случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

Полагаем, что доля умершего получателя ренты должна распределяться между пережившими получателями поровну, если иное не будет предусмотрено договором пожизненной ренты. Переход доли умершего получателя к остальным сополучателям (при множественности лиц на стороне кредитора-получателя) не означает наследования доли.

Как было отмечено ранее, права получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться путем уступки требования. При этом следует руководствоваться нормами гл. 24 ГК "Перемена лиц в обязательстве" (ст.ст.382-390). В частности, важным представляется правило о том, что для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором, а также о форме уступки требования. Уступка требования, основанного на сделке, совершенной в нотариальной форме, должна быть совершена в такой же форме (п.1 ст.389 ГК). Следовательно, сделка об уступке права требования получателя постоянной ренты должна быть нотариально удостоверена путем совершения удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие. Уступка требования по договору ренты с отчуждением недвижимого имущества требует, кроме того, и государственной регистрации.

В качестве получателя постоянной ренты кроме граждан могут выступать и юридические лица - некоммерческие организации (общественные и религиозные организации, благотворительные фонды и др.).

Как известно, некоммерческие организации обладают специальной правоспособностью. Они могут иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в учредительных документах, и нести связанные с этой деятельностью обязанности. Следовательно, некоммерческие организации не могут быть получателями ренты, если это противоречит целям их деятельности, указанным в учредительных документах. Кроме того, некоммерческие организации могут быть получателями ренты, если это не противоречит федеральному закону.

Коммерческие организации лишены права быть получателями ренты. Как отмечал С.А.Хохлов, по своей сути они должны участвовать в обороте имущества, предпринимательской деятельности, а не быть рентье, живущим на доход, в создание которого он не вовлечен (3).

Другая сторона договора ренты - плательщик ренты. Следует считать, что в качестве плательщиков ренты могут выступать все субъекты гражданского права: граждане, юридические лица (коммерческие и некоммерческие организации), а также Российская Федерация, субъекты

Российской Федерации, муниципальные образования.

Важно, что плательщики ренты должны стать собственниками передаваемого им движимого и недвижимого имущества (земельных участков, строений, предприятий, денежных сумм и др.). Это требование вытекает из легального определения договора (ст.583 ГК). Согласно ст.212 ГК в Российской Федерации признаются частная (граждан и юридических лиц), государственная (Российской Федерации и субъектов Российской Федерации) и муниципальная (муниципальных образований) формы собственности. Поэтому некоторые виды юридических лиц, как коммерческих, так и некоммерческих организаций (например, учреждения, финансируемые собственником, государственные и муниципальные унитарные предприятия) не могут быть "напрямую" плательщиками ренты, ибо правовой формой обособления имущества указанных организаций являются не право собственности, а другие вещные права - право оперативного управления и право хозяйственного ведения.

Правда, в связи с возможностью применения норм обязательственного и договорного права к регулированию рентных отношений можно представить гипотетическую ситуацию, связанную с переводом долга (ст.391 ГК) или возложением исполнения обязанности на третье лицо (ст.313 ГК), при которой плательщиком ренты становится государственное или муниципальное унитарное предприятие.

В учредительных документах других, кроме учреждений, некоммерческих организаций также может быть предусмотрена недопустимость получения рентных платежей.

Российской Федерации, субъектам Российской Федерации, муниципальным образованиям как плательщикам ренты может быть передано имущество на праве собственности. В качестве стороны по договору (плательщиком ренты) от имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований выступают органы государственной власти и органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов, а в случаях, установленных п.3 ст.125 ГК, также юридические лица и граждане. Такими органами могут быть комитеты по управлению имуществом, финансовые органы, с которыми и должны заключаться договоры ренты,

предусматривающие отчуждение имущества в государственную (федеральную, субъектов Российской Федерации) или муниципальную собственность.

Здесь следует отметить одно важное обстоятельство. Права плательщика ренты как собственника недвижимого имущества, переданного по договору пожизненного содержания с иждивением, существенно ограничены. Он может отчуждать (продавать, дарить, сдавать в залог) это имущество только с предварительного согласия получателя ренты. Если лицо, передавшее имущество, не является одновременно получателем ренты, то испрашивать согласия на отчуждение имущества следует, на наш взгляд, у обоих. Кроме того, плательщик обязан принимать необходимые меры для того, чтобы использование указанного имущества не приводило к снижению стоимости этого имущества (ст.604 ГК).

Представляется, что плательщиками ренты, как и получателями, могут быть недееспособные и несовершеннолетние лица с соблюдением общих правил о восполнении дееспособности этих граждан их законными представителями.

Могут ли передаваться другим лицам обязанности плательщика по выплате ренты? Плательщик ренты может отчуждать недвижимое имущество. В подобном случае его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества. При нарушении договора ренты "прежний" и "новый" плательщики несут субсидиарную ответственность по требованиям получателя ренты, если законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству (ст.586 ГК).

С учетом того, что нормы обязательственного и договорного права применяются к регулированию рентных отношений, полагаем, что обязанности плательщика ренты могут передаваться другим лицам путем перевода долга (ст.ст.391, 392 ГК). При этом перевод долга по договору ренты требует нотариального удостоверения, а если договор предусматривал отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, то и государственной регистрации.

Обязанности плательщика ренты могут передаваться другим лицам путем возложения исполнения обязательства на третье лицо (ст.313 ГК), а также правопреемства при реорганизации юридических лиц или наследования (если речь идет о плательщиках ренты - гражданах).

Субъекты рентных отношений "многолики". Если имущество по договору ренты передается за плату, то получатель и плательщик ренты становятся продавцом и покупателем. Когда такое имущество передается бесплатно, то - дарителем и одаряемым с субсидиарным применением норм института купли-продажи и дарения, поскольку иное не установлено правилами гл. 33 и не противоречит существу договора ренты (ст.585 ГК).

В целях обеспечения выплаты ренты получатель по рентному договору с передачей недвижимого имущества становится в силу закона залогодержателем этого имущества, а значит приобретает преимущественное перед другими кредиторами право удовлетворения своих требований из стоимости заложенного имущества в случае неисполнения основного (рентного) обязательства.

По ст.587 ГК существенным условием договора ренты с передачей движимого имущества является условие об обязанности плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств. Это могут быть залог, неустойка, поручительство и другие способы обеспечения обязательств. Таким образом, плательщик ренты в силу договора должен заключить акцессорное обязательство, направленное на обеспечение исполнения главного (рентного) договорного обязательства.

Договор об ипотеке, а также договор о залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору ренты подлежат нотариальному удостоверению. Договор об ипотеке должен быть зарегистрирован.

Плательщик по договору ренты с передачей движимого имущества может быть и страхователем - он обязан застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств (п.2 ст.587 ГК).

По договору пожизненного содержания с иждивением обязанности плательщика ренты могут включать в числе других услуг обеспечение потребностей получателя ренты в жилище. Эта обязанность может быть реализована не только путем предоставления ему права продолжать использовать для своего проживания переданную плательщику ренты в собственность квартиру или жилой дом, но и путем заключения иных договоров о предоставлении в пожизненное пользование получателя ренты другого жилого помещения (4).

Говоря о правовой связанности субъектов рентных отношений, следует указать на ее временные границы. Обязательство выплаты пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением прекращаются смертью получателя ренты. Право на ренту по этим договорам не переходят по наследству. В случае существенного нарушения договора пожизненной ренты

плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от него выкупа ренты или расторжения договора и возмещения убытков (ст.599 ГК).

Права получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться другим лицам (ст.589 ГК), но это не означает бессрочную правовую связь сторон и их правопреемников. Плательщик имеет право на выкуп постоянной ренты по заявлению, сделанному в письменной форме (ст.592 ГК). Кроме того, возможен выкуп постоянной ренты по требованию получателя ренты (ст.593 ГК). В случае выкупа обязательства сторон по договору ренты прекращаются.

На договоры ренты распространяются также нормы ст.ст.407-419 ГК о прекращении обязательств и ст.450-453 ГК об изменении и расторжении договора. Особо следует отметить возможность расторжения договора при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств по договору пожизненного содержания с иждивением. Получатель ренты вправе в

этом случае потребовать возврата недвижимого имущества либо выплаты выкупной цены. При этом плательщику ренты не компенсируют расходы, понесенные в связи с содержанием получателя ренты (п.2 ст.605 ГК).

Примечание и список литературы

1. В литературе была высказана точка зрения о возможности выступать в качестве покупателя и юридическому лицу.

2. Брагинский М.И. Комментарий к гл.33 // Комментарий части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. М., 1996. С.65-66.

3. С.А.Хохлов. Рента и пожизненное содержание с иждивением (глава 33) // Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст. Комментарии. Алфавитно-предметный указатель. М., 1996. С.320.

4. Указ. соч. С.328.

НАСЛЕДОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Т.П. Шишмарева, доц.КрасГУ

Земля является специальным объектом гражданского права ввиду ее особых природных качеств и невосполнимости. В связи с этим оборот земельных участков регулируется наряду с гражданским законодательством специальными нормами земельного законодательства, в котором устанавливаются ограничения оборота земельных участков, особенно сельскохозяйственного назначения. И такие ограничения вполне оправданы, поскольку государство осуществляет особый контроль за отчуждением земли.

За время осуществления земельной реформы произошли существенные изменения в правовом регулировании отношений, связанных с землей. Прежде всего, закреплена частная собственность на землю в Конституции Российской Федерации (ст.ст.9,36). Граждане РФ получили в частную собственность земельные участки для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства (1). В ходе реорганизации колхозов и совхозов произошла приватизация земель сельскохозяйственного назначения. Земля перешла в собственность членов колхозов, работников совхозов, пенсионеров и работников социальной сферы. В сельском хозяйстве появились крестьянские (фермерские) хозяйства, которые получили земельные участки как в собственность, так и на ином титуле. Земли сельскохозяйственного назначения могут находиться в частной собственности коммерческих сельскохозяйственных организаций, получивших земельные участки в качестве вклада в капитал юридического лица.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан, могут быть переданы по наследству. Наследование земельных участков регулируется гражданским и земельным законодательством. Особый порядок наследования установлен для земельных участков крестьянского (фермерского) хозяйства.

Особенности наследования земельных участков в крестьянском (фермерском) хозяйстве

Применение норм наследственного права к земельным правоотношениям в настоящее время осложнено

несоответствием положений земельного и гражданского права. В земельном праве широко используется терминология наследственного права, наполненная по сути иным содержанием. При этом трудно говорить о специфике наследования земельных участков, так как особенности, установленные земельным законодательством, не согласованы с общими принципами наследственного права, например принятие наследства, отказ от наследства, выдел обязательной доли при наследовании по завещанию, ограничение свободы завещания. Скорее это не особенности перехода земельных участков в порядке наследования, а особый порядок передачи земельных участков, установленный земельным законодательством.

Порядок наследования земельных участков в крестьянском (фермерском) хозяйстве, установленный ст. 61 ЗК РФ, значительно отличается от порядка, содержащегося в ГК РСФСР. Земельный участок может находиться у лиц, ведущих крестьянское (фермерское) хозяйство, на праве собственности или на праве аренды. Действующее законодательство не предусматривает владение землей на ином титуле, хотя в главе 17 ГК РФ 1994 г. закреплены и иные вещные права на землю в виде права пожизненного наследуемого владения и права постоянного пользования, которые в соответствии со ст. 13 закона "О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ" будут применяться после появления нового Земельного кодекса РФ. В соответствии со ст. 257 ГК РФ имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или договором не установлено иное. В ст. 15 закона "О крестьянском (фермерском) хозяйстве", напротив, устанавливается, что имущество хозяйства принадлежит его членам на праве общей долевой собственности, а в случае единогласного решения может быть введен режим общей совместной собственности. Налицо коллизия норм ГК РФ и указанного закона. В соответствии со ст. 3 ГК РФ в случае противоречия норм ГК РФ и иных нормативных актов приоритет принадлежит нормам ГК РФ и применяется в этом случае ст. 257 ГК РФ. Однако в крестьянских (фермерских) хозяйствах, созданных до введения в действие ГК РФ, сохраняется режим общей долевой собственности, т.к. ГК РФ не имеет обратной силы.

Особый порядок наследования имущества крестьянского (фермерского) хозяйства установлен ст. 61 Земельного кодекса РФ. Он выражается прежде всего в том, что собственник земельного участка ограничен в выборе наследников при наследовании по завещанию по сравнению с обычным порядком наследования, установленным ст. 534 ГК РСФСР. После смерти члена крестьянского (фермерского) хозяйства открывается наследование в отличие от колхозного двора, в котором открытие наследства допускалось только после прекращения колхозного двора, в том числе и после смерти последнего его члена. Специальный порядок наследования в крестьянском хозяйстве выражается в том, что законодатель стремится сохранить существующее хозяйство, не допуская перехода имущества к лицам, которые не являются членами данного хозяйства. Право оставить завещание на долю в имуществе крестьянского (фермерского) хозяйства формально сохраняется за его членами. Однако такое завещание признается полностью или частично недействительным, если в нем в числе наследников будут указаны лица, не являющиеся членами данного хозяйства. Причем завещание в силу ст. 168 ГК РФ признается ничтожной сделкой, не порождающей никаких правовых последствий с момента ее совершения, независимо от решения суда, а функция суда, как правило, заключается в применении к сделке последствий, предусмотренных законом.

Подобные ограничения, касающиеся круга наследников, содержатся в земельном законодательстве и при наследовании по закону. Наследуемый земельный участок может перейти в собственность не просто к наследнику, а только к члену данного крестьянского (фермерского) хозяйства. Кроме того, переход земельного участка к конкретному наследнику осуществляется по согласованию с остальными членами крестьянского (фермерского) хозяйства. В данном случае ст. 61 Земельного кодекса РФ произведено существенное ограничение субъективного права наследования, которое выражается, во-первых, в ограничении круга наследников имущества члена крестьянского (фермерского) хозяйства, во-вторых, в невозможности перехода имущества умершего члена крестьянского хозяйства к нескольким наследникам, поскольку законодатель предусмотрел передачу имущества только одному из них, в-третьих, в определении конкретного

наследника членами крестьянского (фермерского) хозяйства.

Земельный участок и иное имущество, предназначенное для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, находящиеся в общей собственности, разделу не подлежат. Но при переходе земельного участка к наследнику нужно выделить долю умершего члена хозяйства. В соответствии со ст. 258 ГК РФ доли членов хозяйства в праве совместной собственности на имущество крестьянского (фермерского) хозяйства признаются равными, если соглашением между ними не установлено иное. В этом случае отношения общей совместной собственности в силу закона прекращаются и возникают отношения общей долевой собственности.

Если крестьянское (фермерское) хозяйство велось единолично, то имущество передается одному из наследников умершего главы хозяйства, изъявившему желание вести хозяйство. При появлении нескольких наследников между ними производится выбор конкурсной комиссией органа местного самоуправления, в ведении которого находится земельный участок.

При определении конкретного наследника земельного участка учитываются требования, установленные ст. 58 ЗК РФ. В числе наследников могут быть граждане, достигшие 18-летнего возраста, имеющие опыт работы в сельском хозяйстве и соответствующую квалификацию либо прошедшие специальную подготовку. Наследники могут приобрести право собственности на земельный участок только при соблюдении этих условий, установленных ст. 58 ЗК РФ. При этом преимущественным правом обладают лица, проживающие в данной местности. Споры о преимущественном праве наследования земельного участка разрешаются в судебном порядке. Решение конкурсной комиссии также может быть обжаловано в суд.

При отсутствии наследников, желающих вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельный участок передается наследникам по закону или по завещанию в соответствии с положениями ГК РСФСР. Однако размер земельного участка в этом случае уменьшается, т.е. земельный участок передается по наследству в размерах, установленных для ведения личного подсобного хозяйства, для обслуживания жилого дома, садоводства, животноводства. При этом наследник имеет право на полу-

чение стоимости части земельного участка, на который не переходит право собственности.

Земельный участок может находиться у членов крестьянского (фермерского) хозяйства на праве аренды. В этом случае при смерти одного из членов хозяйства по наследованию переходит не земельный участок, а право на аренду земельного участка в соответствии со ст. 62 ЗК РФ. Наследование права аренды в земельном законодательстве подчиняется тем же правилам, что и наследование земельного участка.

Эти положения закона нуждаются в уточнении. В данном случае вряд ли можно говорить о передаче права аренды в порядке наследственного правопреемства. Более обоснованной с теоретической точки зрения является позиция законодателя, изложенная в ст. 617 ГК РФ. Согласно п. 2 ст. 617 ГК РФ при смерти гражданина, арендующего недвижимость, его права и обязанности переходят к наследникам на оставшийся срок договора аренды кроме случаев, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора. Здесь налицо преемство прав и обязанностей, которое возникает в силу специального указания закона. Передача права аренды земельного участка при смерти арендатора не требует нотариального оформления, а подлежит государственной регистрации.

Кроме земли и другого имущества, предназначенного для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, у членов хозяйства может находиться в собственности иное имущество, в том числе и приусадебный земельный участок. Жилой дом, приусадебный земельный участок передаются по наследству исключительно по нормам гражданского законодательства с выделением доли пережившего супруга.

Представляется, что имеющееся в земельном законодательстве ограничение права наследования имущества крестьянского (фермерского) хозяйства не является оправданным, поскольку оно существенно нарушает интересы членов семьи наследодателя, если крестьянское (фермерское) хозяйство образовано не членами одной семьи. При этом не соблюдается один из главных принципов наследования: передача имущества близким родственникам наследодателя. Кроме того, ограничиваются по сравнению с обычным порядком наследования и имущественные интересы пережившего супруга, поскольку

в случае, если он не входит в число членов хозяйства ему не производится выдел доли как пережившему супругу. По своей сути и для других наследников этот порядок представляется несправедливым, так как при передаче имущества крестьянского хозяйства одному лицу ст. 61 ЗК РФ не предусмотрена выплата денежной компенсации. К тому же порядок наследования, установленный нормами ЗК РФ, не совпадает с правилами ГК РФ. Так, ст. 257 ГК РФ определено, что при выходе одного из членов крестьянского (фермерского) хозяйства имущество разделу не подлежит, а вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации.

Представляется, что данное правило нужно применять и при смерти членов хозяйства в отношении их наследников, поскольку в действующем гражданском законодательстве отсутствуют специальные нормы, регулирующие порядок наследования в крестьянском (фермерском) хозяйстве. Подтверждением этого вывода служит и отмена ст. 26 Закона "О крестьянском (фермерском) хозяйстве", аналогичной по своему содержанию ст. 61 Земельного кодекса РФ (2). Целесообразно более четко решить данный вопрос в ч. 3 ГК РФ.

Наследование земельной доли

Реорганизация колхозов и совхозов с перераспределением земель была предусмотрена Указом Президента Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР" и постановлением Правительства РСФСР от 29 декабря 1991 г. "О порядке реорганизации колхозов и совхозов". Указанными нормативными актами было установлено выделение земельной доли и предоставление имущественного пая. На получение в собственность земельной доли имеют право: работники сельскохозяйственных коммерческих организаций, пенсионеры, вышедшие на пенсию в сельскохозяйственной коммерческой организации и проживающие на ее территории, а также лица, занятые в социальной сфере на селе, и наследники лица, имевшего право на получение в собственность земельной доли, но умершего к моменту выдачи свидетельства о праве собственности на землю в пределах срока исковой давности. Правоустанавливающим документом на земельный участок является свидетельство о праве собственности на земельную долю, выда-

ваемое Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству. Для получения свидетельства необходимо обращение граждан в соответствующий государственный орган. Форма свидетельства о праве собственности утверждена Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в РФ" (3).

Право собственности на земельную долю возникает с момента принятия решения администрацией района о передаче земли в общую собственность участников (членов) сельскохозяйственной коммерческой организации. При реорганизации колхоза или совхоза иногда выдают временный документ, подтверждающий право собственности на земельную долю в виде выписки из решения местной администрации. Представляется, что выписка не может быть принята нотариусом в качестве документа, подтверждающего право собственности на долю в имуществе. Выписка выдается районным комитетом по земельным ресурсам и землеустройству и подлежит сдаче при выдаче свидетельства.

Таким образом, земли реорганизованных колхозов и совхозов по результатам приватизации перешли в общую долевую собственность граждан.

Собственник земельной доли вправе передать ее в качестве вклада в уставный капитал акционерного общества или в паевой фонд сельскохозяйственного кооператива либо распорядиться ею иным образом. В случае передачи земельной доли в уставный капитал акционерного общества право собственности на земельную долю переходит к юридическому лицу, а у гражданина сохраняется лишь обязательственное право к юридическому лицу. Поскольку в акционерном обществе уставный капитал разделен на определенное число акций, удостоверяющих обязательственные права участников по отношению к обществу, то в этом случае владельцы акций вправе передать имущественные права, обозначенные в ценной бумаге, своим наследникам. В случае смерти владельца акций его наследники вправе принять наследство. Обычно акции выпускаются в бездокументарной форме, поэтому принятие наследства не может произойти фактически, если нет иного имущества и наследник не проживал совместно с наследодателем. При этом наследники именных акций могут оформить свои наследственные права, только обратившись к нотариусу. Нотариусу

представляют выписку из реестра акционеров, в которой указано количество акций, принадлежащих акционеру. Получив свидетельство о праве на наследство, наследники должны предъявить его в акционерное общество или специальному регистратору для внесения изменений в реестр акционеров. В соответствии со ст. 25 закона "Об акционерных обществах" все акции являются именными. Однако закон "О рынке ценных бумаг" допускает эмиссию предъявительских акций. Поскольку при коллизии норм одинаковой юридической силы применяются нормы закона, вступившего в силу позднее, то появление акций на предъявителя не исключено. Переход по наследству предъявительских акций не должен оформляться нотариально, поскольку передачу прав по ценной бумаге на предъявителя осуществляют путем передачи самой ценной бумаги в силу ст. 146 ГК РФ.

Таким образом, при передаче земельной доли в качестве вклада в уставный капитал акционерного общества передачу прав наследникам акционеров осуществляют путем наследования акций.

При передаче земельной доли в паевой фонд сельскохозяйственного кооператива собственник доли также утрачивает вещное право на нее и приобретает обязательственное право, если не оговорено иное. Собственником земельной доли становится кооператив. Имущество, находящееся в собственности кооператива, делится в денежном выражении на паи его членов в соответствии с уставом кооператива за исключением имущества, составляющего неделимые фонды. Денежная оценка земельной доли производится правлением кооператива с последующим утверждением на общем собрании членов кооператива. После смерти члена кооператива к его наследникам переходят в порядке наследования имущественные права обязательственного характера. Передача имущественных прав в данном случае долж-

на быть оформлена в нотариальной конторе путем выдачи свидетельства о праве на наследство. Документом, подтверждающим имущественные права наследодателя, является выписка из устава кооператива. При этом наследник может быть принят в члены кооператива, если уставом кооператива допускается такой прием. В том случае, если в соответствии с уставом прием наследника в члены кооператива невозможен, ему выплачивается стоимость паевого взноса умершего члена кооператива

в соответствии с п.9 ст. 18 закона “О сельскохозяйственной кооперации” (4). Аналогичный порядок наследования применяется при внесении земельной доли в качестве вклада в капитал общества с ограниченной ответственностью, общества с дополнительной ответственностью, полное и коммандитное товарищество.

Собственник земельной доли вправе передать ее юридическому лицу на праве пользования. В этом случае он не утрачивает права собственности, а следовательно, после его смерти земельная доля переходит по наследству по нормам гражданского законодательства.

Итак, наследование земельной доли производится по общим правилам наследования, установленным в гражданском законодательстве. Поскольку по наследству переходят земли сельскохозяйственного назначения, даже если они не выделяются в натуре, то изменение целевого назначения земельного участка невозможно.

**Наследование земельных участков,
предназначенных для ведения личного подсобного
и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального
жилищного строительства**

В соответствии с законом “О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства” граждане РФ впервые получили земельные участки в частную собственность для указанных в законе целей. Законом установлено, что земельные участки могут быть получены только гражданами РФ. Хотя в соответствии со ст.160 Основ гражданского законодательства иностранцам и лицам без гражданства предоставляется национальный правовой режим, они не вправе иметь земельные участки для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства, поскольку названным законом для них введены такие ограничения.

Наследование земельных участков в этом случае подчиняется общим нормам наследственного права. При этом для наследников земельным законодательством вводится ограничение на использование земельного участка строго по целевому назначению.

Список литературы

1. О праве граждан на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства: Закон РФ от 23 декабря 1992 г. // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1993. N 1. Ст. 26.
2. О приведении земельного законодательства РФ в соответствие с Конституцией РФ: Указ Президента РФ от 24 декабря 1993 г. // Собр. актов Президента и Правительства РФ. 1992. N 52. Ст. 5085.
3. О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в РФ: Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. // Собр. актов Президента и Правительства РФ. 1993. N 44. Ст. 4191.
4. О сельскохозяйственной кооперации: Федеральный закон от 8 декабря 1995 г. // Собр. законодательства РФ. 1995. N 50. Ст. 4870.

ПОРЯДОК РАСПОРЯЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ ДОЛЯМИ

С.Н.Гринберг, нач.отд. Комитета по
земельным ресурсам и землеустройству
Красноярского края

В результате проведения земельной реформы за шесть лет около 40 млн граждан Российской Федерации впервые бесплатно получили в собственность земельные участки. Около 12 млн граждан стали собственниками земельных долей.

В крае обладают земельными участками 774,7 тыс.г.граждан.

Земельные доли за этот период получили 190,1 тыс. человек.

Президент Российской Федерации издал Указ от 07.03.96 г. N 337 "О реализации конституционных прав граждан на землю", который касается работников сельскохозяйственных предприятий, социальной сферы села, пенсионеров.

Понятие земельной доли

Земельная доля - это часть угодий сельскохозяйственного предприятия, принадлежащая на праве собственности лицу, имеющему право на ее получение.

При определении земельной доли, на бесплатное получение которой имеет право работник сельскохозяйственного предприятия, за основу берут ее дифференцированную среднерайонную норму.

Размер земельной доли устанавливают независимо от трудового вклада и стажа работы и определяют в натуральном (гектарах, а с учетом качества угодий - в балло-гектарах) и стоимостном выражении.

Право на земельную долю имеют:

- постоянные работники хозяйства (в том числе уволенные по сокращению численности после 1 января 1992г.);
- пенсионеры хозяйства, проживающие на его территории;
- работники социальной сферы на селе - организаций здравоохранения, культуры, быта, связи, общепита, образования (по постановлению Правительства Россий-

ской Федерации от 29 декабря 1991г. N 86 (п.9) и от 4 сентября 1992 г. N 708 (п.14) по решению трудовых коллективов);

- временно отсутствующие работники (служащие в армии, учащиеся или повышающие квалификацию по направлению хозяйства, находящиеся в отпуске по беременности и родам, по уходу за ребенком, лица, имеющие право вернуться на прежнее место работы по действующему законодательству...);

- наследники умершего обладателя права на земельную долю.

Граждане имеют право на земельную долю, если включены в список лиц на ее получение на момент принятия главой администрации постановления о передаче земли в общую долевую собственность коллектива.

Свидетельство о праве собственности на землю

Свидетельство - это документ установленной формы, удостоверяющий право собственности гражданина на земельную долю.

Администрации районов совместно с комитетами по земельным ресурсам и землеустройству должны направлять всем собственникам земельных долей извещения о месте, времени и порядке получения свидетельств на право собственности на земельные доли.

В свидетельстве записывают размер земельной доли и ее качественные природные характеристики, а также данные о лице, который получает долю по документу, удостоверяющему личность владельца доли.

Распоряжение земельной долей

Получение свидетельства на земельную долю дает право распорядиться ею по усмотрению владельца.

Гражданин может распорядиться земельной долей путем:

- передачи ее в уставный капитал сельскохозяйственных предприятий;
- передачи ее в аренду на срок не менее 3-х лет;
- увеличения размера личного подсобного хозяйства;
- передачи ее по наследству;
- дарения ее любому лицу;
- продажи без изменения целевого назначения;
- присоединения к фермерскому (крестьянскому) хозяйству;

- обмена на имущественный пай или на земельную долю в другом хозяйстве;
- передачи земельной доли на условиях пожизненного содержания.

Внесение права пользования земельной долей в уставный капитал сельскохозяйственного предприятия

Внесение права пользования земельной долей в уставный капитал предприятия осуществляется по договору и дает право стать его участником. При этом гражданин остается собственником своей земельной доли, но имеет право на часть прибыли от деятельности предприятия. По истечении срока договора гражданин может распорядиться своей долей по собственному усмотрению.

При внесении в уставный капитал права пользования земельной долей ее собственник должен подписать учредительные документы предприятия, что и будет являться подтверждением его вноса. Внесение права пользования земельной долей в уставный капитал предприятия производится на точно определенный срок, который не может превышать три года. По соглашению сторон он может быть продлен. Обязательна регистрация и последующая перерегистрация договора в районном комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

Оценка стоимости права пользования земельной долей производится по соглашению сторон. При этом можно исходить из размера арендной платы.

По истечении срока пользования правом на земельную долю ею можно распорядиться по собственному усмотрению, оставаясь при этом участником предприятия.

Внесение земельной доли в уставный капитал сельскохозяйственного предприятия

Внесение земельной доли в уставный капитал предприятия дает право стать его участником и получить часть прибыли, но земельная доля в этом случае становится собственностью всего предприятия.

Если собственник доли решил внести ее в уставный капитал предприятия, необходимо заключить индивидуальный договор с предприятием в лице органа управления, действующего на основании учредительных документов, где будет указан размер доли гражданина, передан-

ной в уставный капитал.

Оценка стоимости земельной доли может быть произведена не ниже нормативной цены или по цене арендной платы в расчете на 50-летний срок использования земли.

Договор внесения земельной доли в уставный капитал в обязательном порядке должен быть зарегистрирован в районном комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

Передача земельной доли в аренду

Собственник земельной доли, включая пенсионеров и работников социальной сферы, имеет право сдать свою земельную долю в аренду.

Аренда - это способ распоряжения земельной долей при сохранении права собственности на землю и получении ежегодного дохода в размере арендной платы.

Сдача в аренду земельной доли предприятию, занимающемуся сельскохозяйственным производством, фермерскому хозяйству, или гражданину допускается на условиях ее сельскохозяйственного использования. При этом преимущественное право на аренду доли имеет предприятие, в составе земель которого находится эта доля.

При передаче доли в аренду необходимо заключение договора аренды, который должен быть зарегистрирован в райкомземе.

Договор аренды может быть заключен по соглашению сторон на любой срок, но не менее чем на три года. Условия договора аренды могут быть изменены, но только по соглашению сторон или по решению суда.

Особое внимание уделяется расчету арендной платы. Она может быть установлена в деньгах, исходя из ставки земельного налога, либо в натуре в виде продукции или услуг. Оговариваются также условия ее выплаты.

Земельная доля, передаваемая в аренду, должна быть определена в натуре на местности.

Передача земельной доли по наследству

Земельная доля может быть передана по наследству как по закону, так и по завещанию. При отсутствии завещания наследники земельной доли определяются в соответствии с действующим гражданским законодательством (ст.532 ГК РСФСР).

Право собственности наследников земельной доли возникает только после смерти наследодателя с момента получения свидетельства о праве на наследство и государственной регистрации права собственности в Роскомземе.

При оформлении наследства необходимо заплатить государственную пошлину, которая определяется в соответствии с действующим законодательством. Если при наследовании оценочная стоимость земельной доли меньше, чем 850-кратный размер минимальной заработной платы, то налог с наследника земельной доли не взимается.

Например, Петров И.Я. получил в мае 1996г. по наследству земельную долю, стоимость которой составляла 20 млн руб.

Оценка доли для налогообложения не может быть меньше нормативной цены земли. Петров принял наследство в январе 1996 г.

В это время размер минимальной заработной платы составляет 75,9 руб., а 850-кратный размер ее, соответственно, равняется 64515 тыс.руб. Петров не должен платить налог, так как стоимость принятой доли меньше установленной нормы, не облагаемой налогом.

Дарение земельной доли

Дарение земельной доли вправе осуществить только ее собственник. Обычно это делают пенсионеры, передающие земельную долю детям, внукам или другим лицам. Те сами решают, как ею распорядиться, так как договор дарения вступает в силу с момента заключения в установленном законом порядке в отличие от наследования, которое открывается со дня смерти наследодателя.

Получатели дара земельной доли могут ее использовать по одному из предусмотренных в законодательстве способов, но сначала должны переоформить документы на своей имя.

Договор дарения заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется в районном комитете по земельным ресурсам и землеустройству. При дарении выплачивается налог, но не во всех случаях. Если стоимость земельной доли меньше 80-кратного размера минимальной оплаты, то налог не взывается.

Пример. Пенсионер Иванов И.А. дарит земельную

долю внуку. Земельная доля оценена в 20 млн руб. Договор составлен в мае 1996г. Внук, принявший дар, обязан заплатить налог, так как 80 минимальных зарплат в это время составили 6072 тыс.руб. Налог на подаренную земельную долю составит $(20.000-6072) \times 0,1 = 1393$ тыс.руб. Здесь 0,1 - это ставка налога по действующему законодательству, она меняется от степени родства с дарителем.

Передача земельной доли на условиях пожизненной ренты и пожизненного содержания

Пожизненная рента - это предоставление собственнику земельной доли стабильного дохода в обмен на его долю. В этом случае собственником земельной доли становятся предприятие или гражданин, которые будут платить эту ренту. Необходимо заключение договора пожизненной ренты в нотариальной конторе и регистрация его в земельном комитете.

По договору приобретатель земельной доли, он же плательщик земельной ренты, в обмен на земельную долю периодически (допустим, ежемесячно) должен платить деньги, предоставлять продукцию и оказывать услуги в течение всей жизни владельца доли.

Договор пожизненного содержания с иждивением является разновидностью договора пожизненной ренты. В данном случае пожизненное содержание кроме ренты может включать обеспечение потребности получателя ренты в жилище, питании, одежде, лечении, а также при необходимости уход за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена оплата плательщиком ритуальных услуг.

Размер ренты и содержания определяется договором. Законодательством установлено, что размер ренты не может быть меньше одной минимальной зарплаты в месяц. Выплаты по договорам в счет пожизненной ренты и пожизненного содержания облагаются налогом по обычным правилам, т.е. удерживается 12% подоходного налога при выдаче денег, а при выдаче продукции стоимостью до пятидесяти минимальных зарплат налог не взимается.

Продажа земельной доли

Земельная доля может быть продана. Собственники земельных долей в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" без согласия других собственников имеют право продавать земельные доли другим членам коллектива, а также иным гражданам и юридическим лицам для производства сельскохозяйственной продукции. При этом члены коллектива имеют преимущественное право на приобретение земельных долей перед другими покупателями. Уступка преимущественного права не допускается. Земельная доля может быть куплена только для целей сельскохозяйственного использования. Она может быть выкуплена и органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательными органами субъектов Федерации. В Красноярском крае пока такой порядок не действует.

Договор купли-продажи земельной доли должен быть заключен в письменной форме, удостоверен нотариальной конторой и зарегистрирован в районном комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

Условия оплаты могут быть разные, она может производиться деньгами, продукцией, услугами, сразу или в рассрочку.

При заключении договора продажи земельной доли выплачивается налог. Не будет обложения налогом, если доход от продажи не превысит 5000-кратного размера минимальной заработной платы.

Например, Сидорова И.И. продала земельную долю Петрову Н.Н.. Доля оценена в 20 млн руб. Договор заключен в мае 1996 г. В момент заключения договора минимальная заработная плата составляла 75,9 тыс.руб., а 5000-кратная, соответственно, 379,5 млн руб. Поскольку эта сумма больше, чем вырученные Сидоровой 20 млн руб., налог не должен быть заплачен.

ПРЕДПРИЯТИЕ КАК ПРЕДМЕТ НОТАРИАЛЬНОЙ СДЕЛКИ

И.В. Никитина, ст.преп. КрасГУ

При переходе России к рыночной экономике одной из характерных черт становления предпринимательства стало официальное признание и поощрение малого бизнеса. На основе имеющихся ста-

тистических данных можно сделать вывод о росте числа субъектов мелкого частного предпринимательства: индивидуальных предпринимателей и юридических лиц (ИЧП, ТОО, ОДО, ООО и др.).

В связи с этим в гражданском обороте возникает потребность в оформлении вещных прав (права собственности, залога и др.) на материальные блага особого рода - обособленные предметы и имущественные комплексы (предприятия) (1), связанные с осуществлением предпринимательской деятельности.

Согласно ст.163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок признается обязательным в двух случаях: если это предусмотрено либо законом, либо соглашением сторон. Анализируя действующее гражданское законодательство, можно сделать вывод, что нотариальная форма для сделки с имуществом частного предприятия признается необходимой только при заключении договора ипотеки (п.2 ст.339 ГК РФ), договора ренты (ст. 584 ГК РФ). Кроме того, представляется возможным отнести к нотариальным сделкам и завещание единоличного собственника частной фирмы, если имущество такой организации включено в состав наследственной массы. В последнем случае речь также идет об обязательной но-

тариальной форме сделки и, следовательно, к ней применимы общие требования законодателя к оформлению завещания (ст.540 ГК РСФСР 1964 г.).

Нотариальная форма сделки имеет ряд преимуществ: придает сделке достоверность, вносит ясность во взаимоотношения сторон, в необходимых случаях обеспечивает возможность доказывания в суде, а также получение дубликатов в случае утраты экземпляров договора. Вследствие этого граждане-предприниматели и юридические лица обращаются к нотариусам с просьбой удостоверить сделки, для которых нотариальная форма не

обязательна (например, купля продажа предприятий, части имущества предприятий - обособленных объектов и др.).

Порядок удостоверения сделок, предметом которых является частная фирма или имущество для предпринимательской деятельности, следующий. При удостоверении сделки нотариус устанавливает личность каждой из сторон либо их представителей на основании паспорта или других документов, исключающих любые сомнения относительно личности гражданина, а также их дееспособность (ст.ст. 42-44 Основ законодательства РФ о нотариате). Если стороной в сделке является индивидуальный предприниматель, то в качестве документа, удостоверяющего личность, вероятно, может выступать свидетельство о регистрации в качестве предпринимателя без образования юридического лица, т.к. такой документ содержит основные данные о личности предпринимателя (Ф.И.О., изображение внешнего облика - фотографию, адрес и др.), причем эти данные удостоверены двумя печатями: администрации и ГНИ района.

Когда стороной в сделке выступает юридическое лицо, нотариус проверяет его правоспособность. Юридическое лицо, учредителем которого является один гражданин, действует на основании устава, подлежащего государственной регистрации в установленном порядке (ОДО, ООО и др.). Так как устав подлежит регистрации, то нотариус должен проверить выполнение данного требования закона. Кроме того, с июня 1996 г. на территории г. Красноярск используется новая форма свидетельства о государственной регистрации юридических лиц (2). Дееспособность юридических лиц следует из их правоспособности и специально не проверяется.

В настоящее время для коммерческих организаций установлена общая правоспособность (ст. 49 ГК РФ), что означает возможность совершения сделки, не предусмотренной уставом, но не противоречащей гражданскому законодательству. Далее, поскольку юридические лица могут участвовать в сделках через свои органы (ст. 53 ГК РФ), нотариус требует от руководителей юридических лиц документы, подтверждающие их должностное положение. Если "общество одного лица" представляет не собственник, то нотариусу, по-видимому, должна быть предъявлена доверенность, выданная в соответствии с законом и уставом. Договоры отчуждения и залога имущества,

подлежащего регистрации, могут быть удостоверены при условии представления документов, подтверждающих право собственности на отчуждаемое или закладываемое имущество (частная фирма, предприятие, имущественный комплекс, обособленное имущество, например, склад и т.д.) Какие же правоустанавливающие документы о принадлежности фирмы (предприятия) или обособленных хозяйственных объектов могут быть предъявлены в нотариальную контору? В качестве таковых нотариусу могут быть представлены:

- 1) устав предприятия, подтверждающий факт создания фирмы (предприятия) одним лицом;
- 2) договор купли-продажи предприятия, включая куплю-продажу на аукционе или по конкурсу (в результате приватизации или банкротства); дарения, мены, ренты. Следует обратить внимание на тот факт, что в соответствии с новым ГК РФ (далее ГК) при возмездной передаче имущества требуется двойная государственная регистрация: как самого договора - купли-продажи (ст.560 ГК), мены (ст. 567 ГК), ренты (ст.584 ГК), так и перехода права собственности на предприятие - к покупателю (ст.ст. 564, 567 ГК) или плательщику ренты (ст.585 ГК);
- 3) план приватизации и свидетельство о государственной регистрации, если имущество приобретено в результате безвозмездной передачи;
- 4) свидетельство о праве на наследство;
- 5) свидетельство о праве на долю в общем имуществе супругов;
- 6) копия вступившего в законную силу судебного решения, подтверждающего право собственности на предприятие.

Кроме того, должны быть представлены документы, подтверждающие состав и стоимость предмета сделки (предприятия, обособленного имущества и пр.). Особенностью имущества является то, что в его состав входят как активы (материальные и нематериальные - личные неимущественные права: право на фирменное наименование, на товарный знак, знак обслуживания, на производственную или торговую марку, на защиту деловой репутации), так и пассивы предприятия (долги). Соответственно, к документам по составу и стоимости имущества должны относиться:

- а) при отчуждении - акт инвентаризации, бухгалтерс-

кий баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований (ст.561, 567 ГК);

б) при залоге - бухгалтерский баланс предприятия (ст.44 ГК), справка предприятия технической инвентаризации (по аналогии с залогом жилого дома - п.69 Инструкции о порядке совершения нотариальных действий государственными нотариальными конторами 1987 г.).

В ряде случаев по отдельным объектам в качестве такого документа могут быть представлены чеки или квитанции. Так, в отношении киосков, ларьков предпринимателей правила о регистрации недвижимости не применяются (п.1.5 Инструкции по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения), т.к. они относятся к передвижным и временным строениям, не имеющим постоянного фундамента, а, следовательно, и прочной связи с земельным участком. Хотя, по мнению работников ГНИ и ряда цивилистов-теоретиков, в отношении таких объектов следует применять критерий назначения имущества. И, соответственно, распространять правила, касающиеся недвижимости, и на переносные строения (3).

Положительным примером расширения круга объектов недвижимости, введения различных оснований для определения легального понятия недвижимости может служить законодательный опыт Франции. Например, земельные участки и строения являются недвижимыми по их природе; животные, служащие для обработки земли, сельскохозяйственные орудия, голуби в голубятнях, кролики в садках, солома и удобрения - в силу их назначения. Нормы, регламентирующие недвижимость, распространены также на узуфрукт, сервитуты и иные земельные повинности в силу их предмета (ст.ст. 518, 524, 526 ГК Франции) (4).

Конечно, некоторые утверждения спорны, но, думается, что предложения по учету назначения имущества для отнесения к недвижимости даже временных строений (для предпринимательской деятельности) заслуживают внимания.

Далее, при удостоверении сделки нотариус проверяет отсутствие запрещений отчуждения, ареста имуще-

ства, каких-либо его обременений. В ряде случаев такая информация может быть получена из справки ПТИ, а также по документам нотариальной конторы. Но относительно частных предприятий такой информации может и не быть. До недавнего времени обязательная государственная регистрация права собственности на предприятие не требовалась и только с введением ч.1 ГК правило о государственной регистрации вещных прав на недвижимость и их перехода было распространено на такие объекты как предприятия (ст.ст. 131, 132 ГК).

Единая федеральная система регистрации оборота недвижимости находится в стадии становления. В соответствии с федеральным законодательством с 1993 г. установление и защита прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, государственное регулирование операций с землей и недвижимым имуществом возложены на Комитет РФ по земельным ресурсам и землеустройству и его территориальные органы на местах (Указ Президента РФ от 11.12.93 г. N 2130 "О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость")(5). Этим же Указом предусматривалось в месячный срок подготовить проект Положения о Поземельной книге и порядке ее ведения, создание единой государственной системы регистрации недвижимости, но по неизвестным причинам до сих пор этого не сделано.

Очередная попытка урегулировать данный пробел предпринята в новом ГК. Так, статьи, посвященные форме договоров отчуждения недвижимости, предусматривают их обязательную государственную регистрацию (ст.ст. 560, 584 и др.)

Однако нормы ГК саму процедуру регистрации не регламентирует, поэтому потребность в дальнейших правовых разработках остается. Согласно п.8 Закона о введении в действие ч.1 ГК нормы о регистрации недвижимости должны действовать с момента принятия специального закона. Но на сегодняшний день принятый Госдумой Федеральный закон "О регистрации прав на недвижимость и сделок с ней" еще не вступил в силу, т.к. не одобрен Советом Федерации. Поэтому сохраняют силу правила об обязательном нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью, а также их государственной регистрации, установленные законодательством до введения в действие ч.2 ГК (ст.ст. 6,7 ФЗ РФ "О введении в

действие ч.2 ГК РФ").

Регистрация недвижимости не является чем-то абсолютно новым. Уже с конца 18-го века начались активные поиски приемлемых систем регистрации. В настоящее время наибольшее распространение получили французская (6), немецкая (7) системы регистрации, а также "колониальная", именуемая "Актом Торренса", разработанная в Австралии (8).

На сегодняшний день есть интересные разработки и в России. Отсутствие необходимой законодательной базы по регулированию оборота недвижимости, в т.ч. предприятий, ощущают и субъекты Федерации. В ряде регионов используются широкие полномочия, предоставленные им Конституцией РФ, по восполнению существующего законодательного пробела. Так, в Ростовской области была разработана и принята единая система регистрации объектов недвижимости и сделок с недвижимым имуществом. Документы, регламентирующие порядок создания и действия регистрационной системы, были разработаны адвокатами Санкт-Петербургской городской коллегии адвокатов при содействии профессора кафедры гражданского права юрфака СПбГУ Ю.К.Толстого. В соответствии с Временным положением с 4.08.94 г. при администрации г. Таганрога начала действовать Служба регистрации недвижимости. Все объекты недвижимости подлежат регистрации, а их владельцы должны получить аттестат права, находящийся под защитой государства (субъекта Федерации); аттестат содержит все необходимые сведения: техническая и стоимостная характеристика объекта, сведения о собственнике, о всех совершенных сделках, обременениях и ограничениях, лежащих на недвижимости, и т.д. (9) Возможно, следовало бы использовать такой положительный опыт и в других регионах.

При удостоверении сделки наиболее характерно проявляется правоохранительная сущность нотариата. При совершении нотариального действия обеспечивается охрана прав и интересов не только участников сделки (клиентов), но и других граждан и государства в целом. Предметом внимания нотариуса в данном случае являются права лиц, не участвующих непосредственно в сделке:

- а) имущественные права второго супруга;
- б) право государства на получение налогов;

в) имущественные права банка или иной кредитной организации;

г) права лиц, в интересах которых на предмет сделки по постановлению следственных, прокурорских органов или суда наложен арест.

Таким образом, значение нотариата особенно возрастает в условиях формирования рыночных отношений применительно к интересам предпринимателей, связанным с оформлением и регистрацией сделок, а также при охране прав и интересов других лиц.

Примечания и список литературы

1. Предметом рассмотрения в данной статье является предприятие как объект гражданских прав (ст. 132 ГК).
2. Постановлением администрации г.Красноярска от 27.06.96 г. N 631 изменена форма свидетельства о государственной регистрации юридического лица и внесении в государственный реестр г.Красноярска, отменена ранее действовавшая форма по приложению N 5 к постановлению администрации города от 22.08.94 г. N 633.
3. Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве. М., 1995. С.56.
4. Ссылка на ГК Франции дана по: Кулагин М.И. Предпринимательство и опыт Запада. М., 1992. С.113-114.
5. Собр.актов Президента и Правительства РФ. 1993. N 50. Ст.4868.
6. Морандьер Ж. Гражданское право Франции. М., 1960.
7. Савельев В.А. Гражданский кодекс Германии.М., 1994. С.48; Гражданское и торговое право капиталистических государств. М., 1993.
8. Базанов И.А. Происхождение гражданской ипотеки. Томск, 1900. С.434.
9. Романов В.А. Регистрация недвижимости: вчера и сегодня // Правоведение. 1994. N 5-6. С.153.

БРАЧНЫЙ ДОГОВОР

Н.Ф.Качур, зав.каф., доц. КрасГУ

Возрождение частной собственности, бурное развитие предпринимательской деятельности, предоставление участникам гражданского оборота экономической свободы с неизбежностью потребовали более гибкого правового регулирования имущественных отношений между супругами, усиления диспозитивных начал в семейном законодательстве. Новый Гражданский кодекс Российской Федерации (ст.256), а следом за ним и Семейный кодекс Российской Федерации (ст.ст.33,40) предусмотрели существенное нововведение - установление договорного режима имущества супругов путем заключения брачного договора. Идея легализации этого правового института давно отстаивалась и учеными, и практиками. Введенный еще в 1926 г. Кодексом законов о браке, семье и опеке РСФСР легальный режим совместной собственности супружеского имущества, сохраненный и в настоящее время в виде общего правила, перестал соответствовать интересам супругов и потому потребовал корректировки.

Брачный договор - понятие далеко не новое: он был известен еще римскому праву, существовал и в России. Причем для периода российского обычного права характерна многовариантность брачных соглашений, не известная более позднему писаному праву. При господстве в дореволюционной России конструкции полной раздельной собственности супружеского имущества брачные договоры были достаточно распространены. Правопорядку развитых стран Запада, многих восточно-европейских государств также известны брачные контракты, сочетающиеся с каким-либо законным режимом имущества супругов: режимом раздельности в странах англо-американской системы, режимом общности в большинстве стран континентальной системы права, смешанным режимом в скандинавских странах и Германии. В некоторых государствах, например во Франции, законодатель предлагает на выбор кроме законного режима общности еще несколько "типовых" договорных вариантов, что не исключает установления супругами и собственного варианта (1, 2).

Предоставление супругам права выбора правового ре-

жима имущества позволяет решить многие практические проблемы. Брачные договоры влекут сокращение многочисленных имущественных споров и судебных издержек, связанных с разделом имущества при расторжении брака; устраняют подозрения в меркантильных расчетах, когда в брак вступают состоятельные люди; уменьшают количество фиктивных и корыстных браков; исключают обогащение одного супруга за счет другого; позволяют снизить риск утраты общего имущества при осуществлении предпринимательской деятельности одним из супругов и наоборот сохранить ему свой бизнес при разделе имущества и т.д. Брачный договор - это инструмент нормального существования семьи, когда не государство, а сами супруги решают имущественные вопросы так, как они считают нужным.

Понятие брачного договора дано в ст.40 СК РФ (далее - СК). Это соглашение лиц, вступающих в брак, или соглашение супругов, определяющее имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения. Наименование соглашения, его конструкция и содержание позволяют рассматривать данный договор как разновидность гражданско-правовой сделки. Вместе с тем подробная регламентация брачных договоров дана в Семейном кодексе РФ, что предопределяет их специфику.

Брачные договоры являются глубоко личными, их отличает высокая степень доверительности, они, как правило, не имеют товарно-денежной формы, эквивалентно-возмездного характера, хотя и облакаются в стоимостную форму, не обладают и другими признаками, характерными для классической гражданско-правовой сделки. Семейное законодательство устанавливает для брачных договоров определенные ограничения по субъектному составу, по содержанию и т.д. То есть брачный договор имеет двойственную правовую природу и находится под регулирующим воздействием норм гражданского и семейного права, что влечет за собой некоторые проблемы.

Прежде всего остановимся на субъектном составе брачного договора. Только супруги или лица, вступающие в брак, могут заключить его. Причем брачный договор, заключенный до регистрации брака, вступает в законную силу со дня заключения брака (ст.41 СК). Фактические супруги могут заключать между собой любые иму-

щественные сделки, кроме брачных договоров. Имущество, нажитое ими во время фактического брака, признается общим, и его трансформация в совместное имущество недопустима. Совместная собственность возникает лишь в случаях, прямо предусмотренных законом (п.3 ст.244 ГК РФ (далее - ГК)). Исключения из этого правила установлены п.7 ст.169 СК в отношении браков, заключенных по религиозным обрядам на оккупированных территориях, входивших в состав СССР в период Великой Отечественной войны, до восстановления на этих территориях органов загса. Такие браки приравниваются к зарегистрированным, в последующей регистрации не нуждаются и, следовательно, влекут возникновение режима совместной собственности, который может быть изменен брачным контрактом.

Определенный интерес вызывает вопрос, возможно ли заключение брачного договора лицами, не достигшими брачного возраста. По действующему семейному законодательству брачный возраст может быть снижен по решению органа местного самоуправления по месту государственной регистрации заключения брака, что снимает препятствия к заключению брачного договора. Если брачный возраст не снижен, то в соответствии со ст.26 ГК несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет по общему правилу совершают сделки с письменного согласия своих законных представителей. На совершение отдельных сделок, названных в законе, такого согласия не требуется. Отсюда следует, что указанные лица до достижения совершеннолетия могут заключить брачный договор, который все равно вступит в силу со дня регистрации брака в установленном порядке.

Ограниченно дееспособные граждане вправе совершать лишь мелкие бытовые сделки, все другие сделки по распоряжению имуществом, в том числе и брачные договоры, они совершают с согласия попечителя.

Еще одна ситуация: дееспособный гражданин, вступивший в брак, признается недееспособным после его заключения. В соответствии со ст. 37 ГК опекун недееспособного супруга может заключить от имени последнего брачный договор при соблюдении следующих условий: требуется предварительное согласие органа опеки и попечительства, опекун не должен быть супругом недееспособного лица или родственником дееспособного

супруга, заключение договора не должно влечь за собой уменьшение имущества опекаемого. Исходя из принципов семейного законодательства заключение брачного договора опекуном проблематично. Только супруги самостоятельно могут выбрать наиболее приемлемую, отвечающую их потребностям и интересам модель регулирования имущественных прав и обязанностей с учетом личности каждого, внутренних качеств, взаимного доверия и других моментов.

Нет в законе прямого запрета на заключение брачного договора через представителя, хотя, как и в предыдущем случае, это вряд ли допустимо. По законодательству Германии для заключения брачного договора требуется личное присутствие обоих супругов. Целесообразно, чтобы аналогичное положение было включено в наше законодательство.

Сторонами брачного договора могут быть и супруги - члены фермерского хозяйства. В фермерском хозяйстве можно выделить три вида имущества: имущество фермерского хозяйства в целом (земельный участок и другое имущество производственно-хозяйственного назначения); имущество супругов - членов фермерского хозяйства (например дом, предметы домашней обстановки и обихода); имущество каждого члена фермерского хозяйства. Первый вид имущества подчиняется специальному правовому режиму (ст.ст.257, 258 ГК), два других подпадают под действие норм семейного законодательства.

Наибольший интерес представляет вопрос о содержании брачного договора. Содержание любого договора составляют условия, на которых он заключен. Договор считается заключенным, если согласованы все существенные условия (ст.432 ГК). Содержание брачного договора определено в ст.42 СК. Его назначение - регулирование имущественных отношений между супругами. Основной вопрос, решаемый супругами, - изменение легального режима имущества или его правовой регламентации. Супругами может быть избрана любая из предложенных законом моделей: совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов. Возможны смешанные модели и другие варианты по выбору супругов, например установление на саму вещь режима раздельности, а на доходы от использова-

ния вещи - режима совместной собственности. По соглашению супругов недвижимое имущество может быть передано одному, движимое - другому. Они могут избрать режим долевой собственности с установлением неравных долей (60%:40%; 70%:30% и т.д.), установить ограниченную общность или иным образом скомбинировать известные модели. Целесообразно заранее оговорить судьбу наиболее ценных вещей, вкладов и доходов по ним, ценных бумаг и дивидендов и т.д.

В любом случае при заключении брачного договора решается вопрос не о конкретном имуществе, хотя и такое не исключено, а о принципе, выбираемом супругами. Если супруги обмениваются вещами или один из них безвозмездно передает другому определенную вещь, то эти отношения опосредуются другими правовыми формами: договором мены, дарения и т.д., которые заключались и по ранее действующему законодательству. Раньше не допускалось изменение законного режима общности и раздельности имущества супругов и установление договорных правил регулирования имущественных отношений между супругами.

В равной мере в настоящее время признаются законными соглашения, имеющие целью установить конкретные субъективные имущественные права в пользу супруга за счет другого, например о передаче своей доли на совместно нажитое в браке имущество: на дом, вклад, автомобиль и т.д.

Возможно также изменение порядка пользования и распоряжения общим совместным имуществом. Так, супруги могут предусмотреть, что распоряжение общим имуществом будет осуществляться совместно и все документы подписываться обоими супругами или, наоборот, один супруг доверит другому быть его представителем при совершении всех сделок по поводу совместного имущества.

Помимо решения основного вопроса в соответствии со ст.42 СК супруги могут определить в брачном договоре обязанности по взаимному содержанию, например установить твердый размер алиментов в количестве нескольких минимальных размеров оплаты труда, оговорить выплату содержания после расторжения брака в течение нескольких лет трудоспособному супругу, не работающему в период брака и утратившему квалификацию. При этом не допустимы согла-

шения, исключаящие взаимное алиментирование или фиксирующие отказ одного супруга от материального содержания.

Супруги могут предусмотреть при установлении режима раздельности способы участия супругов в доходах друг друга (например при осуществлении предпринимательской деятельности), установить порядок несения каждым из них семейных расходов (налоги на недвижимость, оплата за жилье и коммунальные платежи и т.д.). Брачным контрактом может быть определено имущество, передаваемое каждому супругу в случае развода, а также решены любые иные имущественные вопросы.

Предметом брачного договора является не только то имущество, которое нажито в браке, но и то, которое появится у супругов в будущем. Например, не имеющие добрачного имущества супруги устанавливают, что приобретаемое в браке имущество будет раздельным.

Права и обязанности, урегулированные брачным договором, можно ограничить определенным сроком, например при передаче одним супругом другому жилого дома оговорить запрет по расторжению им до достижения детьми совершеннолетия. Или предусмотреть изменение правового режима по истечении определенного срока, например признание добрачного имущества совместным после 15 лет совместной жизни при условии использования его в интересах обоих супругов, всей семьи. Такое положение, в частности, установлено в семейном законодательстве Венгрии.

Брачный контракт может быть заключен под отлагательным или отменительным условием, когда супруги возникновение прав и обязанностей по нему оговорили определенным условием или прекращение прав по нему поставили в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или нет. Например, супруг-предприниматель передает свое имущество другому, но оговаривает его возврат в случае банкротства принадлежащего ему предприятия.

Наряду с предоставлением широких прав супругам по решению имущественных вопросов семейное законодательство предусматривает и некоторые ограничения или запреты, установленные императивной нормой (п.3 ст.42 СК). В силу прямого указания закона брачный договор не может ограничивать правоспособность и дееспособность супругов, регулировать личные неимущественные

отношения между супругами. Так, нельзя обуславливать право на выбор фамилии, места жительства, рода занятий и т.д. предоставлением или лишением имущественных прав. Не имеет юридической силы условие, ограничивающее право супругов на судебную защиту, даже если в брачном договоре оговорено, что все споры, вытекающие из него, будут разрешаться сторонами без обращения в суд.

Брачный договор не может регулировать права и обязанности супругов в отношении детей, например недопустимо освобождение одного из супругов от обязанностей по воспитанию, определение, с кем после развода будут проживать несовершеннолетние дети. Лишено смысла повторение в брачном договоре положений, установленных законом: о равенстве обязанностей супругов в отношении детей, о раздельности имущества родителей и детей, о праве раздельно проживающего родителя на общение с родственниками и т.д.

Не может брачный контракт содержать другие условия, которые ставят одного из супругов в крайне неблагоприятное положение или противоречат основным началам семейного законодательства. Следует отметить появление в семейном законодательстве нового оценочного понятия "крайне неблагоприятное положение", нетождественного гражданско-правовому понятию "стечение тяжелых обстоятельств". Это, в частности, полный отказ одного из супругов от прав на имущество и возложение на него всех супружеских долгов. Вопрос о том, какое обстоятельство считать неблагоприятным, должен решаться судом, исходя из конкретных обстоятельств.

Ничтожно соглашение супругов о сложении с себя имущественной ответственности перед другими лицами либо ее ограничение определенным размером. Более того, каждый из супругов обязан уведомлять своих кредиторов о заключении, изменении или расторжении брачного договора. Кредиторы супруга-должника вправе потребовать изменения условий или расторжения заключенного между ними договора. С согласия кредитора возможен перевод долга супругом-должником на другого супруга. При невыполнении обязанности по уведомлению кредиторов супруг отвечает по своим обязательствам независимо от содержания брачного договора (ст.46 СК).

Нередко на практике возникает вопрос, возможно ли включение в брачный договор условия о компенсации

морального вреда в случае развода по вине одного из супругов. Случаи возмещения морального вреда исчерпывающе перечислены в законе (ст.151 ГК). Это нарушение личных неимущественных прав гражданина, посягательство на его нематериальные блага, наконец нарушение имущественных прав в случаях, предусмотренных законом. Основанием возмещения морального вреда является состав правонарушения, включающий вину нарушителя. Случаи компенсации морального вреда независимо от вины также названы в законе (ст.1100 ГК). При расторжении брака вина супругов в распаде семьи не устанавливается, следовательно, в рамках бракоразводного процесса моральный вред не взыскивается. Кроме того, при расторжении брака разрешаются только указанные в законе вопросы (ст.24 СК). Другое дело, если один супруг ущемляет личные неимущественные права другого. Но в таком случае компенсация морального вреда не ставится в зависимость от того, включено данное условие в брачный контракт или нет.

Не менее проблематичным представляется решение в брачном договоре жилищных вопросов. Супруг, проживающий в государственном или муниципальном жилом помещении, не вправе ограничивать в брачном соглашении право другого супруга на пользование жилым помещением. В соответствии со ст.53 ЖК РСФСР (далее ЖК) супруг с момента вселения приобретает право на жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя, если при его вселении между ним и нанимателем не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением (ч.2 ст.54 ЖК).

Супруг, имеющий жилое помещение на праве собственности, может в брачном договоре оговорить, что вселение супруга как члена его семьи осуществляется на время, без сохранения права пользования жилым помещением в случае расторжения брака. Однако включение данного условия в брачный договор еще недостаточно. В силу ст.292 ГК и ст.127 ЖК за членами семьи собственника, в том числе и бывшим супругом, сохраняется право пользования жилым помещением и в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения, если при их вселении не было оговорено иное. Значит, ограничение права пользования осуществляется в формах и порядке, предусмотренных жилищным законодательством.

Таким образом, при составлении брачных договоров нельзя снижать планку установленных и гарантированных законом личных неимущественных и имущественных прав супругов.

Брачный договор заключается в письменной форме и подлежит обязательному нотариальному удостоверению (п.2 ст.41 СК), что соответствует правовым установкам развитых стран Запада.

В отдельных случаях брачные договоры, предусматривающие переход права собственности на конкретное недвижимое имущество, требуют государственной регистрации.

Заключение брачных договоров стало возможным с момента вступления в законную силу Гражданского кодекса РФ, то есть с 1 января 1995 г. В зависимости от желания супругов заключаемый ими брачный договор может действовать и в отношении имущества, приобретенного до 1 января 1995 г., так как согласно п.2 ст.425 ГК стороны могут установить, что условия заключенного ими договора применяются и к отношениям, возникшим до заключения договора. Однако брачные договоры, заключенные до 1 марта 1996 г., то есть до момента вступления в законную силу Семейного кодекса РФ, действуют в части, не противоречащей положениям данного кодекса.

Как и любой гражданско-правовой договор, брачный контракт может быть изменен или расторгнут в любое время по желанию супругов. При этом необходимо подчеркнуть, что соглашение супругов о дополнении, изменении или прекращении брачного договора совершается в той же форме, что и сам брачный договор. По требованию одного из супругов брачный договор может быть изменен или расторгнут по решению суда в случаях и в порядке, предусмотренных гл. 29 ГК.

Действие брачного договора прекращается с момента прекращения брака, за исключением тех обязательств, которые предусмотрены брачным договором на период после прекращения брака. К их числу относятся алиментные и другие обязательства.

Признание брачного договора недействительным осуществляется по двум видам оснований: предусмотренных гражданским законодательством для недействительности сделок и семейном законодательством, так как в силу специфики брачного договора семейное законодательство устанавливает дополнительные основания.

Прежде всего они названы в п.3 ст.42 СК и по общему правилу влекут признание брачного договора ничтожной сделкой, что означает возможность рассмотрения судом лишь требования о применении последствий недействительности сделки. Суд может также признать брачный договор недействительным полностью или частично по требованию одного из супругов, если условия договора ставят этого супруга в крайне неблагоприятное положение. В этом случае речь идет об оспоримой сделке.

Еще одно самостоятельное основание признания брачного договора недействительным предусмотрено п.п.2, 4 ст.30 СК - признание брака недействительным. Формулировка закона свидетельствует об оспоримости в данном случае брачного договора. Казалось бы, брак, признанный недействительным, не порождает никаких семейных отношений, все права и обязанности супругов, возникшие в таком браке, аннулируются. Но в интересах добросовестного супруга суд может признать действительным брачный договор полностью или частично, то есть недействительность брачного договора устанавливается судом, а не законом.

Брачный договор определяет имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения. Брачный договор может заключаться специально на случай развода. По законодательству зарубежных стран он и называется "соглашением на случай развода". Для решения вопросов, связанных с разделом имущества, нашим законодательством предусмотрены и другие правовые формы: договор супругов о разделе совместного имущества и получение свидетельства о праве собственности на долю.

Брачные договоры и договоры о разделе различают по времени их заключения (брачные договоры заключаются лицами до регистрации брака и в период брака, договоры о разделе - во время брака и после его расторжения); по форме (договоры о разделе не требуют нотариального удостоверения); по содержанию (условием брачного договора может быть любой имущественный вопрос, в договоре о разделе устанавливается перечень имущества, подлежащего передаче каждому из супругов); по уровню правовой регламентации (договоры о разделе в отличие от брачных контрактов специально не урегулированы законом); по юридической значимости (в случае возникновения спора о разделе иму-

щества между супругами суд при наличии договора о разделе будет руководствоваться законом, при наличии брачного договора - законом и договором).

Получение супругами свидетельства о праве собственности на долю влечет трансформацию общей совместной собственности в общедолевую. Такой режим имущества может быть установлен и брачным договором. Получается, что брачный договор пересекается со свидетельством о праве собственности на долю, поглощает его. Следовательно, свидетельство о праве собственности на долю сохраняет юридический смысл только на случай смерти одного из супругов, когда необходимо выделить долю пережившего супруга из общего имущества.

Таким образом, брачный договор - универсальное и эффективное правовое средство решения многих практических вопросов имущественного характера, возникающих между супругами и бывшими супругами.

Список литературы

1. Хазова О. Брачный договор: опыт стран Запада // Дело и право. 1995. N 9. С.34.
2. Антокольская М. Брачный контракт // Закон. 1994. N 4. С.65.

ФОРМЫ И ОСНОВАНИЯ БЕССПОРНОГО ВЗЫСКАНИЯ

Е.Б.Тарбагаева, доцент КрасГУ

В октябре 1995 г. Государственной Думой РФ был принят закон "О внесении изменений и дополнений в Гражданский процессуальный кодекс РСФСР"(1), которым в ГПК РСФСР внесены новеллы, требующие осмысления в системе существующих и действующих правовых норм. В частности, возрожден институт судебного приказа, правовая природа, основания и порядок которого имеют значительные черты сходства с таким нотариальным действием, как совершение исполнительской надписи. Естественно стремление выяснить, не являются ли указанные порядки бесспорного взыскания конкурирующими, как соотносятся в этой сфере судебная и нотариальная компетенции, насколько гарантированы интересы сторон обязательств, по которым допускается бесспорное взыскание. В конечном счете, имеет ли право на существование исполнительная надпись как один из специфических видов нотариальных действий.

В последнее время в юридической литературе все чаще появляются утверждения о том, что совершение исполнительных надписей на долговых документах в отношении граждан противоречит ст.35 Конституции РФ, поэтому они могут совершаться лишь на документах, подтверждающих задолженность юридических лиц. С другой стороны, некоторые обязательственные отношения юридических лиц, вытекающие, например, из кредитных договоров, не отличаются таким необходимым для совершения исполнительных надписей требованием, как бесспорность. В связи с этим делаются выводы о необходимости либо исключения совершения исполнительных надписей из компетенции нотариальных органов, либо пересмотра Правительством РФ перечня документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей.

19 июня 1996 г. Правительством РФ было принято Постановление (2), исключившее возможность совершения исполнительных надписей на взыскание задолженностей по основаниям, вытекающим из расчетных и кредитных

отношений. Тем самым устранен один из существенных доводов против института исполнительных надписей, так как исполнительные надписи на кредитных договорах, как правило, оспаривались в суде, что лишало данное нотариальное действие смысла. В то же время оставшиеся в Перечне основания совершения исполнительных надписей в отношении юридических лиц незначительны, не имеют широкого применения. Это и понятно, ибо исторически исполнительная надпись существовала и развивалась как основание бесспорного взыскания задолженностей перед государством с граждан. В связи с отмеченными обстоятельствами вполне серьезной представляется задача по обоснованию вывода о целесообразности сохранения и дальнейшего развития института исполнительных надписей. Осуществление этой задачи возможно лишь в том случае, если сопоставление институтов судебного приказа и исполнительной надписи приведет к очевидным выводам об их самостоятельности, нетождественности.

В первую очередь следует отметить, что в литературе традиционно преувеличивают элемент принудительности, содержащийся в исполнительной надписи. Например, А.Ф.Козлов рассматривает исполнительную надпись как средство защиты нарушенного права и приравнивает ее по последствиям к судебному решению (3). На этом основании нередко утверждают, что подведомственность гражданских дел, вытекающих из отношений, по которым предусмотрено взыскание по исполнительным надписям, имеет альтернативный характер: заинтересованное лицо (кредитор) свободно решает вопрос, к какому порядку защиты прибегнуть - судебному или нотариальному; при этом принятое решение (судьей или нотариусом) обладает равной юридической силой. С этими выводами нельзя согласиться.

Исполнительная надпись на долговом документе с точки зрения правовой природы не выходит за рамки иных нотариальных действий, направленных не на защиту, а на охрану субъективных прав или законных интересов. Нотариус как лицо, специально уполномоченное государством, разрешая гражданское дело по заявлению кредитора, своим действием на основе правовых норм подтверждает бесспорный факт - задолженность по обязательству, и бесспорное право - право требования кредитора.

Бесспорность факта и права в случае совершения исполнительной надписи имеет не объективный, а субъективный характер: нотариус, принимая заявление о совершении исполнительной надписи к производству,

значимые обстоятельства дела проверяет на основании официальных документов, предусмотренных в Перечне... Официальный характер этих документов выражается в том, что они сохраняют юридическую силу до тех пор, пока не будут опровергнуты в судебном порядке. Сами субъекты обязательства в одностороннем порядке не вправе отказываться от исполнения по нему, юридическое же основание обязательства-договор, подтвержденный документом, - может быть оспорен только в судебном порядке по заявлению заинтересованных лиц. Поэтому при совершении исполнительной надписи нотариус не опрашивает должника на предмет имеющихся возражений. Возражения должника имеют юридическое значение только в случае заявления их суду. Этим может быть объяснен существующий порядок опровержения исполнительной надписи, совершенной нотариусом, когда кредитор вправе обжаловать в особом производстве отказ в совершении исполнительной надписи, а должник вправе обратиться в суд с исковым заявлением, так как в основе его обращения в суд лежит необходимость опровержения документа, который подтверждает его задолженность перед кредитором.

Правда, возможна ситуация, когда исполнительная надпись совершена с нарушением закона: нотариус удовлетворил требование лица, например, не обладающего правом на обращение за исполнительной надписью, или на документе, не предусмотренном Перечнем. Некоторые полагают (и судебная практика знает такие примеры), что лицо, в отношении которого совершена исполнительная надпись, вправе обжаловать действия нотариуса в порядке особого производства. С подобными утверждениями нельзя согласиться потому, что исполнительная надпись имеет силу исполнительного документа без дополнительной проверки с точки зрения соответствия закону судебным исполнителем, действующим под контролем суда (ст.ст.338, 339 ГПК РСФСР). Исполнительная надпись может быть оспорена только в порядке искового производства, от кого бы ни исходила инициатива в обращении за судебной защитой. В частности, кредитор может не согласиться с определенным нотариусом порядком исполне-

ния задолженности. Например, он предпочел бы исполнение посредством реализации с публичных торгов имущества должника, полагая, что на счете должника в банке отсутствуют необходимые денежные средства. Однако изменение способа и порядка исполнения, отсрочка и рассрочка исполнения осуществимы лишь в отношении судебных решений, а не других оснований принудительного исполнения (ст.207 ГПК РСФСР). Исполнительная надпись однозначно определяет, за счет чего, в каком размере и порядке должна быть погашена задолженность. При невозможности исполнения в определенном ею порядке вопрос о взыскании может быть решен только по иску заинтересованного лица.

В связи с изложенным следует согласиться с универсальностью разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума Верховного суда РСФСР "О практике применения судами законодательства при рассмотрении дел по жалобам на нотариальные действия или на отказ в их совершении" от 17 марта 1981 г. (4).

Как уже отмечалось, взысканию задолженности на основании исполнительной надписи присущ субъективно бесспорный характер.

Субъективный характер бесспорности взыскания в случае совершения исполнительной надписи подтверждается тем, что сам по себе факт совершения исполнительной надписи не препятствует заявлению требования, вытекающего из соответствующего обязательства, в суд. Исполнительная надпись не обладает свойством преюдициальности при рассмотрении дела в суде. Поэтому кажутся неосновательными утверждения некоторых процессуалистов о том, что подведомственность дел из обязательственных отношений, по которым взыскание возможно в порядке исполнительной надписи, имеет альтернативный характер, когда выбор одного из предусмотренных порядков защиты исключает возможность использования другого.

Взыскание на основании исполнительной надписи нельзя отнести, таким образом, к случаям ограничения права на судебную защиту.

Типичным примером, показывающим природу, значение и последствия исполнительной надписи, как представляется, служит предусмотренный ст. 349 ГК РФ порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Согласно закону удовлетворение требования залогодержателя за

счет заложенного недвижимого имущества без обращения в суд допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодателя и залогодержателя, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога. Следует полагать, что нотариально удостоверенное соглашение послужит основанием либо для выдачи судебного приказа, либо для совершения исполнительной надписи. Однако само по себе это соглашение может быть оспорено в суд.

В литературе было высказано мнение о том, что после установления в законе процедуры судебного приказа совершение исполнительных надписей на нотариально удостоверенной или заключенной в простой письменной форме сделке возможно только в том случае, если стороны при заключении или исполнении сделки пришли к соглашению о том, что взыскание с должника может быть произведено на ее основании (5) или вообще недопустимо.

Трудно согласиться с данными соображениями, так как смысл исполнительной надписи не в урегулировании позиций субъектов обязательства, а в предоставлении кредитору, чье право подтверждается документами, возможности прибегнуть к упрощенному порядку получения требуемого от должника. Принудительность взыскания имеет в данном случае ограниченный характер, так как должник не связан исполнительной надписью в своем праве обратиться в суд, а кредитор не вправе потребовать изменения порядка или способа исполнения обязательства, подтвержденного исполнительной надписью. Именно оспоримость исполнительной надписи не требует применения жесткого механизма принуждения в процессе ее исполнения.

В конечном счете можно утверждать, что исполнительная надпись с функциональной точки зрения не выходит за ряд иных нотариальных действий, подтверждающих субъективные права или юридические факты с целью предупреждения их возможного нарушения. Подтвержденное официально право обладает большей убедительностью для должника - исполнение обязанности по правилам исполнительного производства может быть более надежным и удобным, так как интерес должника в надлежащем исполнении гарантирован процессуальными нормами.

Таким образом, исполнительная надпись, не оспоренная должником, создает условия для осуществления им своих обязанностей в добровольном

по сути дела порядке. Судебному же приказу придается значение судебного решения по существу спора, принятого в упрощенном порядке. А так как упрощение процедуры в сфере правосудия допустимо лишь в крайних случаях, не характерно для природы гражданского процесса, трудно ожидать развития данного института в рамках гражданского процесса. Самый главный недостаток судебного приказа в том, что ему придается видимость судебного решения, хотя по своей природе судебный приказ - результат административной по своей природе деятельности органа правосудия, что само по себе несовместимо.

Именно в рамках деятельности нотариата должны приниматься обязательные к исполнению постановления, основанные лишь на документах, а не объяснениях спорящих лиц. Исполнительная надпись - более совершенный механизм предотвращения споров по документированным обязательствам, чем приказ, выдача которого целиком и полностью зависит от позиции должника.

В литературе встречаются утверждения о том, что взыскание задолженности на основании исполнительной надписи по обязательствам, вытекающим из нотариальных и простых письменных сделок, недопустимо ввиду того, что требования из этих обязательств обеспечены судебным приказом. На наш взгляд, эти выводы необоснованы. Судебный приказ и исполнительная надпись - это самостоятельные, различающиеся как по процедуре, так и по последствиям формы разрешения гражданских дел, подведомственных как суду, так и нотариату. Судебный приказ по своей юридической силе приравнивается к судебному решению. Его наличие исключает возможность вынесения решения о том же предмете, по тому же основанию и в отношении тех же лиц. Судебный приказ имеет законную силу, равную законной силе решения суда.

Таким образом, совершение исполнительной надписи не препятствует судебной защите нарушенного или оспоренного права или интереса. Это означает, что ее совершение в отношении граждан не находится в противоречии с Конституцией РФ.

Анализируя формы бесспорного взыскания, нельзя умолчать о предусмотренном ст.11 ГК РФ административном порядке защиты гражданских прав, допустимом в установленных законом случаях. Именно в этой связи

можно говорить об объективно бесспорном порядке взыскания, который может быть установлен законом. Взыскание, налагаемое в административном порядке, может выражаться в лишении гражданина принадлежащего ему имущества. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суд, однако предметом судебной защиты в данном случае выступает не субъективное право (право на имущество), а законный интерес. Обжалованию в судебном порядке подлежит действие уполномоченного налагать взыскание субъекта с точки зрения его законности (совершено ли оно уполномоченным субъектом и в пределах ли его компетенции).

Таким образом, объективно бесспорный порядок взыскания исключает возможность судебного решения по существу взыскания (это исключено из компетенции суда). Допускается лишь судебная проверка законности принятого в административном порядке решения. Однако это в достаточной мере гарантирует имущественные интересы граждан и юридических лиц от произвола административных в широком смысле слова органов.

Изложенное позволяет сделать некоторые выводы.

Во-первых, наличие института судебного приказа не исключает права на существование института исполнительной надписи. Судебный приказ неальтернативен исполнительной надписи; по своей правовой природе приказное производство - упрощенный вариант искового производства, а судебный приказ - аналог по силе судебного решения. Исполнительная надпись - нотариальный акт, подтверждающий очевидность права требования кредитора и в случае согласия должника обеспечивающий оперативный и не очень затратный (по сравнению с исковым) порядок взыскания.

Во-вторых, изъятие имущества на основании исполнительной надписи не противоречит ст. 35 Конституции РФ, так как исполнительное производство по исполнительной надписи должно быть приостановлено в случае оспаривания должником исполнительного документа в судебном порядке (п.5 ст.361 ГПК РСФСР).

Наконец, успешное развитие института исполнительной надписи обусловлено приведением в соответствие с изменившимися экономическими и правовыми основами жизни общества Перечня документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей.

Список литературы:

1. О внесении изменений и дополнений в Гражданский процессуальный кодекс РСФСР: Закон РФ // Рос.газета. 9 декабря 1995 г.
2. О внесении изменений в Перечень документов, по которым взыскание задолжности производится в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи органов, совершающих нотариальные действия, утв.пост. СМ РСФСР от 11.03.1976 г.: Постановление Правительства РФ от 19 июня 1996 г. N 710 // Собр.законодательства. 1996. N 26. Ст.3140.
3. Козлов А.Ф. Суд первой инстанции как субъект процессуального права. Томск, 1983. С.58-83.
4. Сборник постановлений Пленумов Верховных судов СССР и РСФСР (Российской Федерации) по гражданским делам. М., 1994. С.236-240.
5. Жуйков В.М. О новеллах в гражданском процессуальном праве М.1996. С.27.

УГОЛОВНО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАКОННОСТИ НОТАРИАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

И.В.Шишко, доц. КрасГУ

Становление рыночных отношений в России с неизбежностью обусловило возрастание роли нотариата: нотариальные действия необходимы в ряде случаев для оформления учредительных документов коммерческих организаций, оформления документов для получения лицензии, оформления доверенностей на голосование в органах управления коммерческими организациями, оформления различных сделок. В свою очередь, криминализация экономики и сферы обращения обусловила совершение части нотариальных действий вопреки правовым установлениям. Многочисленные случаи оформления незаконных сделок с недвижимым имуществом, сопряженные с убийствами собственников этого имущества, в значительной мере стали возможными вследствие злоупотребления отдельными нотариусами своими правами.

Уголовно-правовая квалификация незаконных действий нотариусов государственных нотариальных контор в правоприменительной практике каких-либо затруднений не вызывала. Несмотря на то, что в соответствии с буквальным толкованием примечания к ст. 170 УК РСФСР 1960 г. нотариусы не выполняли функций, присущих должностным лицам, их относили к последним благодаря такому выработанному в юридической практике и литературе критерию, как обладание правом совершать по службе юридические действия, способные порождать, изменять или прекращать правовые отношения. В обоснование такого критерия Б.В. Волженкин, в частности, указывал, что "наличие права выдавать официальные документы от имени государственной или общественной организации, предоставляющие права или освобождающие от определенных обязанностей, тем самым как-то организует, направляет поведение других лиц, даже не подчиненных по службе, для которых этот документ имеет юридическую силу"(1).

Постановление Пленума Верховного суда СССР "О судебной практике по делам о злоупотреблении властью или служебным положением, превышении власти

или служебных полномочий, халатности и должностном подлоге" N 4 от 30 марта 1990 г. не содержит упоминание о праве совершать юридически значимые действия как критерии отнесения работников государственных и общественных организаций к должностным лицам, однако рассматривает реализацию таких прав как исполнение организационно - распорядительных или административно-хозяйственных функций и по этому основанию причисляет имеющих подобные права лиц к числу должностных.

Анализ содержания отдельных нотариальных действий дает основание утверждать о наделении нотариусов правом принимать решения, обязательные для исполнения гражданами или организациями, независимо от их ведомственной принадлежности и подчиненности, т.е. правом, позволяющим относить их к числу должностных лиц как представителей власти. К примеру, с любого должника, независимо от его подчиненности, по исполнительной надписи нотариуса может быть взыскана сумма задолженности.

Рост числа злоупотреблений нотариусами своими правами произошел на фоне появления в России частного нотариата, что обозначило проблему "должностного статуса" нотариусов, занимающихся частной практикой. По мнению некоторых специалистов, есть все основания считать частных нотариусов должностными лицами: последние, как и государственные нотариусы, осуществляют нотариальные действия от имени Российской Федерации, в установленном для всех нотариусов порядке, взимают плату по тарифам, соответствующим размерам государственной пошлины, предусмотренной за совершение аналогичного действия в государственной нотариальной конторе.

Однако включение в новый Уголовный кодекс РФ ст.202 "Злоупотребление полномочиями частными нотариусами и аудиторами" подтвердило иную оценку законодателем статуса частных нотариусов. Нотариусы, занимающиеся частной практикой, не должностные лица, которые являются субъектами преступлений, предусмотренных статьями главы 30 УК РФ, а лица, выполняющие управленческие функции в некоммерческой организации, не являющейся государственным органом, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением. Очевидно, в основе подобного

решения вопроса лежит новая редакция примечаний к ст.285 УК РФ, в соответствии с ч.1 которых отнесение работников к числу должностных лиц осуществляется в соответствии не только с функцией (они совпадают с перечисленными в примечании к ст. 170 УК РСФСР), но и с организацией (местом осуществления функций): государственными органами, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями.

Таким образом, уголовно-правовая ответственность нотариусов за совершенные ими общественно опасные деяния в УК РФ 1996 г. дифференцирована: государственные нотариусы по-прежнему признаются должностными лицами и, следовательно, несут ответственность по статьям гл.30 УК РФ "Преступления против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления", а частные нотариусы - по статьям гл. 23 УК РФ "Преступления против интересов службы в коммерческих и иных организациях".

Для определения правовых последствий указанной дифференциации проанализируем признаки состава преступления, предусмотренного ч.1 ст.202 УК РФ, применительно к частным нотариусам. С объективной стороны злоупотребление частным нотариусом своими полномочиями предполагает использование им предоставленных Основами законодательства Российской Федерации о нотариате правомочий вопреки задачам деятельности нотариусов, причинившее существенный вред правам и законным интересам граждан или организаций либо охраняемым законом интересам общества или государства. Это использование может состоять как в действии, так и в бездействии, т.е. несовершении нотариальных действий. Примером бездействия может быть несовершение исполнительной надписи или недоуверение сделки под надуманным предлогом.

В юридической литературе высказана точка зрения, что объективную сторону анализируемого преступления образуют действия, совершение которых запрещено частным нотариусам, а именно: выдача сведений или оглашение документов, которые стали им известны в связи с совершением нотариальных действий; выдача сведений (документов) о совершенных нотариальных действиях

ным лицам, кроме тех, от имени и по поручению которых совершены эти действия; совершение нотариальных действий на свое имя и от своего имени, на имя и от имени своих супругов, их и своих родственников, оказание посреднических услуг при заключении договоров; участие в предпринимательской деятельности субъектов, в отношении которых частный нотариус совершает нотариальные действия и т.п.(2). Полагаем, такой подход сужает объективную сторону преступления, ограничивая ее рамки совершением только тех действий, которые нотариусам запрещено совершать вообще или разрешено совершать в исключительных случаях. Использование "своих полномочий" имеет место и тогда, когда "обычные" нотариальные действия совершаются при отсутствии установленных в нормативных актах оснований (условий) их совершения. Так, частный нотариус может по просьбе одной коммерческой организации совершить для взыскания денежных средств с другой коммерческой организации исполнительную надпись на документах, не предусмотренных Перечнем документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке, или совершить ее по истечении установленного срока.

Понятие "использование своих полномочий" не охватывает использование частным нотариусом личных связей, влияния или каких-либо технических возможностей. Причинение ущерба законным интересам гражданина, вызванное, например, подделкой частным нотариусом подлинника какого-либо официального документа с помощью имеющегося в нотариальной конторе цветного ксерокса, не является использованием полномочий, предоставленных частному нотариусу.

Нотариальные действия следует считать совершенными вопреки задачам деятельности нотариусов, если они противоречат нормам Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, ГК РФ, иным нормативным актам, применяемым в конкретном случае.

Состав злоупотребления полномочиями частными нотариусами и аудиторами сконструирован как материальный: уголовная ответственность наступает только при условии причинения их действием (бездействием) существенного вреда правам и законным интересам граждан или организаций либо охраняемым законом

интересам общества или государства. Отсутствие вреда или причинение неущественного вреда позволяют квалифицировать содеянное только как дисциплинарный проступок. Наступивший существенный вред должен находиться в причинной связи с незаконными действиями (бездействием) частного нотариуса.

Понятие вреда в юридической литературе всегда раскрывали как более емкое, чем понятие "ущерб", которое традиционно связывают с имущественным, материальным ущербом. Следовательно, понятием "вред" охватываются последствия как имущественного, так и морального, организационного, политического характера. Описание последствий злоупотребления полномочиями частными нотариусами и аудиторами в диспозиции ч.1 ст.202 УК РФ аналогично описанию последствий в ст.170 УК РСФСР 1960 г. и, следовательно, для толкования понятия существенного вреда может быть использовано разъяснение, данное в постановлении Пленума Верховного суда СССР N 4 от 30 марта 1990 г. В п.9 названного постановления также отмечается, что вред может выражаться в причинении не только материального, но и иного вреда: в нарушении конституционных прав и свобод граждан, создании помех и сбоев в работе организаций, сокрытии крупных хищений, других тяжких преступлений и т.п. При решении вопроса о том, является ли причиненный вред существенным, отмечается в постановлении, необходимо учитывать степень отрицательного влияния противоправного деяния на нормальную работу предприятия, организации, учреждения, характер и размер понесенного ими материального ущерба, число потерпевших граждан, тяжесть причиненного им морального, физического или имущественного вреда (3).

Следует уточнить, что под характером материального ущерба нужно понимать прямой (положительный) ущерб или упущенную выгоду. В правоприменительной практике и юридической литературе сформировался такой подход к оценке ущерба, который предполагает отнесение к существенному материальному ущербу большей величины при упущенной выгоде и меньшей - при прямом ущербе.

Признак "существенный" относится к оценочным и определяется не только стоимостью имущества, по поводу которого совершены незаконные нотариальные действия, но и другими обстоятельствами, что не позволяет

выработать устойчивые количественные критерии. В то же время в качестве некоторого стоимостного ориентира может быть использовано соотношение между такими характеристиками имущественного вреда, как "существенный" и "крупный". На практике и в юридической литературе крупный имущественный ущерб определялся применительно к крупному размеру хищения, а "существенный" - как в четыре-пять раз меньший в сравнении с крупным (4).

Существенный вред причиняется и тогда, когда частный нотариус, используя свои полномочия, содействует совершению преступлений другими лицами или сам совершает другое преступление. Так, использование для хищения нотариальной копии несуществующего документа должно влечь ответственность частного нотариуса в первом случае по ч.1 ст.202, ст.33 и соответствующей части ст.159 УК РФ, во втором случае - по ч.1 ст.202 и соответствующей части ст.159 УК РФ. По нашему мнению, содействие частного нотариуса преступлениям небольшой и средней тяжести (ч.ч.2 и 3 ст.15 УК РФ) или использование полномочий для совершения таких преступлений самим частным нотариусом не образуют злоупотребления полномочиями (ст.202 УК РФ) и должны квалифицироваться только по со- ответствующей статье Особенной части (со ссылкой в необходимых случаях на ст.33 УК РФ).

С субъективной стороны преступление, предусмотренное ст.202 УК РФ, характеризуется умышленной формой вины. Виновный осознает, что использует свои полномочия вопреки правовым установлениям, предвидит неизбежность или возможность наступления общественно опасных последствий в виде существенного вреда и желает или сознательно допускает наступление этих последствий. Обязательным признаком субъективной стороны анализируемого преступления является цель - извлечение выгод и преимуществ для себя лично или других лиц либо нанесение вреда другим лицам. Выгоды, преимущества и вред не обязательно предполагают материальный характер. Так, изготовление копий с несуществующих порочащих документов может помочь в отстранении от ведения дела неподкупного следователя. Совершение незаконных нотариальных действий (бездействия) из жалости, сочувствия исключает квалификацию содеянного по ст.202 УК РФ.

В ч.2 ст.202 УК РФ описан квалифицированный состав преступления. Квалифицирующими названы альтернативно признаки потерпевших (заведомо несовершеннолетнее или недееспособное лицо) либо неоднократность, т.е. совершение двух или более преступлений, предусмотренных ч.ч.1 или 2 ст.202 УК РФ.

В соответствии со ст.16 Основ законодательства РФ о нотариате нотариус обязан хранить в тайне сведения, которые стали ему известны в связи с осуществлением его профессиональной деятельности. Разглашение частным нотариусом этих сведений, причинившее существенный вред правам и законным интересам граждан или организаций либо охраняемым законом интересам общества или государства, содержит все признаки преступления, предусмотренного ст.202 УК РФ.

Вместе с тем, в новый УК включено несколько статей, устанавливающих уголовную ответственность за разглашение определенного вида тайны. Так, ст.137 УК РФ предусматривает ответственность за распространение сведений о частной жизни лица, составляющих его личную или семейную тайну, ст. 155 УК РФ - за разглашение тайны усыновления, ст.183 УК РФ - за разглашение или использование сведений, составляющих коммерческую или банковскую тайну. Как квалифицировать разглашение перечисленных в указанных статьях сведений, совершенное частным нотариусом? Если частный нотариус разгласил сведения, составляющие личную или семейную тайну, содеянное должно квалифицироваться по ст.202 УК РФ, поскольку ею охватываются все признаки содеянного и это преступление более опасно ввиду специального субъекта и причинения существенного вреда (при отсутствии последнего ответственность должна наступать только по ст.137 УК РФ). При разглашении частным нотариусом тайны усыновления (удочерения), ответственность должна наступать только по ст.155 УК РФ, поскольку субъект разглашения тайны усыновления - альтернативно-специальный: им может быть и лицо, обязанное хранить факт усыновления как служебную или профессиональную тайну.

Проблема с квалификацией возникает тогда, когда частный нотариус разглашает коммерческую тайну, ставшую ему известной по роду деятельности, и это повлекло крупный ущерб. В диспозициях ч.2 ст.183 и ст.202 УК РФ речь идет об использовании лицом, имеющим доступ

к охраняемой законом информации, своих полномочий вопреки задачам его деятельности, причинившем крупный ущерб (в ст.202 УК РФ - значительный вред), т.е. признаки объективной и субъективной сторон, субъектов обоих преступлений в основном совпадают. Однако ст.202 УК РФ устанавливает ответственность за более широкий круг деяний, чем определенный в ч.2 ст.183 УК РФ, но конкретизирует признаки субъекта преступления (только частный нотариус или аудитор), а ч.2 ст.183 УК РФ, напротив, расширяет круг субъектов преступления до любых лиц, имеющих доступ к коммерческой тайне, но сужает объективную сторону до незаконного разглашения или использования этой тайны. В таком случае представляется необходимым применять норму с более суровой санкцией, т.е. ст.202 УК РФ.

Анализ состава злоупотребления полномочиями частными нотариусами и аудиторами позволяет констатировать его значительное сходство с преступлением, предусмотренным ст.285 УК РФ "Злоупотребление должностными полномочиями". По существу ст.202 УК РФ является смежной со ст.285 УК РФ, и совершение государственным нотариусом описанных в ст.202 действий (бездействия), повлекших существенный вред правам и законным интересам граждан или организаций либо охраняемым законом интересам общества или государства, подлежит квалификации по ст.285 УК РФ. Однако уголовно-правовая "симметрия" двух норм, устанавливающих уголовную ответственность за злоупотребление полномочиями частными и государственными нотариусами, исчерпывается соотношением диспозиций: санкция в ч.1 ст.285 УК РФ выше санкции, установленной в ч.1 ст.202 УК РФ. Если в результате злоупотребления наступили тяжкие последствия, то содеянное частным нотариусом, по нашему мнению, подлежит квалификации по ч.2 ст.201 УК РФ (ст.202 УК РФ является специальной по отношению к ст.201 УК РФ, но, в отличие от общей, не предусматривает повышенную ответственность за причинение тяжких последствий), санкция которой предусматривает лишение свободы на срок до пяти лет. Причинение тех же последствий государственным нотариусом следует квалифицировать по ч.4 ст.285 УК РФ, устанавливающей наказание до десяти лет лишения свободы.

Государственный нотариус подлежит уголовной ответственности и за неисполнение или ненадлежащее испол-

нение своих обязанностей вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе, если это повлекло существенное нарушение прав и законных интересов граждан или организаций либо охраняемых законом интересов общества или государства (ст.293 УК РФ), в то время как уголовная ответственность за подобные деяния, совершенные частным нотариусом, не установлена. Злоупотребление полномочиями может совершаться за какое-либо вознаграждение или получение имущественной выгоды. В подобных случаях содеянное квалифицируется для частных нотариусов по ст.202 УК РФ и ч.ч.3 или 4 ст.204 УК РФ ("Коммерческий подкуп"), для государственных нотариусов по ст.285 УК РФ и ч.ч.2 или 4 ст.290 УК РФ ("Получение взятки"). Санкции ч.ч.2 и 4 ст.290 УК РФ также выше (вдвое) санкций соответствующих частей ст.204 УК РФ.

Таким образом, в Уголовном кодексе 1996 г. закреплена различная уголовно-правовая оценка одних и тех же деяний в зависимости от совершения их государственными или частными нотариусами. Такая оценка представляется необоснованной: во-первых, государственные и частные нотариусы осуществляют единые нотариальные действия; во-вторых, и те и другие совершают их от имени Российской Федерации. Последнее обстоятельство обуславливает необходимость установления уголовной ответственности всех нотариусов в одной статье гл.30 УК РФ, с дополнением соответствующего разъяснения в ч.5 примечаний к ст.285 УК РФ.

Список литературы

1. Волженкин Б.В. Квалификация должностных преступлений (злоупотребление служебным положением, халатность, взяточничество). Л., 1973. С.13.
2. Уголовное право. Особенная часть: Учебник / Отв. ред. А.И. Рарог. М.: Институт международного права и экономики, Изд-во "Триада, ЛТД", 1996. С. 210.
3. Бюллетень Верховного суда СССР.1990. N 3. С.16.
4. Бюллетень Верховного суда СССР.1990. N 4. С.23.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Качур Н.Ф., Тарбагаева Е.Б. Некоторые проблемы государственной регистрации недвижимости	3
2. Сорокина С.Я. Субъекты рентных отношений	10
3. Шишмарева Т.П. Наследование земельных участков ..	18
4. Гринберг С.Н. Порядок распоряжения земельными долями	28
5. Никитина И.В. Предприятия как предмет нотариальной сделки	35
6. Качур Н.Ф. Брачный договор	42
7. Тарбагаева Е.Б. Формы и основания бесспорного взыскания	53
8. Шишко И.В. Уголовно-правовое обеспечение законности нотариальной деятельности	61