

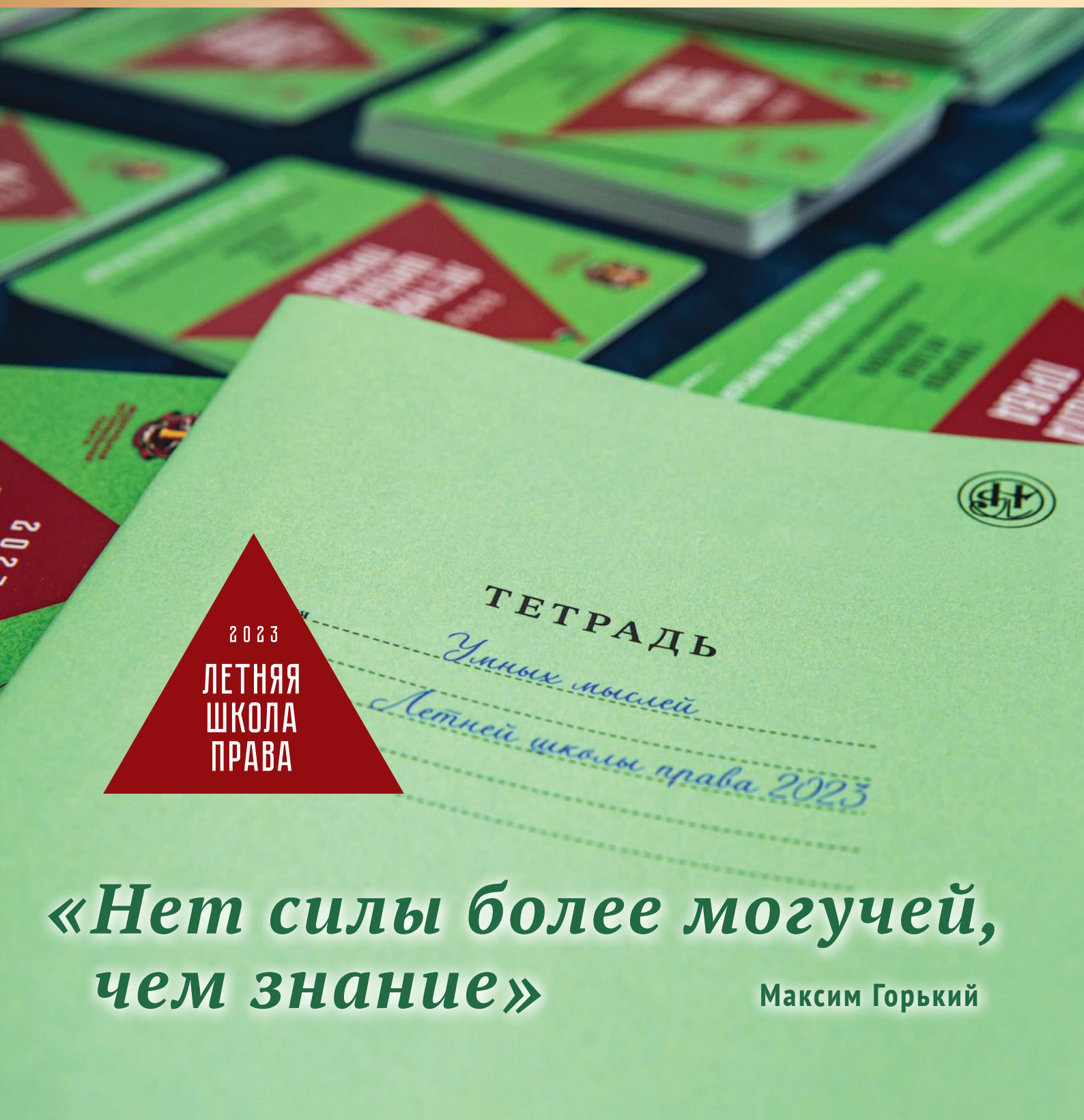
3^{лет}

Нотариальная палата
Санкт-Петербурга

Журнал выпускается
Нотариальной палатой Санкт-Петербурга

Петербургский Нотариус

№ 3 (39),
сентябрь 2023 года



2023

ЛЕТНЯЯ
ШКОЛА
ПРАВА

ТЕТРАДЬ

Умных мыслей

Летней школы права 2023

«Нет силы более могучей,
чем знание»

Максим Горький

УВАЖАЙ СВОЕ МИНИСТЕРСТВО;

ВОЗДЕРЖИСЬ,
ДАЖЕ ЕСЛИ МАЛЕЙШЕЕ
СОМНЕНИЕ ДЕЛАЕТ
НЕЯСНЫМ ТВОИ ДЕЙСТВИЯ;

ВОЗДАВАЙ ДОЛЖНОЕ ПРАВДЕ;

ДЕЙСТВУЙ ОСМОТРИТЕЛЬНО;

ИЗУЧАЙ С ПРИСТРАСТИЕМ;

СОВЕТУЙСЯ С ЧЕСТЬЮ;

РУКОВОДСТВУЙСЯ СПРАВЕДЛИВОСТЬЮ;

ОГРАНИЧИВАЙСЯ ЗАКОНОМ;

РАБОТАЙ С ДОСТОИНСТВОМ;

ПОМНИ,
ЧТО ТВОЯ МИССИЯ СОСТОИТ
В ТОМ, ЧТОБЫ НЕ БЫЛО
СПОРОВ МЕЖДУ ЛЮДЬМИ.

(Данные заповеди взяты из доклада эквадорской делегации нотариусов на пленарном заседании 89 Международного конгресса Латинского Нотариата в Мексике в 1965 г.)

В номере

Елена Черкасова
Знаний много не бывает 2

НАШИ СОБЫТИЯ
Главное для нотариуса —
нравственность и знания 3

ТЕМА НОМЕРА
Авторское наследие
сохранить поможет нотариус 8

ЭТО АКТУАЛЬНО
Анна Таволжанская
Обещаю дать обещание 12

Анатолий Арбузов
Дружить лучше, чем ссориться,
или Всё о корпоративных договорах 16

ВАЖНО ЗНАТЬ
Ирина Струцкая
Зачем нужна родительская доверенность? 19

Елена Карпова
Забота и защита:
когда пожилым нужна опека 23

Иван Соколов
Чем хорош нотариальный депозит 26

ВОПРОСЫ НАСЛЕДОВАНИЯ
Светлана Бирюкова, Пётр Герасименко
Как определить место открытия наследства ... 29

ЖИТЕЙСКАЯ ИСТОРИЯ
Эвелина Решетникова
Обыкновенная трагедия,
или Чем опасна сделка без нотариуса 32

АЗБУКА НОТАРИУСА 36

ПРАВОВОЙ ЛИКБЕЗ
Вы спрашивали, мы отвечаем 41

ИСТОРИЯ НОТАРИАТА
Борис Ковалев
Итальянские нотариусы в Доме Лихачёва 38

Анна Чугунова
История брачного договора 42

Елена Москаль
Хранилище истории нотариата 46



Мария Терехова
нотариус Санкт-Петербурга,
президент НП СПб



Елена Москаль
нотариус Ленинградской области,
президент НП ЛО



Анна Чугунова
нотариус Воронежа,
президент НП Воронежской области



Анатолий Арбузов
нотариус Санкт-Петербурга,
кандидат юридических наук



Светлана Бирюкова
нотариус Санкт-Петербурга



Пётр Герасименко
нотариус Санкт-Петербурга



Елена Карпова
нотариус Санкт-Петербурга



Иван Соколов
нотариус Санкт-Петербурга



Ирина Струцкая
нотариус Санкт-Петербурга,
кандидат юридических наук



Анна Таволжанская
нотариус Санкт-Петербурга



Эвелина Решетникова
помощник нотариуса
Санкт-Петербурга



Борис Ковалев
доктор исторических наук,
профессор

Периодическое печатное издание
журнал «Петербургский Нотариус»

Учредитель, издатель:
Нотариальная палата Санкт-Петербурга

Адрес редакции, адрес издателя:
191024, Санкт-Петербург, Конная ул., 13
Тел.: 8 (812) 400-25-27
E-mail: peterburgskiy.notarius@inbox.ru

Фото на обложке:
Рабочая тетрадь Летней школы права,
Владимир Плотноков.

Почтовый адрес:
191024, Санкт-Петербург, Конная ул., 13

Главный редактор:
Е.К. Черкасова
Заместитель главного редактора:
А.В. Таволжанская

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ:
Президент Нотариальной
палаты Санкт-Петербурга
М.В. Терехова

Нотариусы:
председатель комиссии по связям
с общественностью и СМИ Н.В. Захаров,
А.В. Арбузов, Г.Е. Асанина, С.В. Бирюкова,
П.В. Герасименко, И.Д. Соколов
Специалист НП СПб
Е.В. Шляпина

Дизайн и верстка:
Ольга Бодрова, Сергей Большаков,
Ксения Ланис

Журнал зарегистрирован
Управлением Федеральной службы
по надзору в сфере связи,
информационных технологий
и массовых коммуникаций
по Северо-Западному
федеральному округу

Свидетельство о регистрации
ПИ № ТУ78-014-73
от 25 ноября 2013 года

Формат: 60 × 90 1/8. Печать офсетная
Заказ № ТД-5190

Тираж 4 000 экз.

Журнал выходит четыре раза в год
(один раз в квартал)

Распространяется бесплатно

Отпечатано в ООО «Типографский
комплекс «Девиз», Санкт-Петербург,
Якорная ул., д. 10, корпус 2,
литер А, помещение 44
Тел.: +7 (812) 335-18-30

Номер подписан в печать 24.08.2023

Дата выхода № 3 (39) 31.08.2023

Полная или частичная перепечатка
материалов без письменного
разрешения авторов статей
или редакции преследуется по закону

Мнение редакции может не совпадать
с точкой зрения авторов

Знаний много не бывает

Это довольно распространенное изречение как нельзя лучше отражает настрой нотариального сообщества. Нотариат никогда не стоял на месте, постоянно менялся, развивался и крепчал.

Как известно, любое законодательное новшество требует серьезной теоретической переподготовки, тщательного изучения, детального анализа, порой переосмысления. А для того чтобы быть везде первым, нужна высокая квалификация и большой опыт.

Нотариальная палата Санкт-Петербурга уже в начале девяностых, то есть сразу после принятия Основ законодательства РФ о нотариате, фактически стала центром передовой юридической мысли в сфере правоприменительной практики в работе нотариусов не только Северо-Западного федерального округа, но и в целом России. Петербуржцы стали первопроходцами в том числе и в области обучения и повышения квалификации нотариусов. Именно в нашем городе впервые был создан Институт нотариата, а позднее кафедра нотариата Санкт-Петербургского государственного университета. Именно в нашей Палате был создан первый Методический совет, в работе которого помимо опытных нотариусов приняли участие представители науки, Жилищного комитета, Проектно-инвентаризационного бюро и других органов. Именно Нотариальная палата Санкт-Петербурга первой в стране начала издавать информационный бюллетень, где публикуются рекомендации, методические материалы, разъяснения и консультации преподавателей университета, ответы органов государственной власти на запросы Палаты и другие материалы. Именно по инициативе петербургского нотариуса, председателя Совета молодых нотариусов ФНП (ныне президента Нотариальной палаты Санкт-Петербурга) Марии Тереховой в 2016 году на базе Нотариальной палаты Санкт-Петербурга впервые был проведен семинар по актуальным вопросам нотариальной деятельности Летняя школа права.

Программа Летней школы всегда очень насыщенная и интересная. Поэтому неудивительно, что для участия в семинаре всякий раз приезжают нотариусы и помощники нотариусов практически со всех уголков страны.

В этом году в нем приняли участие свыше трехсот специалистов из 44 регионов России. Подробнее о том, как прошла Летняя школа права, в нашем репортаже.

За окном – сентябрь, северное лето всегда очень коротко... Тем не менее, дорогие читатели, мы надеемся, что вы хорошо отдохнули и готовы с новыми силами изучать материалы нашего журнала. При подготовке осеннего номера мы старались подобрать темы статей так, чтобы немного напомнить вам о подзабытом и, конечно же, рассказать о новом.

В числе первых – защита прав автора и наследование авторских прав, место открытия наследства и предварительный договор, депозит и корпоративный договор... Из новых тем – родительская доверенность. О том, что это такое, мы рассказывали достаточно давно, но после нашумевшей истории, когда дедушка забрал из детского сада чужого ребенка, тема приобрела новую актуальность и остроту.

Приятного вам чтения!

Елена Черкасова,
главный редактор



2023
ЛЕТНЯЯ
ШКОЛА
ПРАВА

«Уж если школа, то она должна быть настоящей!» – решили организаторы научно-практического семинара Летняя школа права – одного из крупнейших образовательных мероприятий российского нотариата, традиционно проходящего в Санкт-Петербурге. Тем более что указом Президента 2023 год в России объявлен Годом педагога и наставника.

Главное для нотариуса – нравственность и знания

Учеников в Летней школе права встречали дежурные – члены комиссии по делам молодежи Нотариальной палаты: девочки – в парадных школьных платьях с белыми бантиками, мальчики – белый верх, черный низ, на рукаве – повязка «дежурный». Каждому прибывшему, как полагается, – деловые сувениры, но в характерной холщовой сумке с длинными ручками. Чтобы сомнений совсем не осталось – на боку сумки надпись «Сменка». Да и «ученики» были, в основном, молодежь (а молодым принято считать нотариуса, который работает в должности менее десяти лет). На начало учебного года намекала и погода: 28 июля было прохладно и шел проливной дождь.

Для полноты погружения были звонки «для учителя» и стенгазета «Наша школа», с которой на учеников взирали директор Константин Анатольевич; он же – президент Федеральной нотариальной палаты (ФНП) Константин Корсик.

«Это мероприятие – одна из самых важных и ярких образовательных площадок российского нотариата, – сказал в своем видеоприветствии президент ФНП. – Все мы знаем, что законодательство в нотариате постоянно и динамично меняется. Каждый нотариус должен быть в тонусе, знать все тонкости законодательства, которое регулирует нашу деятельность. Для этого мы все и собрались».



Начальник ГУ Минюста РФ по Санкт-Петербургу и Ленобласти **Сергей Феокистов** поздравляет Почетного президента Нотариальной палаты Санкт-Петербурга **Марию Сазонову** с высокой наградой



Идея проведения Летней школы права принадлежит президенту Нотариальной палаты Санкт-Петербурга **Марии Тереховой**

Сменить роль президента на строгого завуча по учебно-воспитательной работе пришлось и президенту Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Марии Тереховой.

«Нотариус в силу закона постоянно обязан повышать свою квалификацию и умножать знания. А привычка у человека вырабатывается всего за 21 день. Вот у нас выработалась привычка учиться. А лето слишком длинное, слишком большой перерыв в учебе и, мне показалось, что это не очень правильно, – с улыбкой говорит Мария Терехова. – Специально к семинару мы выпустили школьные тетрадки, на которых есть цитата Чехова: “Умные любят учиться”. А я здесь вижу и обратную связь и хочу, чтобы граждане, которые к нам обращаются, знали: нотариусы умные оттого, что много учатся».

Если бы школа была реальная, то учиться пришлось бы точно в две смены. «Такого большого представительства нотариального сообщества я еще никогда не видела, – сказала на открытии семинара заместитель руководителя Администрации

губернатора Санкт-Петербурга Ольга Аришина. – Ваш семинар – прекрасная возможность узнать что-то новое в свете активно меняющегося законодательства и прогрессивного развития института нотариата. Поэтому Летняя школа права имеет огромное значение не только для вашего профессионального сообщества, но и в целом для нашего города».

Школа 2023 года, впрочем, была не только и даже не столько сугубо правовой, сколько касалась, можно сказать, общечеловеческих тем. Потому следом за лекцией об особенностях сделок с объектами культурного наследия (тема актуальная не только для Петербурга, но и для многих городов России с богатым историческим и культурным наследием) шел целый блок семинаров, посвященных этическим нормам, нравственным стандартам и аспектам поведения нотариусов. Не в каждом профессиональном сообществе есть документ, регламентирующий именно эту сторону деятельности! Нотариальным сообществом создан Кодекс профессиональной

Фото Владимира Плотникова и Александра Жолобова

этики нотариусов в Российской Федерации, один из его главных принципов – гуманность и уважение к человеку. Эту особенность программы семинара отметила Почетный президент Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Мария Ивановна Сазонова в своем приветственном слове: «Хочу поддержать программу с точки зрения нравственных начал нотариальной деятельности. Наш великий петербургский юрист Александр Федорович Кони говорил: “Существование и развитие человечества возможно только при достижении гармонии между духовностью, наукой и правом”. И духовность он всегда ставил на первое место.»

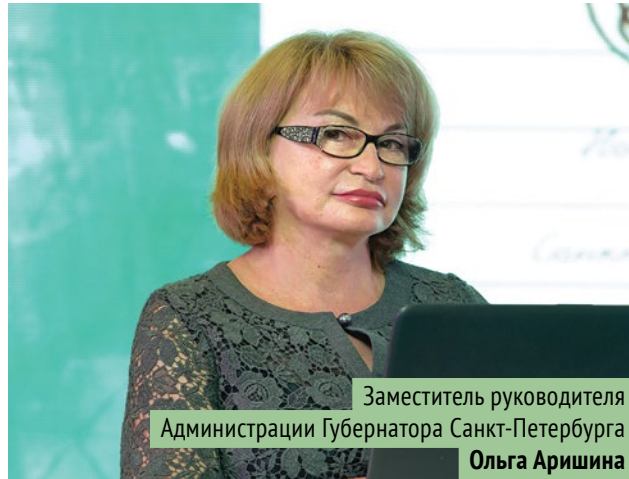
На открытии Летней школы права Марии Ивановне Сазоновой вручили ведомственную награду Министерства юстиции РФ – медаль Михаила Сперанского, которая вручается за содействие в решении задач, возложенных на министерство. Как отметил начальник Главного Управления Минюста по Санкт-Петербургу и Ленинградской области Сергей Феокистов,

воспитание у молодого поколения необходимых нравственных и патриотических качеств, отношения к профессии и правильных норм человеческого поведения также является задачей Минюста, координирующего всю юридическую деятельность, в том числе, образовательную.

«Вы – хранительница нравственных начал нотариального сообщества, морального очага нотариата», – обратился к Марии Ивановне Сергей Феокистов.

Для участников семинара очевидно, что в нынешних условиях вопросы уважительного отношения и гуманизма приобретают особое значение. Непростая ситуация в стране, законодательство, которое меняется едва ли не ежедневно, появление новых категорий граждан – участников СВО и членов их семей, требующих максимально чуткого подхода.

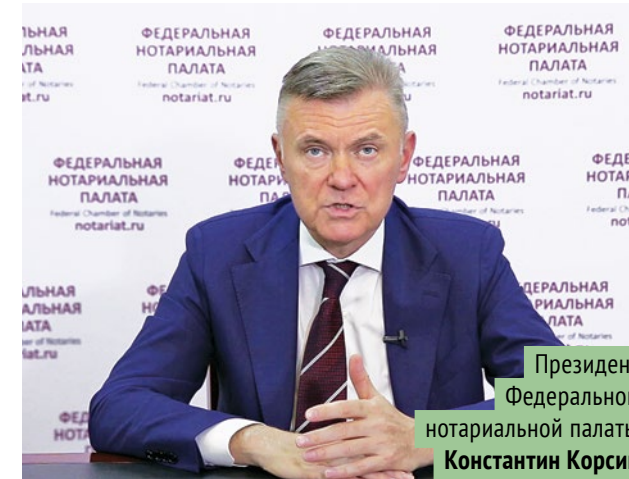
В программе нашлось место и для психологических тренингов. Ведь зачастую в нотариальную контору люди приходят с проблемными вопросами или по печальному поводу – для открытия наследственного



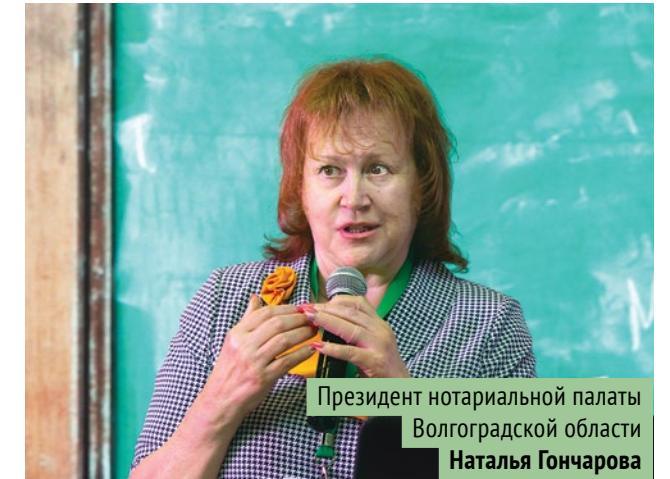
Заместитель руководителя
Администрации Губернатора Санкт-Петербурга
Ольга Аришина



Почетный президент
Нотариальной палаты Санкт-Петербурга
Мария Сазонова



Президент
Федеральной
нотариальной палаты
Константин Корсик



Президент нотариальной палаты
Волгоградской области
Наталья Гончарова



Слушатели Летней школы права
с огромным интересом и вниманием
слушали выступающих,
не пропуская ни одного занятия

дела. И тут мало быть только отличным юристом. Это особо отметил Сергей Феоктистов: «Можно закончить любой университет, получить огромный объем знаний. Но если человек остается безнравственным, не знающим морали, он принесет больше вреда, нежели пользы. Мы с вами юристы, работаем с людьми, которые верят в нас как в оплот и гарантию справедливости и законности. Потому низкий поклон организаторам и составителям программы семинара, которые включили такие темы, как нравственные стандарты поведения и деятельности нотариусов».

Именно эти особенности нотариальной работы доказывают, что всеобщая цифровизация и развитие онлайн-сервисов не смогут заменить профессионала – живого человека с юридической квалификацией и человеческим пониманием.

«Идет серьезное развитие в сторону электронного нотариата, – говорит член правления ФНП, президент Нотариальной палаты Волгоградской области Наталья Гончарова. – Но очень важно знать, что на другом конце интернет-моста находится мой коллега. И я знаю, что он меня не просто слушает – он меня слышит, он думает так же как я. Он исповедует то же, что и я. Только в этом случае электронный нотариат будет работать эффективно. Мы вообще работаем для граждан. Поэтому мы должны сделать все, чтобы гражданам было удобно и комфортно».

«Бывает, что приходят люди и говорят, что, например, в Краснодарском крае нужно что-то оформить, – добавляет президент Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Мария Терехова. – А мы можем связаться с коллегами, объяснить

Фото Владимира Плотникова и Александра Жолдобова

ситуацию и направить к ним граждан. Они едут в Краснодарский край и понимают, что нотариат – большое и очень дружное профессиональное сообщество. Приходя в нотариальную контору, граждане должны увидеть профессионала, который не только законы знает, но и общаться умеет».

Лекции и семинары Летней школы права в этом году походили на школьный открытый урок. Строгий завуч Мария Терехова, сидя за антуражным учительским столом (на нем неменный глобус и гладилусы в вазе), вызывала учителей и учеников к доске.

О том, как информировать граждан о возможностях нотариата, ученикам школы рассказал генеральный директор издательского дома «Санкт-Петербургские ведомости» Борис Грумбков. Поведал об

особенностях взаимодействия со СМИ, дал совет объяснять сложные правовые ситуации понятным языком, без специфической терминологии. Компанию ему составил журналист, телеведущий Виталий Лукашов.

В общем, серьезность происходящего компенсировалась формой подачи. Полностью отвлечься от серьезных вопросов, впрочем, как и в обычной школе, можно было на уроке физкультуры. Учитывая, что ученики все же из школьного возраста вышли довольно-таки давно, урок был вечерний в виде турнира по боулингу.

Отметим, что в следующем году Летняя школа права в Петербурге проводиться не будет. Но примем этот факт без сожаления: в конце июля 2024 года в Северной столице состоится еще более крупное мероприятие – V Всероссийский форум молодых нотариусов. 



АВТОРСКОЕ НАСЛЕДИЕ

сохранить поможет нотариус

С развитием Интернета и вследствие ставшей уже привычной и обыденной возможности каждому автору создавать и публиковать оригинальные материалы число авторов увеличилось неизмеримо. И вопрос защиты прав авторов сегодня для них стал наиболее актуальным, потому что доступность к публикациям есть у любого пользователя Сети, и, как результат, у любого есть возможность неправомерно использовать оригинальные публикации авторов.

Чем и как может помочь авторам нотариус?

В этот раз мы поговорим только об одном аспекте этой проблемы, который условно можно назвать «Компьютерное наследство».

Для начала вспомним, что же такое авторские права – это интеллектуальные права на произведения науки, литературы и искусства.

Если вы являетесь автором произведения, то вам принадлежат следующие права:

- ✓ исключительное право на произведение;
- ✓ право авторства;
- ✓ право автора на имя;
- ✓ право на неприкосновенность произведения;
- ✓ право на обнародование произведения.

При жизни автор самостоятельно решает судьбу своего произведения, а что же происходит в случае его смерти?

Авторское право может переходить по наследству. При этом наследование авторского права может осуществляться как по завещанию, так и по закону. В завещании можно назначить нескольких наследников. Если автор произведения не оставил завещания, то авторское право переходит к наследникам по закону.

Фото: фотобанк Lori

Но у потенциальных наследников возникает следующая проблема: раньше, когда отсутствовали компьютеры, все рукописи писались от руки (то есть были настоящими «рукописями») или печатались на пишущей машинке. Таким образом, установить личное творческое участие автора в создании такого произведения было достаточно просто путем проведения графологической экспертизы (в случае написания рукописи вручную) или проведения ряда технических экспертиз для подтверждения изготовления рукописи при помощи конкретной пишущей машинки (каждая машинка имеет свои технические особенности, и это можно установить).

Сейчас с развитием технического прогресса практически все авторы пишут свои произведения посредством компьютерной техники и сохраняют их в файловых архивах, подчас закрывая паролем. Можно предположить, что наследник, получив в наследство компьютер умершего автора, получает в наследство и все содержимое этого компьютера. Но закон устанавливает, что интеллектуальные права не зависят от права собственности на материальный носитель, в котором выражены соответствующие результаты интеллектуальной деятельности. Что это значит? Все просто: если вы купили диск с записью песен известного композитора и музыканта, то это не означает, что вы купили и авторское право на музыку, а при покупке книги вашего любимого писателя вы не покупаете авторское право на само произведение.

Возвращаясь к нашему примеру с унаследованным компьютером или найденной в квартире умершего автора флешкой: пока получается так, что вся содержащаяся на жестком диске компьютера или на флешке информация наследнику не принадлежит. Кроме того, наследникам неплохо было бы получить и доказательство принадлежности умершему и самого компьютера.

Одним из возможных шагов в сторону такого доказывания со стороны наследника может быть обращение к нотариусу по месту открытия наследства с просьбой совершить нотариальное действие – произвести описание наследственного имущества. Зачем это нужно? Это позволит зафиксировать наличие компьютера в месте жительства предполагаемого автора.

В акт описи нотариус включает все имущество, находящееся в квартире (или

комнате) умершего, и если никто не заявит в суд иск об исключении компьютера из описи, то это будет являться одним из доказательств его правомерного нахождения в квартире умершего, то есть умерший являлся его собственником. А значит, наследник может приступить к следующей фазе защиты и признания авторства на хранящееся в компьютере произведение. Какие же его дальнейшие действия?

Если рукопись закрыта паролем, то в настоящее время сложилась такая ситуация, что при обращении в сервисные центры по вопросам восстановления информации на жестких дисках и флешках или восстановления пароля, установленного в компьютере, никто не требует предъявить доказательства правомерности владения этим имуществом (в том числе и компьютером). И совершенно спокойно производится восстановление пароля. Таким образом, доступ к рукописям получить не так сложно, но для устранения последующих спорных ситуаций для наследника как законного правообладателя авторского права было бы желательно зафиксировать факт хранения рукописи на жестком диске унаследованного компьютера.

Представляется, что при рассмотрении данной проблемы пока больше вопросов, чем ответов. Так, можно было бы предположить, что участие нотариуса в процедуре получения информации с жесткого диска компьютера, а также в процедуре восстановления парольной защиты помогло бы сэкономить наследникам массу времени, нервов и средств. Но нотариус должен быть уверен, что он осматривает компьютер, принадлежавший умершему. Что для этого нужно?

Итак, **во-первых**, как уже было описано выше, нужно, чтобы была произведена опись наследственного имущества и факт включения компьютера в опись не был никем оспорен. **Во-вторых**, необходимо совершить нотариальное действие, связанное с обеспечением доказательств. В порядке обеспечения доказательств нотариус вправе производить осмотр письменных и вещественных доказательств, назначать экспертизу. По результатам осмотра нотариусом составляется протокол. В нашем случае нотариус осмотрит интересующий наследника файл и засвидетельствует его нахождение на жестком диске данного компьютера.

Говорят, что булгаковское «рукописи не горят» – перефразированное высказывание одного раввина. Он наблюдал за тем, как инквизиция сжигала его книги и улыбался. На вопрос ученика, чему он улыбается, он ответил: «Рукописи не горят, горит бумага, а слова поднимаются к Богу»¹. Это, конечно, вселяет надежду, что «там» талантливое произведение ни при каких условиях не пропадет, не погибнет. Но в нашей земной юдоли рукописи, случается, горят. И еще их крадут, подделывают, так что создателям произведений, а после их ухода из жизни наследникам, иной раз приходится и повоевать за авторство.



Мария Терехова,
нотариус Санкт-Петербурга

¹ Рукописи не горят, сказал раввин | Статьи | Известия (iz.ru), 28 апреля 2007 Борис Клин

Все эти действия не являются обязательными, но они создают наследнику основательную базу для последующих возможных судебных разбирательств. Причем, если автор был известный, создавший уже не одно произведение, имевший свой неповторимый стиль изложения, то проблем будет немного меньше, так как можно будет прибегнуть к литературоведческой экспертизе, которая сможет подтвердить с большой степенью вероятности, что данное произведение написано именно этим автором.

В действительности же все может происходить намного проще: по истечении шести месяцев со дня смерти автора наследник получает у нотариуса Свидетельство о праве на наследство на исключительные права на произведение. При этом в Свидетельстве не обязательно должны быть перечислены конкретные произведения автора, тем более что не всегда к моменту его смерти произведение уже издано. Затем со Свидетельством о праве на наследство и с рукописью произведения наследник может обратиться в любое издательство и опубликовать рукопись с указанием автора произведения. Ведь наследнику, к которому перешло авторское право, принадлежит и право на обнародование (то есть право на «выпуск в свет») произведения.

Если после опубликования произведения найдутся люди, которые захотят оспорить авторство, то вот тогда и пригодятся все доказательства, полученные и описанные ранее. Кроме того, при доказывании авторства могут быть использованы любые доказательства, в том числе показания свидетелей, черновики, наброски, эскизы, аудио- и видеозаписи, заключения экспертов. Поскольку – еще раз подчеркну – в целом эта тема в нашем законодательстве раскрыта слабо, ничто не будет лишним.

Я говорила пока только о произведениях, а если затронуть тему писем? Ведь они – огромная часть жизни творческого человека, в сущности, тоже ценнейшие произведения эпистолярного жанра. Эти письма издаются, выходят отдельными томами. Представим себе, что Пушкин, Чехов, Толстой жили в компьютерную эпоху и отправляли своим многочисленным корреспондентам письма не на бумаге, а по электронной почте. И как сейчас можно было бы доказать, что это именно их письма, а не подделка?

Вероятно, только вышеописанным порядком, и думаю, что роль нотариуса в этом процессе была бы очень высока.

Нельзя обойти стороной и иную тему, касающуюся мира цифровизации, – доменные имена и сайты, а также страницы в социальных сетях. Ведь все люди смертны, а тот или иной сайт может содержать очень важную, а порой и ценную информацию. И зачастую бывает так, что при жизни такого владельца наличие сайта приносило ему очень неплохой доход. Как быть в такой ситуации, если человека не стало, а сайт существует? Кто может в дальнейшем извлекать прибыль и получать доход от функционирования такого сайта? Давайте разбираться.

Многие называют сайты «цифровыми активами», но это не вполне корректно. С 2021 года действует Федеральный закон «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте». И теперь цифровыми финансовыми активами признаются цифровые права, включающие денежные требования, возможность осуществления прав по эмиссионным ценным бумагам, права участия в капитале непубличного акционерного общества, право требовать передачи эмиссионных ценных бумаг, которые предусмотрены решением о выпуске цифровых финансовых активов, выпуск, учет и обращение которых возможны только путем внесения (изменения) записей в информационную систему на основе распределенного реестра, а также в иные информационные системы.

А цифровой валютой признается совокупность электронных данных (цифрового кода или обозначения), содержащихся в информационной системе, которые предлагаются и (или) могут быть приняты в качестве средства платежа, не являющегося денежной единицей ни Российской Федерации, ни какого-либо иностранного государства, международной денежной или расчетной единицей.

О чем здесь идет речь? О том, что в цифровом пространстве много информации, в том числе и финансовой. И для урегулирования движения тех самых цифровых активов был принят данный закон. Но в нем речь не идет о доменных именах, это не цифровой финансовый актив.

Как же быть, если умер человек, который управлял тем или иным сайтом?

Доменное имя не принадлежит какому-либо субъекту права, применительно к нашей теме – доменное имя не принадлежит человеку (физическому лицу). А ведь мы знаем, что наследование возможно только после смерти именно человека, то есть физического лица, а не юридического лица. Но у домена есть администратор, который и осуществляет свои права по управлению доменом. И вот администратор может быть и юридическим лицом, и физическим. Но в случае смерти такого физического лица – администратора домена – наследование также не наступает. Почему? Все просто: потому что в состав наследства входит принадлежащее человеку имущество, включая имущественные права. А права администратора не являются имуществом, а значит, и не могут быть унаследованы.

Очень похожая ситуация с телефонными номерами. Когда уходит наш близкий человек, то нам хочется как можно дольше сохранить связь с ним. И его телефонный номер многие наследники хотели бы унаследовать. Но здесь мы опять сталкиваемся с тем же самым вопросом: телефонный номер (или абонентский номер) — это всего лишь последовательность цифр (реже – также букв), присвоенная пользователю или абоненту телефонной сети, и зная эту последовательность, можно установить связь с этим абонентом. И эта последовательность цифр также не является имуществом. И только если у оператора телефонной связи есть возможность (а она, как правило, есть) перезаключить договор на указанный телефонный номер с наследником, то тогда и сам абонентский номер может быть сохранен. Однако если абонентский номер не будет оплачен в течение определенного времени (у разных операторов этот период разный), то абонентский номер может быть передан в пользование любому иному лицу.

Так вот, ситуация с доменным именем очень похожа на историю с абонентским номером: если домен вовремя не будет оплачен, то он может перейти иному лицу без всякого согласования с нынешним пользователем или его наследниками. И поэтому речь о наследовании доменного имени не идет вовсе. Но не все так плачевно. Например, если у вас есть страничка в социальной сети, то унаследовать ее ваши наследники не смогут. Но ряд соцсетей предоставляет право на своей страничке назначить

«Хранителя», то есть лицо, которое в случае смерти пользователя такой странички сможет управлять этой страницей. Он сможет поделиться с друзьями информацией о кончине такого пользователя, сделать объявление о церемонии прощания. И кроме того, пользователь может также при жизни сообщить хранителю, по прошествии какого времени аккаунт может быть удален.

Также в настоящее время не урегулирован вопрос с наследованием цифровой валюты (нам привычнее слышать слово «криптовалюта»). И здесь также понятное обоснование: как уже было сказано выше, цифровой валютой признается совокупность электронных данных (цифрового кода или обозначения), содержащихся в информационной системе, которые предлагаются и (или) могут быть приняты в качестве средства платежа, не являющегося денежной единицей ни Российской Федерации, ни какого-либо иностранного государства, международной денежной или расчетной единицей. Иными словами, это вовсе не имущество, а набор цифр.

Кроме того, нотариус, выдавая свидетельство о праве на наследство, обязан проверить принадлежность имущества наследодателю. В случае же с цифровой валютой такой возможности нет, поскольку на данный момент учет такой валюты не ведется, соответствующий реестр лишь создается. А значит, и подтвердить ее принадлежность конкретному лицу никто не сможет.

Вместе с тем, полагаю, что законный владелец доменного имени вправе в своем завещании сделать завещательное распоряжение в отношении управления (администрирования) своего домена, в частности, возложить на наследников обязанность по уплате платежей за поддержание домена в рабочем состоянии. Это также может касаться управления кошельком криптовалюты.

В завершение хочу напомнить, что при необходимости оформления ваших планов, дел и документов, в том числе и в столь непростом мире цифровизации, обращайтесь к нотариусу. Ведь по сути нотариус сейчас является своего рода проводником в этом непростом цифровом пространстве, а время бежит неумолимо, и кто знает, что еще нам подкинет жизнь. Как не вспомнить слова великого Альберта Эйнштейна: «Я никогда не думаю о будущем: оно и так наступает достаточно быстро». ■

Обещаю ДАТЬ ОБЕЩАНИЕ

О рисках предварительного договора

Фото: фотобанк Pictels

Кто осторожнее в своих обещаниях,
тот точнее в их исполнении.

Жан-Жак Руссо

Мы все постоянно что-то кому-то обещаем. Дочка обещает маме прийти домой не поздно. Влюбленный молодой человек обещает своей невесте сделать ее жизнь счастливой. Муж обещает жене вынести мусор. А кто хотя бы раз не обещал себе начать с понедельника новую жизнь?

Всегда ли эти обещания исполняются? К сожалению, нет. Какую ответственность несет человек, давший слово, но не сумевший его сдержать? Пока его обещания лежат в бытовой сфере, не выходят за пределы семейных или иных межличностных отношений, такая ответственность носит, как правило, только морально-нравственный характер. Хотя в некоторых случаях регулярное неисполнение обещаний может привести и к юридическим последствиям: например, супруга, не дождавшись

условной звезды с неба (ну или вынесенного, в конце концов, мусора), вполне может подать в суд заявление о разводе и разделе имущества.

Механизмы регулирования отношений, лежащих в области морали, работают в тех случаях, когда человеку важно мнение окружающих людей о нем, когда он ценит соответствующие отношения, либо когда он сам обладает высокими морально-нравственными качествами. Если человек в состоянии испытывать чувство стыда, если он боится испортить существующие отношения, то он будет стремиться сдержать слово.

Но человек, как говорится, слаб. В ситуации, когда отступление от принципов порядочности и ответственности может принести ощутимую материальную выгоду, выбор нередко делается в пользу этой самой выгоды. И если данное обещание связано с имущественными вопросами, то риск нарушения этого обещания достаточно велик. Ну а если еще и стороны такого обязательства приходятся друг другу абсолютно посторонними людьми, не связанными никакими личными отношениями, то ожидать от лица, взявшего на себя это обязательство, добровольного добросовестного его исполнения довольно наивно.

А ведь обещания в сфере имущественных отношений встречаются достаточно часто.

По сути, любой гражданско-правовой договор представляет собой совокупность обещаний (то есть обязательств): одна сторона принимает на себя обязательство совершить определенные договором действия, а другая сторона приобретает право требовать совершения этих действий; или же обе стороны принимают на себя обязательства друг перед другом. За нарушение условий договора законом или самим договором, как правило, устанавливаются санкции, например, выплата штрафа или возмещение причиненных убытков. Кроме того, при наличии надлежащим образом оформленного договора пострадавшая сторона имеет возможность защитить свои интересы в суде.

Но есть еще более интересная конструкция: обещание дать обещание. Именно о ней мы и поговорим в этот раз. На юридическом языке эта конструкция называется предварительный договор. Предметом предварительного договора является обязательство его сторон в будущем заключить еще один договор, так называемый основной договор.

Зачем нужен предварительный договор?

В практике чаще всего встречается предварительный договор купли-продажи, то есть договор, в соответствии с которым стороны обязуются в будущем заключить договор купли-продажи. Такие договоры имеют достаточно широкое распространение на рынке недвижимости. Наверное, многие удивятся: зачем такое нужно? Почему, если один человек хочет продать какую-то вещь, а другой человек хочет эту вещь купить, нельзя сразу заключить договор купли-продажи? Причины могут быть самыми разными.

Представим, что человек внезапно узнает, что на продажу выставлена соседняя с ним квартира. Он очень хочет ее купить, чтобы впоследствии отселить туда подрастающего ребенка. Однако всей суммы денег у него сейчас нет, для покупки квартиры ему нужно оформить кредит. А вдруг, пока он будет заниматься оформлением кредита, сосед найдет другого покупателя, с «живыми» деньгами? Продавец, в свою очередь, не против продать квартиру соседу. Но он опасается, что кредит могут не одобрить или что сосед просто передумает его брать, посчитав, что выплаты будут слишком велики для семейного бюджета.

Или, например, другая ситуация: некто хочет купить квартиру в новом доме, в котором как раз сейчас идет процесс оформления квартир в собственность. Но у застройщика уже не

осталось свободных квартир. И тут находится семья, которая хочет продать квартиру в этом доме. Однако у них еще не оформлено право собственности, и к тому же один из собственников – несовершеннолетний ребенок, то есть перед продажей необходимо получить разрешение органов опеки и попечительства на сделку.

В общем, ситуации, когда невозможно заключить договор купли-продажи прямо сейчас, встречаются нередко. При этом потенциальные продавцы и покупатели хотят зафиксировать свои намерения по заключению в будущем договора купли-продажи. Для такого фиксирования и используется конструкция предварительного договора.

Форма и содержание предварительного договора

Предварительный договор обязательно должен быть заключен в письменной форме. Если же основной договор требует обязательного нотариального удостоверения, то и предварительный договор необходимо удостоверить у нотариуса. Несоблюдение формы предварительного договора влечет его ничтожность. Например, если в числе продавцов квартиры есть несовершеннолетний ребенок, то договор купли-продажи этой квартиры требует обязательной нотариальной формы. Следовательно, и предварительный договор должен быть нотариальным. Если в этой ситуации оформить предварительный договор в простой письменной форме, то это будет бесполезно: такой предварительный договор, несмотря на его физическое существование, не будет иметь никакой юридической силы и не породит у его сторон никаких прав и обязанностей.

В предварительном договоре должны быть определены все важные для сторон условия основного договора. Для предварительного договора купли-продажи недвижимости, как правило, существенным является согласование цены отчуждаемого объекта. Соответственно, в нем должна быть определена конкретная цена или же способ ее определения на момент заключения основного договора. Например, можно установить цену в какой-либо валюте. При этом следует помнить, что расчеты (передача денег) между резидентами РФ могут происходить только в рублях. Также можно предусмотреть, что цена объекта будет зависеть от наступления тех или иных обстоятельств. Главное, чтобы в момент заключения основного договора эта цена могла быть однозначно установлена на основании условий предварительного договора.



Анна Таволжанская,
нотариус Санкт-Петербурга

Также внимательно стоит отнестись и к прочим условиям будущего основного договора, которые представляются важными для его сторон. Это могут быть сроки и порядок проведения расчетов, освобождения и передачи проданного жилья и прочее. В случае возникновения впоследствии судебного спора о понуждении к заключению основного договора суд будет опираться именно на эти условия.

Кроме условий основного договора, предварительный договор содержит и свои, так сказать, собственные условия. В качестве таких условий, например, могут выступать обязательства по оформлению документов, необходимых для заключения основного договора: оформление права собственности продавца на объект, получение разрешения органов опеки и попечительства на сделку, оформление кредита. Эти обязательства целесообразно ограничить какими-либо сроками и предусмотреть последствия их неисполнения. Например, стоит оговорить, что произойдет, если банк не одобрит покупателю кредит на покупку квартиры: ведь в этом случае заключение основного договора вряд ли будет отвечать интересам продавца. То есть необходимо в предварительном договоре указать, что в таком случае обязательства сторон по заключению основного договора прекращаются. При этом можно также договориться, что покупатель выплачивает продавцу какую-либо неустойку. А если банк одобрит покупателю кредит, но не одобрит сделку по покупке этой конкретной квартиры из-за каких-то юридических дефектов, то, возможно, обязанность по выплате неустойки стоит возложить на продавца.

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора. По истечении этого срока обязательства, предусмотренные предварительным договором, по общему правилу, прекращаются. То есть считается, что стороны добровольно отказались от заключения основного договора и никто в этом не виноват, значит, и не может быть никаких санкций за нарушение условий предварительного договора, а также невозможно требовать в судебном порядке заключения основного договора. Чтобы такого не произошло, сторона, заинтересованная в заключении основного договора, должна в этот срок направить другой стороне предложение заключить основной договор. Если такое предложение будет направлено, то все обязательства сохраняются, и сторона,

виновная в незаключении основного договора, должна будет понести соответствующие санкции. При этом право на обращение в суд с требованием о понуждении к заключению основного договора сохраняется в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению основного договора.

Риски и способы защиты

К сожалению, само по себе заключение предварительного договора не может дать стопроцентную гарантию того, что его стороны будут вести себя добросовестно и основной договор будет впоследствии благополучно заключен. Например, даже после заключения предварительного договора купли-продажи квартиры продавец имеет возможность продать эту квартиру другому лицу. На данный момент не существует никакого публичного механизма для отражения в общедоступном формате информации о предварительных договорах, заключенных в отношении того или иного объекта недвижимости. Более того, закон не запрещает и не ограничивает сделки с такими объектами. Договор купли-продажи, заключенный продавцом с другим покупателем в нарушение условий предварительного договора, не является недействительным.

Чтобы защитить себя от подобного недобросовестного поведения продавца, покупателю стоит настоять на включении в предварительный договор ощутимых штрафных санкций для продавца за такого рода нарушение. То есть условия предварительного договора должны делать очевидно невыгодным для его сторон нарушение взятых ими на себя обязательств.

Часто для усиления защиты от неправомерных действий используются механизмы обеспечения обязательств: задаток или обеспечительный платеж. Как задаток, так и обеспечительный платеж представляют собой денежную сумму, передаваемую одной из сторон договора другой стороне в целях обеспечения исполнения первой стороной своих обязательств.

Понятие задатка достаточно подробно описано в законе. В рамках предварительного договора задаток обеспечивает обязательства по заключению основного договора. При прекращении обязательств по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения задаток должен быть возвращен. Если за неисполнение предварительного договора ответственной сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение предварительного договора ответственной сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Обеспечительный платеж представляет собой более гибкий инструмент. Он может обеспечивать как обязательства по заключению основного договора, так и выплату каких-либо денежных сумм: например, выплату цены договора после заключения основного договора купли-продажи или же выплату штрафов и неустоек в случае их возникновения.

На практике, как правило, указанные механизмы применяются для обеспечения исполнения обязательств по предварительному договору потенциального покупателя объекта недвижимости. Однако при необходимости они могут быть использованы и для обеспечения исполнения обязательств продавца. При этом возможно использование различных сочетаний обеспечительных платежей и задатка.

В предварительном договоре целесообразно предусмотреть судьбу задатка или иного обеспечительного платежа на случай благополучного заключения основного договора. В случае заключения договора купли-продажи, как правило, сумма обеспечения, переданная покупателем продавцу по предварительному договору, засчитывается в счет оплаты цены основного договора.

Еще один момент, который не следует упускать из виду при заключении предварительного договора, – это смерть кого-либо из его участников. Конечно, думать о таком развитии событий обычно не хочется, но легкомысленное отношение к этому аспекту может создать впоследствии для наследников довольно ощутимые трудности. По общему правилу, вопреки ожиданиям, смерть стороны предварительного договора не прекращает его действие.

Давайте представим, что два человека заключили предварительный договор купли-продажи загородного дома. Цена объекта определена в 30 млн рублей. За отказ от заключения основного договора установлен штраф в 1 млн рублей. Потенциальный покупатель на момент заключения предварительного договора не имел на руках всей суммы, необходимой для оплаты объекта. При этом он имел очень хороший доход и планировал в течение срока действия предварительного договора накопить или взять в долг недостающую сумму. Но неожиданно скончался от обширного инфаркта. Из наследников у него остались жена-домохозяйка и два несовершеннолетних ребенка.

К наследникам переходят все обязательства умершего, которые не связаны неразрывно с его личностью либо не прекращаются в связи с его смертью в силу указания закона либо в соответствии с условиями договора. То есть

наследники нашего потенциального покупателя, приняв наследство, приобретают и обязанность купить дом на условиях, оговоренных в предварительном договоре. Если наследники заключат договор купли-продажи, то они будут обязаны выплатить цену объекта в размере и в сроки, которые установлены предварительным договором. Если же они откажутся от заключения основного договора, им придется выплатить продавцу штраф в размере 1 млн рублей. Очевидно, что оба варианта для наследников достаточно проблематичны.

Чтобы избежать подобного развития событий, стороны предварительного договора могут установить, что действие этого договора прекращается в случае смерти любой из его сторон либо в случае смерти какой-то одной (определенной) стороны.

Как мы видим, условия предварительного договора всегда носят достаточно индивидуальный характер, они должны соответствовать намерениям конкретных сторон в конкретных обстоятельствах. Человек, не являющийся специалистом в этом вопросе, не всегда может предусмотреть все возможные последствия заключаемого им договора. При этом заключение предварительного договора не является панацеей от нарушения прав его участников. Если вам потребуется заключить предварительный договор, то мы рекомендуем вам обратиться к нотариусу. Нотариус является опытным специалистом в области юриспруденции, он обладает значительным запасом знаний, необходимых для составления проектов договоров, которые соответствуют закону и отвечают пожеланиям сторон. Нотариус всегда разъяснит вам последствия представленного вами проекта договора и подскажет, что в нем необходимо поправить для обеспечения максимальной защиты интересов всех участников сделки. 



Фото: фотобанк Depositphotos



Фото: фотобанк Pictels

Дружить лучше, чем ссориться, или Всё о корпоративных договорах

(Продолжение.

Начало в предыдущем номере.)

Как известно, мир капитала жесток, и акулы бизнеса не дремлют на его просторах, а потому, заметив нерасторопного инвестора, они никогда не откажут себе в удовольствии заработать за его счет побольше хрустящих банкнот, изрядно потрепав карманы своего конкурента при любой представившейся возможности. К счастью, защититься от подобных ударов добросовестным инвесторам помогают различные юридические конструкции (правовые нормы), разработанные мировой частной практикой. Будучи широко внедренными в международный гражданский оборот, эти нормы, инструменты, позволяют участникам оборота избежать длительных судебных тяжб, а порой – и потери бизнеса. В прошлом номере журнала

мы как раз начали разговор об одном из подобных инструментов, существующих в российском гражданском праве, – о корпоративных договорах. В частности, мы определились с содержанием данного термина, выяснили, кто заключает корпоративные договоры, какие цели преследуют стороны таких договоров. Также мы разобрались, какие условия не следует включать ни при каких обстоятельствах в корпоративные договоры под страхом их недействительности. Наконец, нами были описаны некоторые типовые условия корпоративных договоров, связанные с управлением активами – долями и акциями в уставных (акционерных) капиталах обществ.

Давайте продолжим эту тему и рассмотрим на этот раз вопрос о том, как в корпоративных договорах оговариваются условия распоряжения долями и акциями обществ, то есть остановимся на вопросах осуществления контроля участниками обществ за процедурами продажи бизнеса, передачи его в залог (предоставления его в качестве гарантии исполнения каких-либо обязательств) и прекращения прав на него иным образом.

Чаще всего в корпоративные договоры включают следующие положения по распоряжению долями и акциями.

1. Право присоединиться к сделке по продаже долей (акций), совершаемой другим участником бизнеса (право Tag-Along)

Известно, что в гражданском праве есть так называемое преимущественное право покупки вещи. В зарубежной терминологии оно называется ROFR или right of first refusal («право первого отказа»). Такое право знакомо многим петербуржцам, столкнувшимся хоть раз с продажей своей комнаты в коммунальной квартире (доли в праве общей собственности на квартиру). В приведенной аналогии это право означает, что, если ваш сосед по коммунальной квартире хочет продать свою комнату, вы можете купить ее у соседа в первоочередном порядке. Лишь в случае вашего отказа от этого в той или иной форме соседу предоставляется возможность продать указанное имущество иным лицам. Стоит добавить, что указанное преимущественное право возникает на основании закона в случае множественности лиц на стороне собственника имущества, то есть когда имущество принадлежит нескольким лицам. Схожее правило существует и в бизнесе: по закону владелец бизнеса, желающий продать его, обязан вначале предложить его к покупке своим партнерам по этому бизнесу. Данное законодательное ограничение призвано помочь оставшимся в деле предпринимателям избежать ситуации, при которой они будут вынуждены вести свое дело с посторонними лицами. Наконец, в жизни подобное преимущественное право может возникнуть не только на основании правовых норм («по закону»), но и как условие договора, то есть как оговорка в контракте, наделяющая определенное лицо приоритетным правом приобретения товара.

Однако бизнес – дело сложное, и может статься, что как раз продажа бизнеса на сторону, то есть третьим лицам, может быть той самой сделкой, которая окажется выгодной для всех участников этого бизнеса, для всех партнеров. По этой причине в дополнение к названному преимущественному праву покупки практика делового оборота выработала специальную правовую конструкцию, называемую правом Tag-Along (дословно переводится как «последовать»), согласно которой участник общества может оговорить в корпоративном договоре возможность присоединиться к продаже кем-либо из участников такого общества своих долей третьему лицу, если такие доли выставляются на продажу. Подобное присоединение к чужой сделке

может быть выгодно владельцу права Tag-Along по различным причинам: например, в силу привлекательности самой сделки: цены, предлагаемой другому продавцу, и иных условий, либо в силу желания оставшихся в бизнесе владельцев избежать выкупа бизнеса по частям конкурентами и последующего корпоративного шантажа со стороны новых владельцев. Могут быть и другие мотивы, в частности желание защитить от внешних посягательств коммерческие секреты.

2. Обязанность присоединиться к сделке по продаже долей (акций), совершаемой другим участником бизнеса (Drag-Along)

В дополнение к указанному выше праву Tag-Along в отдельных случаях в корпоративных договорах устанавливают противоположное право – право какого-либо участника (обычно – мажоритарного, то есть владеющего самой крупной долей или пакетом акций в обществе) обязать других участников присоединиться к продаже таким участником своих долей третьему лицу на аналогичных с продающим участником условиях. Данная юридическая конструкция называется Drag-Along (дословно – «тащить»). Здесь мотивы также очевидны: гораздо выгоднее продать бизнес целиком, заработав за счет этого на пару бургеров больше, чем искать покупателя части бизнеса, предлагая ему в доверок туманные перспективы выкупа остальной части в будущем, когда, что называется, установится правильное расположение звезд на небе.

Как правило, право Drag-Along не формулируется в корпоративных договорах напрямую, а снабжается рядом уточняющих условий: например, указанием, что цена покупки должна составлять не менее определенной суммы за 1% долей, или что правом Drag-Along может воспользоваться участник, владеющий не менее определенной доли (определенного количества акций того или иного типа) в компании, или что продажа должна быть осуществлена с расчетами через депонирование у нотариуса или посредством покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, и пр.

Следует, правда, оговориться, что применительно к акционерным обществам схожие инструменты (Drag-Along и Tag-Along) пусть и в усеченном виде уже предусмотрены на законодательном уровне (например, в статьях 84.2, 84.8 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»), однако, в



Анатолий Арбузов,
нотариус
Санкт-Петербурга,
кандидат юридических наук

отличие от условий корпоративных договоров, они, к сожалению, не предусматривают возмещения убытков в случае их нарушения и рассчитаны лишь на строго определенные случаи (размеры) мажоритарного владения или приобретения акций. Напротив, в корпоративных договорах все это, в том числе меры ответственности за невыполнение условий, подробнейшим образом прописывается.

3. Запрет на отчуждении и (или) обременение долей, акций (Lockup) и разрешенные передачи (Permitted Transfers)

Очень часто корпоративные договоры предусматривают (наряду с уставами) также запрет на отчуждение долей в бизнесе кем-либо или всеми участниками третьим лицам. Такое ограничение называется локапом («запретом на выход», от английского Lockup). Этот запрет устанавливается, как правило, на определенное время или до наступления каких-либо условий (например, до выхода инвестиционного проекта на окупаемость, особенно, если речь идет о длительных инвестициях, в которых участвуют пассивные инвесторы – инвесторы, осуществляющие долгосрочные вложения). Вместе с тем в тех же корпоративных договорах предусматриваются и исключения из указанного запрета на выход в виде так называемых разрешенных передач (Permitted Transfers) – строго установленных возможностей по передаче актива третьим лицам: например, в большинстве случаев участники наделяются правом передачи своих долей близким родственникам и членам семьи либо правом передачи долей в свою аффилированную компанию (т. е. в другую компанию своего личного бизнеса).

Естественным образом ограничиваются и другие способы выхода из бизнеса, в частности, устанавливается запрет на обременение долей (залог) в течение определенного времени или на весь период владения бизнесом.

4. Запрет на смену контроля (Change of Control Lockup)

Данное условие корпоративных договоров является относительно новым для России. Его очень сложно оговорить в корпоративном договоре и еще сложнее реализовать на практике. Попробуем описать данное условие на примере.

Представим себе, что фирма А владеет фирмой Б, а та, в свою очередь, владеет более

чем 50% долей в уставном капитале фирмы В либо иным образом определяет условия деятельности такой фирмы В. В подобной ситуации участниками фирмы В может быть заключен корпоративный договор, устанавливающий условие, согласно которому фирма Б гарантирует неизменность состава своих участников, то есть в предложенном примере – принимает на себя риски утраты контроля за фирмой Б со стороны фирмы А. Данное ограничение устанавливается для того, чтобы избежать обхода кем-либо из участников общества преимущественных прав при продаже своих активов в аффилированном обществе, например, чтобы в приведенной аналогии фирма А (бенефициарный владелец, институциональный инвестор, головная компания при пирамидальной структуре управления капиталом) не продала свои доли в фирме В посредством продажи своих активов в фирме Б (компании-«прокладке»).

Конечно, установить запрет на совершение подобных сделок невозможно в силу законодательных императивов, однако корпоративными договорами для самих участников корпоративных договоров в случаях смены контроля могут устанавливаться санкции (либо как мера ответственности за нарушение заверения об обстоятельствах в порядке п. 4 ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, либо как личное ручательство, поручительство, за третье лицо в зависимости от структуры обязательств сторон) в виде штрафов и (или) обязанность при подобных обстоятельствах продать свою долю в компании, в отношении которой заключен корпоративный договор, на каких-либо условиях (например, по рыночной цене минус дисконт либо по номинальной стоимости доли) другим участникам корпоративного договора. Фактически в последнем случае устанавливается call опцион (условно переводится как «право на покупку») под потестативным (то есть зависящим от поведения контрагента или третьего лица) условием, или, проще говоря, устанавливается право принудительного выкупа актива за фиксированную цену в случае смены владельца головной компании.

На этом возможности корпоративных договоров как инструментов контроля за инвестициями не исчерпываются. В следующем номере мы продолжим описание условий, включаемых в корпоративные договоры. ■

(Продолжение – в следующем номере.)



ЧЕЙ РЕБЕНОК? ЗАЧЕМ НУЖНА РОДИТЕЛЬСКАЯ ДОВЕРЕННОСТЬ?

Роль родителя, пожалуй, самая ответственная и многозадачная из всех социальных ролей, которые приходится исполнять современному человеку. Для достижения успеха в вопросе воспитания ребенка родителю нужно иметь отличные организаторские навыки, владеть искусством ведения домашнего хозяйства, быть психологом и учителем, врачом и аниматором, уметь зарабатывать деньги и многое-многое другое. При этом от родителя требуется никогда не болеть, не уставать и уметь контролировать свои эмоции. И все это постоянно сопровождается сомнениями и метаниями. Достаточное ли число раз я вчера обнял своего ребенка? Хороша ли выбранная школа? Понравится ли синий мяч или нужно было все-таки купить красный? Почему у него утром болел живот? И так далее, и тому подобное...

Как все успеть и ничего не упустить?

Наверное, большинство родителей с удовольствием прибегают к помощи бабушек, дедушек, других родственников или

профессиональных помощников. Такая помощь может касаться как отдельных вопросов (например, забрать ребенка из детского сада, сводить его к врачу, сделать с ним уроки), так и охватывать все сферы жизни ребенка в определенный период (например, при проживании ребенка с бабушкой во время школьных каникул). Как в подобных ситуациях должны оформляться отношения между родителями и их помощниками, чтобы у третьих лиц не было сомнений в законности действий такого «заместителя» родителей? Любое ли действие родители могут перепоручить помощнику?

Ирина Струцкая,
нотариус
Санкт-Петербурга,
кандидат юридических наук



Фото: фотобанк Depositphotos

Кроме того, у несовершеннолетних детей есть свои, предусмотренные законом, права. Личные права несовершеннолетних детей закреплены в главе 11 Семейного кодекса РФ: это право жить и воспитываться в семье, право на общение с родителями и другими родственниками, право выражать свое мнение, право на имя, отчество и фамилию, на изменение имени и фамилии, право на защиту. Ребенок, как любое физическое лицо, имеет право на жизнь и здоровье, физическую неприкосновенность и прочие нематериальные блага.

Могут ли личные права осуществляться за ребенка иным лицом?

Несомненно, отдельные правомочия перечисленных выше личных прав не могут быть осуществлены вместо ребенка третьим лицом. Например, сама по себе возможность жить и воспитываться в семье, знать своих родителей, жить вместе с ними, выражать свое мнение и др.

Есть среди вышеперечисленных прав и такие, что в силу прямого указания закона, наоборот, осуществляются за несовершеннолетних детей иными лицами: законными представителями, органом опеки и попечительства и пр.

Например:

- В силу ст. 58 Семейного кодекса ребенок имеет право на имя, отчество и фамилию. Но выбор имени ребенка – это прерогатива родителей. При отсутствии согласия родителей относительно имени и (или) фамилии ребенка соответствующее решение принимает орган опеки и попечительства.
- Согласно ст. 56 Семейного кодекса ребенок имеет право на защиту. Защита прав осуществляется родителями (лицами, их заменяющими), а в случаях, предусмотренных Семейным кодексом, органом опеки и попечительства, прокурором и судом.
- Статья 20 ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации» возлагает на родителей или иных законных представителей несовершеннолетних выражение информированного добровольного согласия на медицинское вмешательство в отношении несовершеннолетних (не старше 15 лет, а больных наркоманией – не старше 16 лет) и осуществление права на отказ от

медицинского вмешательства. Закон предусматривает случаи, в которых допускается медицинское вмешательство без согласия одного из родителей или иного законного представителя несовершеннолетнего. Решение о медицинском вмешательстве принимает в таком случае консилиум врачей, а в случае, если собрать консилиум невозможно, – непосредственно лечащий (дежурный) врач либо суд. При отказе одного из родителей или иного законного представителя несовершеннолетнего от медицинского вмешательства, необходимого для спасения его жизни, медицинская организация имеет право обратиться в суд для защиты интересов несовершеннолетнего.

Во всех приведенных примерах закон четко очерчивает круг лиц, которые вправе принимать решения, касающиеся осуществления личных прав ребенка, определяет условия, при которых возможно принятие подобных решений и строго ограничивает рамки, в которых могут действовать уполномоченные лица. Принятие решений, касающихся осуществления личных прав ребенка, закон возлагает в первую очередь на родителей (иных законных представителей несовершеннолетнего), и только при наличии спора, конфликта, невозможности связаться с родителями закон определяет лиц, которые уполномочены их заменить.

Учитывая специфику личных прав, добровольное представительство в этой сфере должно ограничиваться возможностью реализации правомочий требования и права ребенка на защиту. При этом помощь, оказываемая представителем по доверенности в осуществлении прав, не может полностью заменить осуществление права лицом, уполномоченным законом. Например, родители, которые не могут в месячный срок лично заявить о рождении ребенка и не имеют возможности прибегнуть к помощи родственников (ст. 16 Федерального закона «Об актах гражданского состояния»), вправе выдать третьему лицу соответствующую доверенность, но имя и фамилию ребенка должны выбрать сами родители.

Родители, которых не оказалось рядом с ребенком в лечебном учреждении, не вправе доверить третьему лицу выражение согласия на медицинское вмешательство

или на отказ от такового. Современные средства связи позволяют родителям оперативно связаться с медицинским учреждением, получить от врача всю информацию, необходимую для принятия решения, и передать соответствующее согласие (или отказ) на бумажном носителе или в форме электронного документа, подписанного одним из родителей или иным законным представителем с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи или простой электронной подписи. Один из законных представителей может обратиться к нотариусу для оформления согласия (или отказа от медицинского вмешательства) и поручить нотариусу передать электронный документ в медицинское учреждение. Если несовершеннолетний выезжает в другой регион с посторонним лицом для планового лечения, родители ребенка могут заранее связаться с лечебным учреждением, проконсультироваться с медицинским работником, получить образец согласия, оформить его у нотариуса и вручить документ лицу, сопровождающему ребенка.

Личным правам несовершеннолетних детей корреспондируют обязанности (или, как их еще иногда именуют в литературе, правообязанности) их родителей.

Согласно статье 63 Семейного кодекса РФ родители имеют право и обязаны воспитывать своих детей, заботиться о здоровье детей, их физическом, психическом, духовном и нравственном развитии, обеспечить получение детьми общего образования. Закон не требует от родителей исключительно личного осуществления указанных прав (личного исполнения обязанностей). Реализация многих из указанных правообязанностей может осуществляться родителями опосредованно (при помощи иных лиц).

В ряде случаев закон прямо предусматривает возможность не только родителей, но и иных членов семьи участвовать в уходе за ребенком и в оказании ему поддержки и помощи. Например, согласно ст. 51 Федерального закона «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации» одному из родителей, иному члену семьи или иному законному представителю предоставляется право на бесплатное совместное нахождение с ребенком в медицинской организации при оказании ему медицинской

помощи в стационарных условиях независимо от возраста ребенка в течение всего периода лечения. Статья 79 вышеуказанного закона возлагает на медицинскую организацию обязанность предоставлять возможность родственникам и иным членам семьи или законным представителям пациента посещать его в медицинской организации, в том числе в ее структурном подразделении, предназначенном для проведения интенсивной терапии и реанимационных мероприятий. В приведенных примерах участие членов семьи в жизни несовершеннолетнего ребенка не требует наделения их со стороны родителей какими-то возможностями, ибо соответствующие права уже имеются в силу прямого указания закона. Максимум, что требуется от родителей – согласие на то, что несовершеннолетний ребенок будет находиться в стационаре, например, вместе с бабушкой (так как такое право предоставляется одному из указанных в законе лиц, и право выбора должно быть признано за родителями).

В образовании, духовном и нравственном воспитании ребенка, его физическом развитии участвуют не только члены семьи, но и иные лица: воспитатели, няни, учителя, тренеры и пр. Отношения родителей с лицами, участвующими в жизни ребенка, могут носить семейно-правовой или гражданско-правовой характер. Когда ребенок находится под присмотром бабушки или супруги отца – это отношения внутри семьи, и в нормальной ситуации они не требуют какого-то участия со стороны государства и документального оформления.

Отношения родителей с няней, детским дошкольным учреждением, спортивной или художественной школой – это отношения гражданско-правовые, строящиеся на договорной основе. Сводятся эти отношения к совершению фактических действий: приготовить обед и накормить ребенка, сопроводить его в школу и обратно домой, провести тренировку и пр. Такие действия осуществляются в рамках договоров оказания услуг или выполнения работ и не требуют от родителей выдачи доверенности няне, тренеру или педагогу по музыке, так как все эти лица взаимодействуют с ребенком и с третьими лицами не от имени родителей, а от собственного имени, не совершая при этом, как правило, юридических действий.

Если третьи лица хотят убедиться в том, что ребенка забирает из детского сада не посторонний человек, а то лицо, которому родители поручили присмотр за несовершеннолетним, они вправе требовать предъявления волеизъявления родителей (одного из них), выраженного в форме согласия. Иногда нормативно-правовой акт прямо содержит соответствующее указание. Например, в соответствии с п. 18 Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации заселение в гостиницу несовершеннолетних граждан, не достигших 14-летнего возраста в сопровождении третьего лица осуществляется при условии предоставления таким сопровождающим лицом соответствующего согласия законных представителей (одного из них). Заселение в гостиницу несовершеннолетних граждан, достигших 14-летнего возраста, в отсутствие нахождения рядом с ними законных представителей также осуществляется при условии предоставления соответствующего согласия законных представителей (одного из них).

Во всех случаях участия третьих лиц в воспитании, образовании, уходе за ребёнком речь должна идти не о полном перенесении родительских прав и обязанностей на третье лицо, а о привлечении третьих лиц к участию в жизни ребенка, к оказанию родителям помощи в исполнении их родительского долга. Если по какой-то причине родители вообще не могут выполнять свои родительские обязанности, то следует ставить вопрос об установлении опеки или попечительства. Тем более, что это не требует лишения родителей родительских прав.

Личный характер отношений детей и родителей предполагает ситуации, в которых представительство в принципе невозможно. Допустим, родители заключили соглашение о порядке осуществления родительских прав отцом ребенка, проживающим отдельно от ребенка. В последующем отец ребенка был призван на военную службу. Отец не вправе требовать, чтобы на время его отсутствия вместо него с ребёнком общалась его новая супруга.

Если родительские права нуждаются в защите, а также в случаях, когда для реализации каких-либо возможностей необходимо предъявить соответствующее требование и добиться его удовлетворения

(подать заявление, получить и представить документы, заключить договор и пр.), и при этом закон (и характер самого требования) не предусматривает необходимость исключительно личного волеизъявления родителей, возможно оформление соответствующей доверенности от имени родителя.

В доверенности, выдаваемой родителями, имеющими несовершеннолетних детей и желающими привлечь себе в помощь третьих лиц, можно предусмотреть:

- право представителя получать информацию, касающуюся поведения ребенка, его успеваемости, здоровья и пр., это могут быть табели успеваемости, аттестаты, дипломы, свидетельства, характеристики, результаты анализов, выписки из истории болезни, заключения специалистов, выписки из протоколов заседания комиссий и т.д.;
- право предоставлять информацию о ребенке компетентным органам и лицам;
- право подавать заявления, необходимые для постановки на очередь для предоставления ребёнку места в детском дошкольном учреждении, в учреждении общего образования, для оформления пособий, компенсаций и льгот;
- право открытия (и закрытия) счетов, на которые будут перечисляться пособия на детей, право получения соответствующих банковских карт, право получения пособий;
- право заключения с лицами, указанными родителями, договоров о выполнении работ и оказании услуг по воспитанию, образованию, развитию ребенка;
- судебные полномочия.

Не следует включать в доверенность такие «полномочия», как право «забирать» ребенка из школы, заселяться вместе с ребёнком в гостиницу, выражать согласие на медицинской вмешательство или отказываться от него и пр. Эти и подобные им волеизъявления должны принимать форму согласий.

Как доверенность, так и согласие могут быть оформлены в нотариальной форме. Нотариус всегда даст вам необходимые пояснения, поможет выбрать надлежащую форму документа и наполнить его тем содержанием, которое будет соответствовать закону. **П**

Фото: фотобанк Lori



Время неумолимо мчится, и никто не властен над ним. Дни, месяцы складываются в годы, и приходит момент, когда возрастные изменения настолько сильны, что без посторонней помощи уже не обойтись.

Забота и защита: КОГДА ПОЖИЛЫМ НУЖНА ОПЕКА

Когда видишь беспомощность родного человека, то, естественно, начинаешь заботиться о нем – покупать лекарства, ухаживать, нанимать сиделку и так далее. Иногда требуется перевезти близкого человека к себе для оказания должного ухода, или ему необходимо дорогостоящее лечение. Конечно, для всего этого требуются деньги, и родные вспоминают, что у больного есть неполученная пенсия, счета в банке или квартира, которую можно продать или сдать в аренду. Но чтобы совершить действия от имени больного: продать квартиру, получить пенсию, снять деньги со вклада в банке, нужно оформить доверенность, заключить договор купли-продажи или аренды. И родственники спешат к нотариусу, не зная или забывая о том, что при совершении большинства нотариальных действий, в том числе при удостоверении доверенностей, договоров, нотариус обязан проверить дееспособность лица, которое такую сделку совершает. Что такое эта дееспособность? Что делать, если необходимо совершить сделку от имени недееспособного гражданина?

Юридически дееспособность означает способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Например, завещание может быть сделано, только если гражданин обладает дееспособностью в полном объеме, а если завещание совершено недееспособным, то оно не имеет юридической силы, то есть не порождает никаких правовых последствий. В соответствии с законом дееспособность, по общему правилу, наступает в 18 лет. Прекращается дееспособность на основании решения суда, если гражданин признается недееспособным.

В первую очередь нотариус проверяет именно эту юридическую дееспособность. Однако наличие

юридической дееспособности – не единственное обстоятельство, которое должен установить нотариус при удостоверении сделки. Важной задачей для нотариуса является определение состояния психики человека – возможность осознания им окружающей действительности, адекватность реакции на вопросы. То есть нотариусу нужно проверить, понимает ли человек, какие действия ему необходимо совершить для достижения своей цели (выдать доверенность, оформить завещание, продать квартиру) и к каким последствиям эти действия приведут (квартира будет продана, деньги по доверенности со вклада сняты и так далее).

Когда к нотариусу обращаются с просьбой оформить от имени больного пожилого родственника доверенность на получение пенсии, завещание, договор или иной документ, нотариус выясняет, сможет ли такой пожилой человек самостоятельно объяснить, какой документ он хочет оформить, назвать свой возраст и фамилию, фамилию представителя, наследника, адрес квартиры, которую хочет продать или завещать, банк, в котором находятся его деньги, доверяет ли он своим представителям, понимает ли он последствия совершаемых им сделок и действительно ли он хочет наступления этих последствий.

Елена Карпова,
нотариус
Санкт-Петербурга



Очень часто родственники приходят к нотариусу, когда уже поздно оформлять документы нотариально, когда психофизическое состояние здоровья такого пожилого человека настолько плохое, что он уже не может говорить, «разговаривает глазами», отвечает односложно или может только кивать головой. В таких случаях нотариус уже ничем помочь не сможет и не потому, что он черствый человек и не понимает проблем родственников, а потому, что не может выяснить волю и, соответственно, удостоверить доверенность, договор или завещание от имени такого больного человека. И не имеет значения, нужна доверенность на получение пенсии или на продажу дорогой квартиры – правила о проверке дееспособности и установлении воли одинаковые в обоих случаях.

Что же делать родным такого больного человека? В таких случаях существует другой способ решения проблемы – признать гражданина недееспособным и оформить над ним опеку.

Признать гражданина недееспособным может только суд. Как это сделать, с чего начать, когда другого выхода у родных нет?

Основное – обратиться в суд с заявлением о признании гражданина недееспособным. Заявления могут подать члены семьи, его близкие родственники: родители, дети, братья, сестры, даже независимо от того, проживают ли они вместе с больным. Кроме членов семьи и близких родственников, правом обратиться в суд наделены органы опеки и попечительства, психиатрические или психоневрологические лечебные учреждения. Закон ограничивает круг лиц, которые могут подать в суд заявление о признании гражданина недееспособным: иные лица, например, двоюродные братья и сестры, племянники, соседи, знакомые, приятели, коллеги по работе не могут заявлять в суд о признании недееспособным гражданина. Такие лица могут пойти в орган опеки и попечительства, который, в свою очередь, вправе подать заявление в суд.

В заявлении нужно описать все обстоятельства, свидетельствующие о наличии у гражданина психического расстройства, вследствие чего он не может понимать значение своих действий и руководить ими. Например, не помнит своего имени, не узнает родных, не может говорить, давать последовательные и логичные объяснения, отвечая на вопросы, не ориентируется в месте и времени, в окружающей действительности. Также необходимо указать медицинские диагнозы, если таковые имеются.

К заявлению нужно приложить документы, подтверждающие родство (свидетельство о рождении, о заключении брака, иные), а также медицинские справки, заключения врачей, выписки из амбулаторной карты больного с указанием диагноза, свидетельство об инвалидности и другие.

Заявление о признании гражданина недееспособным подается в суд по его месту жительства или по адресу психиатрического или психоневрологического лечебного учреждения, если гражданин помещен туда на лечение.

В рассмотрении дела о признании гражданина недееспособным участвует заявитель, прокурор, представитель органа опеки и попечительства. Сам больной гражданин также участвует в деле и должен присутствовать на судебных заседаниях, чтобы высказать свою позицию по делу и дать возможность судье составить собственное мнение о его психическом состоянии. Если же присутствие больного при рассмотрении дела невозможно, то дело рассматривается судом по месту нахождения гражданина, в том числе по адресу психиатрического или психоневрологического лечебного учреждения.

Для определения психического здоровья гражданина суд назначает судебно-психиатрическую экспертизу. Хотя герой в известном фильме и отметил, что «голова – предмет темный и исследованию не подлежит», но в рассматриваемой ситуации «исследование головы» как раз и является задачей врачей-экспертов. Ведь только врачи, обладающие специальными медицинскими знаниями, могут достоверно установить наличие у гражданина такого психического расстройства, вследствие которого он не может понимать значение своих действий и руководить ими. Если сам гражданин не хочет проходить экспертизу, то суд может направить его на принудительное прохождение экспертизы.

Все лица, участвующие в деле (заявители, орган опеки и попечительства, прокурор), могут ставить вопросы перед экспертами, например, о наличии психических расстройств или заболеваний, которые способны оказывать влияние на возможность больного осознавать значение своих действий, руководить ими, о необходимости установления опеки и иные.

Экспертиза осуществляется экспертами-психиатрами медицинских учреждений или психиатрами, назначенными судом. Для проведения экспертизы при психоневрологических учреждениях организуются судебно-психиатрические экспертные комиссии. В ходе экспертизы врачами устанавливается диагноз (наличие психического расстройства), а также влияние этого психического расстройства на возможность свободного волеизъявления, способность больного понимать значение своих действий и руководить ими.

По итогу экспертизы оформляется заключение, которое подписывается всеми экспертами, проводившими исследование. Заключение судебно-психиатрической экспертизы приобщается к материалам дела и оценивается судом. Но одного заключения экспертизы недостаточно, суд исследует все представленные заявителем

Фото: фотобанк Picta

доказательства, в том числе справки о нахождении лица на лечении в психиатрическом учреждении, о нахождении лица на учете у психиатра, об инвалидности.

Исследовав все материалы дела, оценив результаты экспертизы, суд принимает решение. Если гражданин признан решением суда недееспособным, то такое решение является основанием для установления над ним опеки. Решение суда направляется в органы опеки и попечительства, которые назначают опекуна гражданину, признанному недееспособным. Чаще всего опекунами становятся лица, являющиеся членами семьи недееспособного (подопечного). Опекунами могут быть только совершеннолетние дееспособные граждане, не лишенные родительских прав и не имеющие судимости за умышленное преступление против жизни или здоровья граждан. Документом, подтверждающим статус гражданина, назначенного опекуном, является акт органа опеки и попечительства об установлении опеки, а также статус опекуна подтверждается удостоверением.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 24 апреля 2008 года № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», опека над совершеннолетними – это форма устройства признанных судом недееспособными граждан, при которой назначенные органом опеки и попечительства опекуны являются законными представителями подопечных и совершают от их имени и в их интересах все юридически значимые действия.

В толковом словаре Ожегова С.И. опека определена как «форма охраны личных и имущественных прав недееспособных лиц (детей, лишившихся родителей, душевнобольных)». Закон обязывает опекунов заботиться о содержании своих подопечных, об обеспечении их уходом и лечением, защищать их права и интересы, в том числе заботиться о развитии (восстановлении) способности гражданина, признанного недееспособным, понимать значение своих действий или руководить ими.

Именно опекун совершает все юридически значимые действия от имени и в интересах недееспособного гражданина. Он получает причитающиеся опекаемому денежные средства (пенсии по старости, по инвалидности и другие), совершает сделки с имуществом и так далее. Никакая доверенность ему для этого не нужна.

При этом опекун распоряжается имуществом подопечного с учетом мнения подопечного, а при невозможности установления его мнения – с учетом информации о его предпочтениях, полученной от родителей такого гражданина, его прежних опекунов, иных лиц, оказывавших такому гражданину услуги и добросовестно исполнявших свои обязанности. Все действия опекун осуществляет исключительно в интересах подопечного.

Опекун обязан ежегодно представлять в орган опеки и попечительства письменный отчет



за предыдущий год о хранении, об использовании имущества подопечного и об управлении имуществом подопечного. К отчету прилагаются документы (копии товарных чеков, квитанции об уплате налогов, страховых сумм и другие платежные документы), подтверждающие расходы. Отчет опекуна утверждается руководителем органа опеки и попечительства, действовать в своих интересах, присвоить деньги подопечного опекун не вправе.

Для сделок по отчуждению (купля-продажа, мена, дарение) имущества, принадлежащего подопечному, сдаче такого имущества внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, а также на совершение сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного, обязательно требуется получить согласие органов опеки и попечительства. Предварительное разрешение органа опеки и попечительства требуется также в случаях выдачи доверенности от имени подопечного.

Если все процедуры пройдены, опека оформлена, предварительное согласие на совершение сделки (выдачу доверенности, продажу квартиры или сдачу ее в аренду) получено, то опекун вправе обратиться к нотариусу и оформить нотариальный документ (доверенность, договор) от имени подопечного.

Следует учесть, что завещание от имени подопечного опекун оформить не сможет. Завещание может быть совершено человеком только лично. Поэтому этот документ следует оформлять своевременно, не дожидаясь возникновения оснований для признания гражданина недееспособным.

Конечно, процедура оформления опеки сложная и длительная, но, к сожалению, это единственный способ решить имущественные проблемы и помочь близкому человеку, когда он сам этого сделать уже не в состоянии. ■

Чем хорош НОТАРИАЛЬНЫЙ ДЕПОЗИТ

Фото: фотобанк Depositphotos

Термин «депозит» происходит от латинского **depositum** – вещь, отданная на хранение. Нотариус принимает в депозит от должника в случаях, установленных законом, денежные средства и ценные бумаги, а по просьбе совместно обратившихся должника и кредитора – движимые вещи, безналичные денежные средства и бездокументарные ценные бумаги в целях передачи их кредитору.

Чаще всего передаче в депозит нотариуса подлежат денежные средства. В целях принятия в депозит денежных средств у каждого нотариуса Российской Федерации открыт публичный депозитный счет нотариуса. Публичный депозитный счет – это вид банковского счета, открываемый для перечисления и выдачи депонированных средств лицу, в пользу которого они зачислены (бенефициару). Стоит отметить, что владельцем такого счета может быть не

только нотариус, но и суд, служба судебных приставов. Зачисление на публичный депозитный счет собственных денежных средств нотариуса не допускается.

В настоящее время депозит нотариуса является эффективным инструментом, позволяющим, во-первых, исполнить возложенное на должника обязательство, во-вторых, безопасно осуществить расчеты по сделке. Условно современный «нотариальный» депозит нужно разделить на две группы.

1. Депозит, именуемый в профессиональном сообществе как «классический».

Должник вправе внести причитающиеся с него деньги или ценные бумаги в депозит нотариуса, если обязательство не может быть исполнено вследствие:

- 1) **отсутствия кредитора или лица, уполномоченного им принять исполнение, в месте, где обязательство должно быть исполнено;**
- 2) **недееспособности кредитора и отсутствия у него представителя;**
- 3) **очевидного отсутствия определенности по поводу того, кто является кредитором по обязательству, в частности в связи со спором по этому поводу между кредитором и другими лицами;**

4) **уклонения кредитора от принятия исполнения или иной просрочки с его стороны.**

Внесение денег или ценных бумаг в депозит нотариуса является надлежащим исполнением обязательства, а значит, кредитором не будут начислены пени или иной штраф. Стоит обратить внимание, что принятие денег или ценных бумаг производится по месту исполнения обязательства. Чаще всего местом исполнения обязательства является место нахождения (место жительства) кредитора, однако иное может быть установлено законом или договором.

После внесения должником на депозит нотариуса денег или ценных бумаг нотариус извещает об этом кредитора.

В любое время до получения кредитором денег или ценных бумаг из депозита нотариуса должник вправе потребовать возврата ему внесенных денег или ценных бумаг. Конечно, в этом случае он не будет считаться исполнившим свое обязательство.

Стоит отметить, что установлен предельный срок хранения денег, внесенных на депозит нотариуса. Не востребованные в течение десяти лет должником или кредитором денежные средства подлежат передаче в казну Российской Федерации.

Кроме указанных выше, законом предусмотрены следующие основания для использования депозита нотариуса.

Исполнение обязательства третьим лицом. Нотариус может принять в депозит денежные средства от третьего лица для передачи их кредитору:

- по инициативе должника (в случае возложения исполнения обязательств должником на третье лицо);
- по собственной инициативе третьего лица (в случае, если должник не возлагал исполнение обязательства на третье лицо, но должником допущена просрочка исполнения денежного обязательства; такое третье лицо подвергается опасности утратить свое право на имущество должника вследствие обращения взыскания на это имущество).

В рамках процедуры банкротства – внешнего управления (ст. 113 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ). В целях прекращения производства по делу

о банкротстве лицо, имеющее намерение удовлетворить требования кредиторов к должнику в полном объеме, вправе обратиться к нотариусу для внесения денежных средств в депозит нотариуса в сумме, достаточной для удовлетворения всех требований кредиторов в соответствии с реестром требований кредиторов.

В рамках процедуры банкротства – конкурсного производства (ст. 142 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ). В случае невозможности перечисления денежных средств на счет (вклад) кредитора причитающиеся ему денежные средства вносятся конкурсным управляющим в депозит нотариуса по месту нахождения должника.

В случае выкупа ценных бумаг публичного акционерного общества по требованию лица, которое приобрело более 95% акций публичного общества (ст. 84.8 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 № 208-ФЗ). В целях обеспечения выплаты денежных средств в связи с выкупом ценных бумаг покупатель обязан внести денежные средства за выкупаемые ценные бумаги в депозит нотариуса.

В случае расторжения договора участия в долевом строительстве при отказе участника долевого строительства от исполнения договора и необращении к застройщику за получением денежных средств (ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ). Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика. Сделать это застройщик должен не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока.



Иван Соколов,
нотариус
Санкт-Петербурга

2. Вторая группа – условное депонирование.

В 2018 году вступили в силу изменения законодательства, предоставившие нотариусу право принимать на депонирование денежные средства, бездокументарные ценные бумаги и иные движимые вещи. Термин «депонирование» возник от латинского *depono* – класть, оставлять. Проще говоря, условное депонирование представляет собой передачу нотариусу денежных средств, ценных бумаг и движимых вещей на хранение для последующей передачи другому лицу (кредитору) при выполнении определенных условий. Возникает вопрос: какие условия нужно выполнить и чем они определяются? Для совершения нотариального действия по депонированию стороны обязательства должны обратиться к нотариусу с совместным заявлением. Как раз такое заявление и определяет условия, на которых денежные средства, ценные бумаги и движимые вещи передаются кредитору, и условия, при которых имущество должно быть возвращено должнику.

Принятие на депонирование может осуществляться как по совершенной сторонами сделке, в том числе нотариально удостоверенной, так и без совершения таковой. В случае, если сделка удостоверена нотариально, с заявлением может обратиться одно лицо – должник. В иных случаях условия и сроки определяются в совместном заявлении должника и кредитора (сторон заявления).

Депонирование вне рамок нотариального удостоверения договора может использоваться для исполнения практически любых целей, не противоречащих основам правопорядка и нравственности. Например, стороны договорились о выплате вознаграждения посреднику только при условии заключения какого-либо договора. В этом случае посредник и заинтересованное лицо обращаются к нотариусу с заявлением, в котором просят выдать или перечислить деньги при условии предъявления нотариусу определенного договора, свидетельствующего об исполнении посредником своей функции.

В рамках нотариального удостоверения сделок расчеты с использованием публичного депозитного счета с каждым днем становятся все более востребованы. На это имеется ряд объективных причин.

- Расчеты с использованием депозита нотариуса – единственный случай, в котором нотариус участвует в расчетах по сделке. Кроме того, нотариус несет полную ответственность за выполнение возложенных на него обязанностей.
- Используя расчеты через публичный депозитный счет нотариуса, стороны фактически оформляют сделку в одном месте: выполнение необходимых проверок, подготовка договора в соответствии с требованиями закона и его удостоверение, направление документов для проведения государственной регистрации, контроль за соблюдением условий для расчетов и перечисление денежных средств стороне договора.
- Безопасность. Денежные средства возможно внести безналичным путем, что исключает возможность подделки или противоправных действий третьих лиц.
- Доступность. Стоимость нотариального действия ниже большинства существующих финансовых инструментов.
- Гарантия интересов на случай банкротства банка. При банкротстве деньги, находящиеся на счете нотариуса, не входят в состав конкурсной массы кредитной организации.

Нередко, однажды использовав депозит нотариуса, стороны возвращаются к такому инструменту вновь и вновь как к удобному, безопасному и доступному способу исполнения обязательств или расчетов по сделке. 

Фото: фотобанк Pixbay

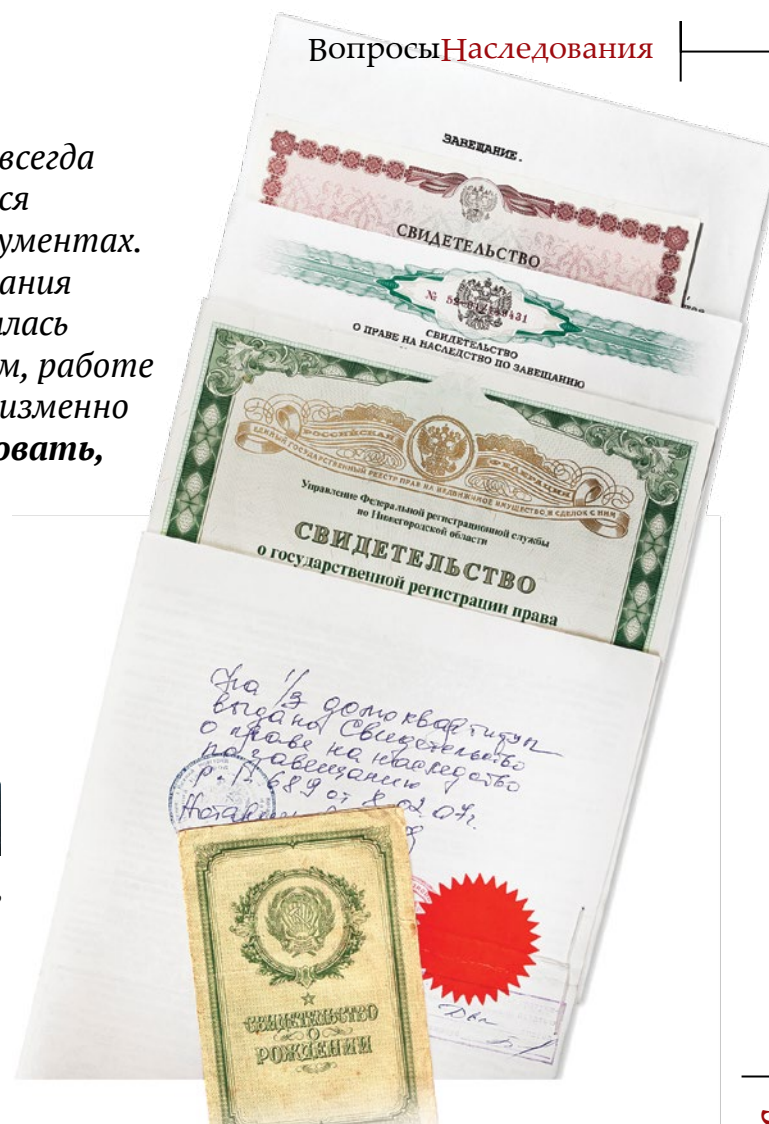
Утрата близкого и дорогого человека – всегда большое горе. Не помнится и не думается в таком состоянии об имуществе и документах. Нужно немало времени, чтобы переживания стали менее острыми и горькими и появилась возможность вернуться к обычным делам, работе и привычному образу жизни. И тогда неизменно появляются вопросы: как надо действовать, чтобы оформить наследство? Куда же следует обратиться?



Светлана Бирюкова,
нотариус
Санкт-Петербурга



Пётр Герасименко,
нотариус
Санкт-Петербурга



Как определить место открытия наследства

Закон указывает, что принятие наследства осуществляется подачей наследником нотариусу по месту открытия наследства заявления о принятии наследства либо заявления о выдаче свидетельства о праве на наследство. Отказ от наследства совершается подачей нотариусу наследником заявления об отказе от наследства также по месту открытия наследства.

Что же такое «место открытия наследства»

Место открытия наследства – это последнее место жительства наследодателя. Конечно же, следует понимать этот термин не буквально – улица, дом, квартира. Понятно, что там оформить наследственные права невозможно. Законодатель предполагает более широкое понятие – населенный пункт, область, край, субъект Российской Федерации. Следовательно, нужно обратиться к нотариусу, осуществляющему деятельность в населенном

пункте, районе, городе, где наследодатель проживал до дня смерти, а если использовать юридическую терминологию – к нотариусу соответствующего нотариального округа.

Место жительства наследодателя подтверждается справкой о регистрации его по месту жительства, выданной уполномоченными организациями (например, районными жилищными агентствами, отделами вселения и регистрации граждан, ТСЖ и другими). В ряде случаев нотариус самостоятельно направляет запросы в указанные организации для получения сведений о последнем месте жительства гражданина. И организации обязаны предоставить такие сведения.

В справке должны быть указаны сведения о том, что имярек зарегистрирован по определенному адресу с конкретной даты и до дня смерти. При этом неважно, снят ли гражданин с учета по этому адресу в связи со смертью или еще зарегистрирован. Уполномоченные органы не снимают умершего гражданина с

учета по месту жительства сразу после смерти, иногда это занимает продолжительное время. Важно, чтобы такая справка была оформлена после даты смерти гражданина. Если сведения о месте жительства гражданина выданы при его жизни, то по ним невозможно бесспорно установить место жительства наследодателя, так как он мог сняться с регистрационного учета, поменять место жительства. И тогда место открытия наследства может быть в ином регионе России.

Но порой может возникнуть ситуация, когда наследодатель на день смерти нигде не был зарегистрирован по месту жительства. Например, хотел переехать в новую квартиру или в другой город, по старому месту жительства получил документы о снятии с регистрационного учета, а по новому адресу зарегистрироваться не успел.

В этом случае считается, что место жительства, а, соответственно, и место открытия наследства неизвестно.

В Гражданском кодексе Российской Федерации содержится такая норма: «Если последнее место жительства наследодателя, обладавшего имуществом на территории Российской Федерации, неизвестно или находится за ее пределами, местом открытия наследства в Российской Федерации признается место нахождения такого наследственного имущества. Если такое наследственное имущество находится в разных местах, местом открытия наследства является место нахождения входящих в его состав недвижимого имущества или наиболее ценной части недвижимого имущества, а при отсутствии недвижимого имущества – место нахождения движимого имущества или его наиболее ценной части. Ценность имущества определяется исходя из его рыночной стоимости».

Норма эта призвана помогать людям в оформлении их наследственных прав в обстоятельствах, отличающихся от большинства случаев, когда место жительства наследодателя определено и подтверждено документально. Однако следует помнить, что нотариальная деятельность основывается на принципе бесспорности, который необходим для предупреждения нарушений прав граждан. К сожалению, нотариус не может самостоятельно бесспорно установить весь состав наследственного имущества и его место нахождения, определить наиболее ценную его часть.

В чем же состоит сложность

Например, нотариус может получить сведения из Единого государственного реестра недвижимости о наличии у наследодателя зарегистрированных прав на объекты недвижимости. Но у наследодателя могут быть в собственности объекты недвижимости, на которые он не зарегистрировал право, например, принял наследство после родителей, но не получил свидетельства о праве на наследство. А принятое наследство в соответствии с нормами наследственного права признается уже принадлежащим наследнику. Достоверную информацию о таком имуществе нотариус получить не сможет.

Не сможет нотариус и получить информацию о движимом имуществе, находящемся в другом городе, крае, области. Например, о ценных предметах искусства, временно переданных другим людям.

В состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день смерти вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. Имущественные обязанности – это долги наследодателя, например, невыполненные обязательства по договору займа. Нотариус не сможет получить сведения о заключенном наследодателем договоре займа, о сумме долга.

Следует также обратить внимание, что принятие наследником части наследства означает принятие всего причитающегося ему наследства, в чем бы оно ни заключалось и где бы оно ни находилось, не допускается принятие наследства под условием или с оговорками.

Следовательно, у нотариуса всегда могут быть оправданные сомнения, все ли наследственное имущество найдено и установлено, а вследствие этого – верно ли определено место открытия наследства.

В случае неправильного определения места открытия наследства возможна ситуация, при которой будет заведено несколько наследственных дел у разных нотариусов в отношении имущества одного наследодателя, что, в свою очередь, почти неизбежно может повлечь нарушение прав и законных интересов отдельных наследников.

Разумеется, в большинстве случаев наследники располагают информацией о составе наследства и сообщают ее нотариусу. Но нотариус не сможет оценить полноту и достоверность такой информации. Нотариус не обладает полномочиями по установлению

фактов, оценке представленных доказательств, показаний свидетелей и т. п. Это является исключительной компетенцией судебных органов.

Если есть сомнения...

При наличии сомнений в правильности определения последнего места жительства наследодателя место открытия наследства устанавливается в судебном порядке. Такие дела рассматриваются в порядке не искового, а особого производства. Суд по заявлению наследников устанавливает факт места открытия наследства. При рассмотрении такого заявления суд учитывает длительность проживания наследодателя в конкретном месте на момент открытия наследства, нахождение в этом месте наследственного имущества и другие обстоятельства, свидетельствующие о преимущественном проживании наследодателя в этом месте.

Установление места открытия наследства в судебном порядке требуется и в случае наличия у наследодателя регистрации не по месту жительства, а по месту пребывания, поскольку временное место проживания не является местом жительства гражданина.

Почему это так важно

Определение места открытия наследства имеет юридическое значение, поскольку именно по месту открытия наследства

происходит принятие наследства и отказ от него, совершаются действия по оформлению наследственных прав, нотариус выдает свидетельства о праве на наследство и свидетельства о праве пережившего супруга на долю в общем имуществе, принимаются претензии кредиторов, предъявляются иски к наследственному имуществу, принимаются меры по охране наследственного имущества. Соблюдение требований законодательства об определении места открытия наследства обеспечивает защиту прав и законных интересов наследников, отказополучателей, кредиторов, исполнителей завещания, иных лиц, участвующих в наследственных правоотношениях.

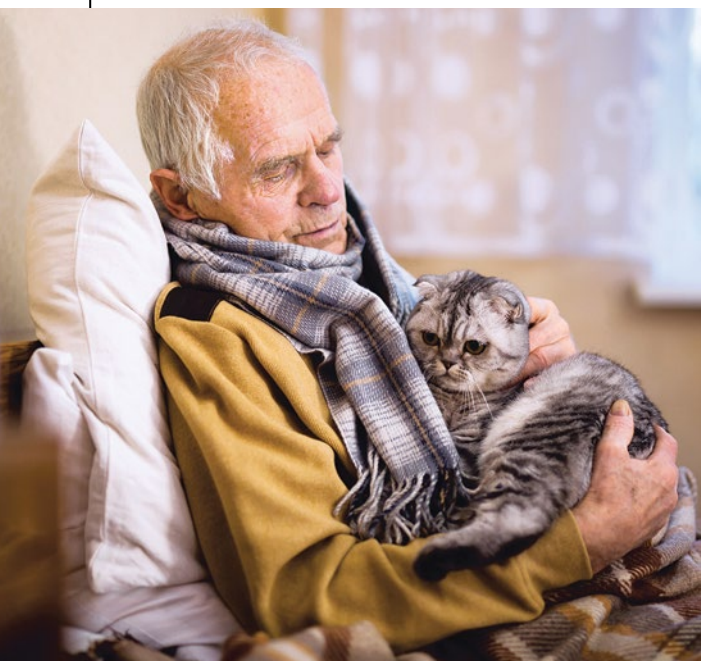
Мы выражаем надежду, что вышеизложенное будет полезным для многих, облегчит оформление наследственных прав.

При возникновении вопросов об оформлении наследства вы можете обратиться к любому нотариусу и получить необходимую юридическую помощь. Нотариусы являются высококвалифицированными юридическими специалистами, постоянно осуществляющими деятельность по оформлению наследственных прав, всегда разъясняют правовые нормы, последствия, расскажут о возможных вариантах решения ваших затруднений.

Напоминаем, что все консультации и разъяснения у нотариусов бесплатны. ■



Фото: фотобанк Lori



ОБЫКНОВЕННАЯ ТРАГЕДИЯ, или Чем опасна сделка без нотариуса

Эвелина Решетникова,
помощник нотариуса
Санкт-Петербурга



Ксения долго копила на квартиру. Ее давней мечтой было иметь свой уюточный уголок, куда она будет ежедневно возвращаться после работы. Свой дом, где будут царить уют и покой. Она долго грезилась о том, как наконец выберет жилье мечты, при необходимости сделает ремонт, закупит самую удобную мебель и переедет. Она очень долго и упорно шла к этой цели.

Девушка немного завидовала своим подругам и друзьям: они все уже давным-давно обзавелись своей жилплощадью, кто-то даже смог купить еще и машину! Но Ксения не отчаивалась, а лишь каждый день убеждала себя в том, что точно станет обладательницей своей собственной квартиры.

Годы упорной работы – и наша героиня смогла накопить нужную сумму. Наконец-таки у девушки появится свое жилье, ее мечта вот-вот станет явью! Ведь уже столько сохранено картинок понравившихся интерьеров, а в закладках появились любимые магазины с мебелью, где можно красиво и не очень дорого закупиться.

Но денег все равно было не так много, как этого хотелось бы. Поэтому Ксения искала варианты, как же ей наиболее экономично и выгодно приобрести квартиру. Девушка проводила много времени в поисках квартиры на вторичном рынке, ведь она не попадала ни под какую из программ льготной ипотеки, а цены на новостройки кусались. Подруга Ксении, которая также недавно покупала квартиру, сказала все, что знала: «Самое главное – запись

в Росреестре. Кто там указан, тот и собственник. Ну и еще важно, что там с семьей. Если продавец в браке – нужно обязательно согласие супруга. А если есть дети, то там мог быть материнский капитал, проверь, чтобы дети со-собственниками были, иначе придется с опекой потом разбираться».

Получив эти знания от подруги, Ксения решила самостоятельно искать себе квартиру, не прибегая к помощи ни риэлторов, ни юристов, ни нотариусов.

И вот, проведя несколько недель на сайтах, просматривая объявления, Ксения нашла квартиру мечты. Почти в центре города, но с окнами в зеленый двор. И по весьма привлекательной цене! Осталось только посмотреть квартиру живьем.

Наша героиня позвонила по указанному в объявлении номеру. Оказалось, что продается квартира напрямую, без агентов. Ей ответила сама продавец, которая предложила встретиться прямо на квартире, чтобы все рассказать и показать. Какая удача!

В тот же день Ксения приехала по указанному адресу. Там ее встретила собственница квартиры Марина, которая оказалась очень приятной и спокойной женщиной. Она провела ее внутрь и все показала. Квартира оказалась точь-в-точь как в объявлении: тихая, светлая, с окнами в зеленый двор. В ней было так прекрасно!

Ксения осматривала кухню вместе с Мариной, когда дверь в квартиру отворилась и вошла другая женщина.

– Ой, Марин, ты не одна. Не помешаю?

– Нет, что вы, – улыбнулась продавец. – Я показываю квартиру будущей собственнице.

– Замечательно. А я к Боре. Он дома?

– Нет, вышел во двор гулять.

– Ну тогда я позже зайду, – и женщина, улыбнувшись, ушла.

Продавец сказала нашей героине, что это заходила соседка и спрашивала ее знакомого, с которым Марина вместе живет. Ксения уточнила, означает ли это, что этот мужчина вместе с Мариной является собственником квартиры, но хозяйка сказала, что нет, он просто живет в этой квартире.

Пока Марина рассказывала о том, почему продает свою жилплощадь, сколько выйдет итоговая стоимость и когда можно было бы провести сделку, выяснилось, что документы, на основании которых она покупала жилье, к сожалению, потеряны. Но у хозяйки сохранилось свидетельство о собственности, а также она готова была предоставить выписку из реестра прав собственников, который является публичным и достоверным.

Ксения, помнив слова своей подруги, что нет ничего важнее записи в Росреестре, решила обязательно запросить выписку. Поэтому вместе с продавцом они сходили в МФЦ, чтобы заказать данный документ.

– Ну вот, теперь вы во всем убедились, и мы можем проводить сделку! – довольно сказала ей продавец, когда несколько дней спустя они забрали выписку и Ксения увидела, что никаких ограничений и обременений на квартире не было, а собственником была указана Марина.

Продавец сказала, что смысла тратить деньги на нотариуса она не видит, но если уж Ксения захочет, то пусть все оплачивает она. Хотя, по мнению Марины, это все пустая трата денег. Наша героиня колебалась, но подумала, что, действительно, она лучше сэкономит. «Лучше я на эти деньги потом порадуя себя: закажу шампанское, суши и отметим с девчонками мое новоселье».

Договор купли-продажи решили заключить в простой письменной форме: подписали его на следующий день, подали на регистрацию права через МФЦ. А еще через неделю Ксения с радостью держала в руках ключи от квартиры и выписку о том, что она наконец законная собственница желанной квартиры.

Она въехала в квартиру в понедельник днем. С собой привезла чемодан с одеждой, рюкзак, любимый цветок и компьютер для работы. Ксения планировала, что параллельно с

вывозом ненужной мебели и вещей от предыдущей собственницы найдет себе и новую работу, которая позволит ей в дальнейшем больше времени проводить дома.

Несколько часов спустя, когда девушка на кухне готовила обед, она услышала странный шум. Она выглянула из кухни, и каково же было ее удивление, когда она увидела, что в прихожую ее квартиры зашел какой-то пожилой мужчина!

– Здравствуйте, – спокойно произнес он, увидев в дверях Ксению. – Вы должны быть Ксения?

– Д-да... – растерялась наша героиня. – Да, Ксения. Ксения Алексеевна. А вы...?

– Борис Иванович, очень приятно! – кивнул старик и уверенно прошел мимо Ксении на кухню.

– П-подождите, куда это вы? Это моя квартира! – наша героиня взволнованно проследовала за мужчиной, который так нагло, по ее мнению, вторгся в ее квартиру.

– Да, я знаю, Марина меня предупредила, – спокойно ответил мужчина. – Я иду в свою комнату.

И он проследовал в дальнюю комнату, в которой Ксения планировала обустроить гостиную, а в будущем и детскую.

Ксения была в замешательстве. В какую такую «свою»? Этот старик сумасшедший? Девушка была невероятно обескуражена и возмущена.

Ксении пришло в голову, что, если этот человек окажется агрессивным, может произойти что-то страшное, а силы у них не равны. Поэтому, как только старик скрылся за дверью «своей» комнаты и послышались звуки телевизора, она трясущимися руками набрала с мобильного 102.

– Алло, полиция? Какой-то непонятный мужчина заявился ко мне в квартиру среди бела дня и еще говорит, что он тут живет. Он явно неадекватен! Пожалуйста, приезжайте!

Наряд приехал быстро. Девушка ждала их с открытой дверью в квартиру, поэтому сразу услышала их голоса на лестнице. Как только двое мужчин в форме показались на лестничной площадке, она бросилась к ним.

– Он в той комнате, проходите, помогите мне, пожалуйста!

Сотрудники осторожно проследовали к двери в гостиную и постучали. Сначала никто не реагировал, но звук телевизора убавили. Полицейские повторили свои действия. Менее чем через минуту дверь открылась.



фото: фотобанк Лори

– Неожиданно! – удивленно проговорил старик. – Борис Иванович, а вы кто будете?

Полицейские, видимо, не ожидавшие, что непонятым гражданином, который вломился в квартиру, окажется пожилой мужчина, тоже немного растерялись, но представились.

– На вас поступила жалоба, что вы незаконно вторглись в жилье этой женщины...

– Да как это незаконно? – удивился старик. – Я живу в этой квартире всю жизнь.

Полицейские удивленно перевели взгляд на Ксению.

– Я эту квартиру только что купила! – воскликнула девушка. – Вот же, мои документы, мой договор, выписка. Сами посмотрите!

И она возмущенно протянула документы сотрудникам полиции. Они внимательно посмотрели их и перевели взгляд уже на старика. Он лишь вздохнул.

– Она действительно собственница этой квартиры, никто же и не отрицает. А я законно в ней живу, так как у меня право пожизненного проживания здесь.

Ксения обомлела.

– Это как это – право пожизненного проживания? Это что вообще такое? Откуда? Да почему вы ведете себя так, как будто бы действительно имеете право здесь находиться?!

– Ксения, – прервал он ее, – а вы договор вообще читали?

– Что?

– Договор, говорю, читали?

– Конечно же читала, я его сама и составляла. Да и вообще, при чем тут он? Я уже собственница квартиры, я могу...

– Я про договор предыдущей собственницы. Вы же у Марины покупали квартиру, вы ее документы видели?

Ксения растерялась. Она сначала не поняла, о чем говорил этот мужчина, а после вспомнила.

– Так она сказала, что его нет у нее, что, видимо, потеряла.

Старик грустно посмотрел на девушку.

– Да не теряла она его, он у меня лежал просто, – сказал он и, пообещав, что сейчас вернется, закрыл дверь в комнату. Ксения растерянно посмотрела на двух сотрудников полиции, которые все время стояли возле дверей. Они, молча наблюдавшие все время за происходящим, лишь пожали плечами, мол, подождем.

Буквально через пару минут мужчина вышел из комнаты с каким-то листком.

– Вот! – он протянул документы ближайшему полицейскому. – Читайте с последнего абзаца на этой странице. А вот мой паспорт, если нужно убедиться, что это именно я, – и он отдал его второму сотруднику.

Внимательно изучив документы, мужчины переглянулись, кивнули друг другу и протянули бумаги обратно Борису Ивановичу.

– Инцидент исчерпан, – сказал старший из них. – А вам бы обсудить все и документы почитать, – он внимательно посмотрел на Ксению, – адвоката найти.

И сотрудники полиции ушли.

– Ксения, пойдете на кухню, обсудим все, – прервал недоумение девушки Борис Иванович. Они сели возле окна, и он передал ей документы. Пока она их читала, он начал свой рассказ.

– Сразу после войны моим родителям передали эту квартиру, и я здесь родился в 1950 году. После, когда финансовое положение стало плохим, меня сократили на производстве прямо перед выходом на пенсию, я решил квартиру продать. Но жить мне более было негде, и когда нашлась покупатель – Марина, мы обсудили возможность того, чтобы я спокойно для себя смог до конца своей жизни быть в этих родных стенах. Это и закрепили в договоре купли-продажи с моим проживанием. Я ей за это квартиру продал намного дешевле, чем мог бы. А тут Марина замуж решила выйти и к мужу переехать в другой город, вот и решила квартиру продать. Жаль, конечно, что вы до конца не поняли, что купили квартиру со мной в придачу, но этого уже не поменять. Вы, Ксения, поймите, мне уже семьдесят три, поэтому прошу проявить уважение ко мне. Я уже никуда не съеду, я в этой квартире буду до конца. Комната у меня отдельная есть, я вас просто так беспокоить не буду. И да, я курю и громко смотрю телевизор, слух уже подводит, к сожалению, но более беспокоить вас не буду. На том я откланяюсь, у меня вечерние новости, – и старик проследовал обратно в свою комнату. В ту, в которой Ксения планировала сделать гостиную, а когда появятся дети – детскую.

Ксения осталась на кухне одна и долго и упорно перечитывала договор. Как же так вышло, что такое ограничение было, но его не было в реестре? Ее же, получается, обманули! Как же так! В этот вечер она пыталась позвонить до Марины, но та не брала трубку. После в слезах Ксения звонила своей семье, друзьям, рассказывала, что произошло, и пыталась узнать, что же ей делать дальше. Так, ей дали номер хорошего адвоката, с которым она должна была встретиться и узнать, что она могла бы изменить в сложившейся ситуации.

Когда же на следующий день ей перезвонила Марина, Ксения долго на нее кричала, а потом и плакала, требуя свои деньги назад.

– Но послушайте, – пыталась вразумить ее бывшая собственница. – Я же вам говорила, что я живу в этой квартире с Борисом Ивановичем. И сказала, что он не собственник, а живет в квартире. Чего же вы от меня теперь хотите, Ксения?

– Так я же думала, что он съедет вместе с вами!! Откуда же я могла знать, что он будет жить дальше со мной в одной квартире?!

Разговоры с Мариной ни к чему не привели. Ксения дошла до рекомендованного ей адвоката, и они с ним решили идти в суд. Ксения пыталась доказать, что она не готова была жить с Борисом Ивановичем. Что ее обманули, утаили существенное условие, и что все, что было в этом договоре купли-продажи, шло вразрез с ее интересом иметь тихую квартиру для нее одной.

В ходе судебного процесса Ксения узнала про важность договора. Что было необходимо внимательно его прочитать, чтобы убедиться в отсутствии обременений, которые не отображаются в Росреестре. А еще лучше – нужно было обратиться к нотариусу, который помог бы ей проверить все документы, затребовал бы предыдущий договор от Марины, а если бы она его не нашла – смог бы заказать тот договор, который предоставлялся ею при регистрации права собственности в Росреестр (то есть копию, которая хранится у них). Ведь есть столько аспектов, которые требуют внимания покупателя, с которыми неподготовленный человек просто не справится.

Например, не только в договоре могут быть такие подводные камни, как нежелательные соседи. Правом пожизненного проживания обладают также те, кто отказался от приватизации квартиры! Еще там могут проживать люди по завещательному отказу, несовершеннолетние, оставшиеся без родительского попечения, или недееспособные лица, состоящие под

опекой, а еще даже члены семьи участника жилищно-строительного кооператива (ЖСК) могут иметь пожизненное право проживания в кооперативной квартире! Вот откуда наша Ксения вообще могла знать такую информацию?!

Еще в ходе судебного процесса Ксения узнала про справку по форме 12 «О снятии с регистрации некоторых категорий граждан», которую она могла запросить до заключения сделки. Там есть информация о тех гражданах, которые проживали в квартире ранее и, в том числе, могут претендовать на нее в будущем, сохраняя право проживания, а порой и право собственности. Например, люди, которые находятся в тюрьме. Или же военнослужащие, которые должны вернуться домой. И также там можно было бы проверить, не было ли несовершеннолетних, которых выписали из этой квартиры, вдруг это была вынужденная мера, и когда они станут совершеннолетними они вернутся? Нотариусы при удостоверении договора с недвижимостью обязательно объясняют покупателю, какие документы и для чего необходимо попросить у продавца. Но ведь Ксения хотела сэкономить...

Судебные тяжбы очень много прояснили для Ксении. К сожалению, нынешняя система выписок в силу технических особенностей еще не совершенна. Многие ограничения не отображаются в государственном реестре как обременение. В связи с этим может возникать ложная уверенность в том, что квартира абсолютно свободна от прав третьих лиц. Важно читать то, что написано в документе, на основании которого приобретался объект недвижимости. Ведь там могут быть сюрпризы.

Когда дело доходит до приобретения квартиры, стоит обращаться к лицам, которые имеют необходимые знания и опыт, кто при возникновении конфликтной ситуации позволит восторжествовать истине.

К сожалению, Ксения не думала об этом, когда покупала квартиру. Она с помощью адвоката смогла через суд признать договор купли-продажи недействительным, так как в этом договоре не было указано, что после продажи Борис Иванович сохраняет право проживания в квартире. Квартира вернулась Марине, которая теперь должна вернуть Ксении деньги за квартиру. Только вот деньги Марина уже потратила – на покупку новой квартиры в другом городе, которую оформила на имя своей мамы. Сколько времени займет выплата этого долга – никто не знает... А Ксения пока будет опять жить в съемном жилье. **ПН**



Толковый словарь нотариуса

~Д — Е — Ж — З~

ДОГОВОР — это соглашение двух или более лиц об установлении, изменении или прекращении прав и обязанностей. Например, договор купли-продажи, как правило, устанавливает право покупателя, прекращает право продавца на отчуждаемую вещь и обязанность по содержанию вещи. Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

Закон устанавливает свободу сторон в заключении договора. Это означает, что никто не может быть принужден к заключению договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом. Договор должен быть заключен в форме, установленной законом (устная, письменная, нотариальная). Стороны вправе удостоверить у нотариуса любой договор, не противоречащий закону. Договоры могут быть возмездными (по условиям которого сторона получает плату или иное встречное предоставление) или безвозмездными. Самым распространенным примером возмездного договора является договор купли-продажи, а безвозмездного — договор дарения.

Законодательством предусмотрено множество различных договоров, в том числе аренды, займа, найма жилых помещений, подряда, перевозки, хранения и др. Однако стороны могут заключить договор, сочетающий в себе условия нескольких видов договоров (смешанный договор), или иной, не запрещенный законом, договор.

ДОЛЯ В НАСЛЕДСТВЕ — это часть имущества умершего лица (наследодателя), которая полагается его наследникам. По закону доли в наследстве наследников, призванных к наследованию, равны, если только наследодатель при жизни (в совершенном им завещании либо в заключенном с наследниками наследственном договоре) не определит иной порядок распределения наследства или его части. Стоит добавить, что право наследников на получение равных долей в наследстве, как и право наследодателя при жизни изменить этот порядок (так называемая свобода завещания) — основы современной системы наследования и важный элемент принципа свободы собственности. Впервые эти два права (равенство прав наследования и свобода завещания) были закреплены в законодательстве буржуазных стран во времена Великой французской революции. Они заменили собой другой принцип

наследования, существовавший еще в феодальном мире, — принцип майората (агнатического первородства), при котором имущество по наследству переходило нераздельно только старшему сыну наследодателя («агнату»), рожденному в законном браке (то есть законнорожденному первородному).

ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ — форма собственности. По российскому гражданскому праву имущество может принадлежать одному лицу либо нескольким лицам одновременно, в последнем случае возникает особая форма прав на это имущество — право общей собственности. Чаще всего при наличии общей собственности права и обязанности ее участников на имущество разделены между ними на части, то есть на доли, в связи с чем подобная форма собственности называется общей долевой собственностью. Сообразно такому долевого участию каждый совладелец несет обязанности касательно имущества (так называемое бремя его содержания и сохранения), а также получает плоды от использования этого имущества соразмерно причитающейся ему доле в праве. Взамен же он получает достаточную свободу в передаче своей доли другим лицам. Вместе с тем возможно и иное распределение прав на общее имущество, отличное от долевой собственности. Оно именуется общей совместной собственностью. При такой форме собственности абсолютно все вопросы по управлению и распоряжению имуществом решаются совладельцами только по обоюдному соглашению, то есть совместно.

ДОЛЖНИК В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ — это лицо, обязанное совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие или, наоборот, воздержаться от его совершения. Через исполнение должниками своих обязанностей и реализацию за счет этого кредиторами своих прав (прав требования) в рамках взаимодействия между ними (то есть гражданских правоотношений, обязательств) происходит действие всей отрасли гражданского права.

ЕИС НОТАРИАТА — Единая информационная система нотариата, комплекс электронных сервисов и баз данных (реестров), формируемый силами и средствами нотариального сообщества России и выполняющий следующие функции:

- учет информации, связанной с нотариальной деятельностью, фиксация сведений о совершенных нотариальных действиях;
- обработка указанной выше информации: ее первичная валидация (проверка правильности занесения и актуальности предоставленных данных), сортировка (упорядочивание), агрегация (объединение разрозненных фрагментов данных в единое целое) и обобщение (сведение к основным параметрам);
- хранение данных о нотариальной деятельности (резервирование и выдача);
- проверка достоверности данных.

Располагая большим инструментарием, ЕИС нотариата помогает обеспечивать бесспорность совершаемых нотариальных действий и служит важной материально-технической основой для реализации положений ч. 5 ст. 69 АПК РФ и ч. 5 ст. 61 ГПК РФ, устанавливающих ограниченную преюдициальную силу нотариальных актов, их высокий правовой статус.

ЖИЛЬЕ — одна из важнейших потребностей человека. Чтобы чувствовать себя в безопасности, полноценно трудиться, растить детей и внуков, приобретать знания, человек должен иметь, прежде всего, жилье.

Понятие жилья (видов жилых помещений) дается в статье 16 ЖК РФ, это:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Жилым домом признается индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Важно иметь в виду, что часть сделок с жильем подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Это договоры ренты, когда в счет выплаты предоставляется жилье, большинство сделок по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на имущество, сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным. Сюда можно отнести и брачные договоры,

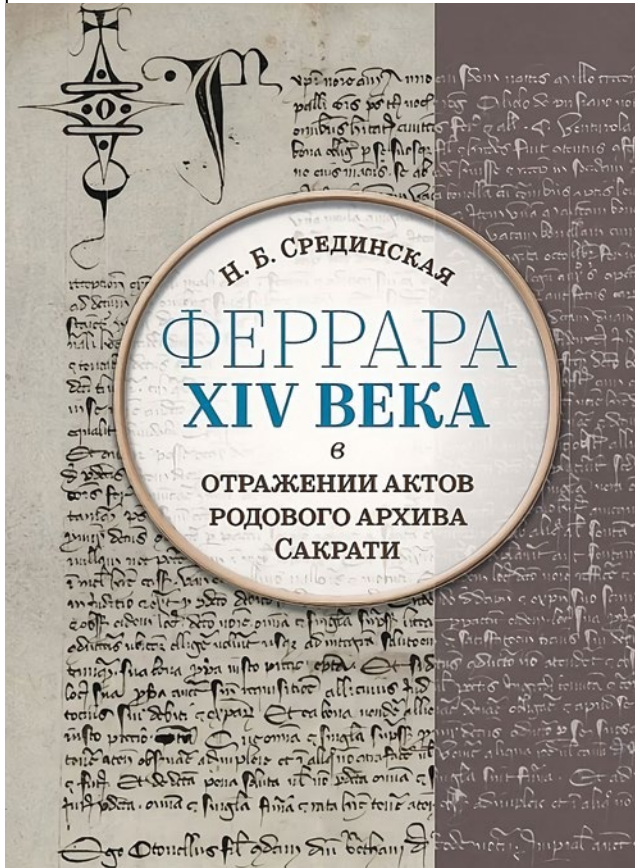
которыми супруги или лица, вступающие в брак, изменяют режим имущества, в том числе приобретенного или приобретаемого в будущем жилья. И хотя большинство сделок с жильем не требует нотариального удостоверения, для Петербурга характерен высокий процент сделок, когда стороны обращаются к нотариусу. Почему? Потому, что именно нотариус обеспечивает чистоту сделки, подробно разъясняет участникам все ее аспекты, составляет юридически грамотный документ, гарантирует пострадавшей стороне возмещение ущерба. Нотариус разъясняет сторонам смысл и значение сделки, проверяет полномочия сторон на совершение сделки, устанавливает их правоспособность и дееспособность.

Доверяя нотариусу, вы избавляете себя от лишних рисков, потери времени и получаете высококвалифицированного защитника.

ЗАВЕЩАНИЕ — распоряжение гражданина о посмертной судьбе имущества, которое позволяет изменить установленный законом порядок наследования. Главным принципом завещания является его свобода. Согласно данному принципу завещатель самостоятельно определяет, кому, что и в каком размере он завещает, а кого наследства лишает. В российском праве свобода завещания ограничена лишь правилом об обязательных наследниках — несовершеннолетних или нетрудоспособных детях, нетрудоспособных супруге, родителях и иждивенцах наследодателя. Такие лица, независимо от содержания завещания, могут претендовать на половину от того, что они могли бы получить при наследовании по закону (без завещания).

ЗАВЕЩАТЕЛЬНЫЙ ОТКАЗ — возложение завещателем на одного или нескольких наследников исполнения за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности. Завещательный отказ оформляется завещанием. Содержание завещания может исчерпываться завещательным отказом. Предметом завещательного отказа может быть передача отказополучателю в собственность, во владение или в пользование вещи, входящей в состав наследства, приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества, выполнение для него определенной работы или оказание ему определенной услуги либо осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей и тому подобное. В частности, на наследника, к которому переходит жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью.

При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу.



Петербург – город относительно молодой. По возрасту его не сравнить с Римом или хотя бы с Великим Новгородом. Но есть в нашем городе места, где собраны уникальные документы, имеющие отношение к первым шагам европейского нотариата. Это архив Санкт-Петербургского института истории РАН, расположенный в так называемом Доме Лихачёва.

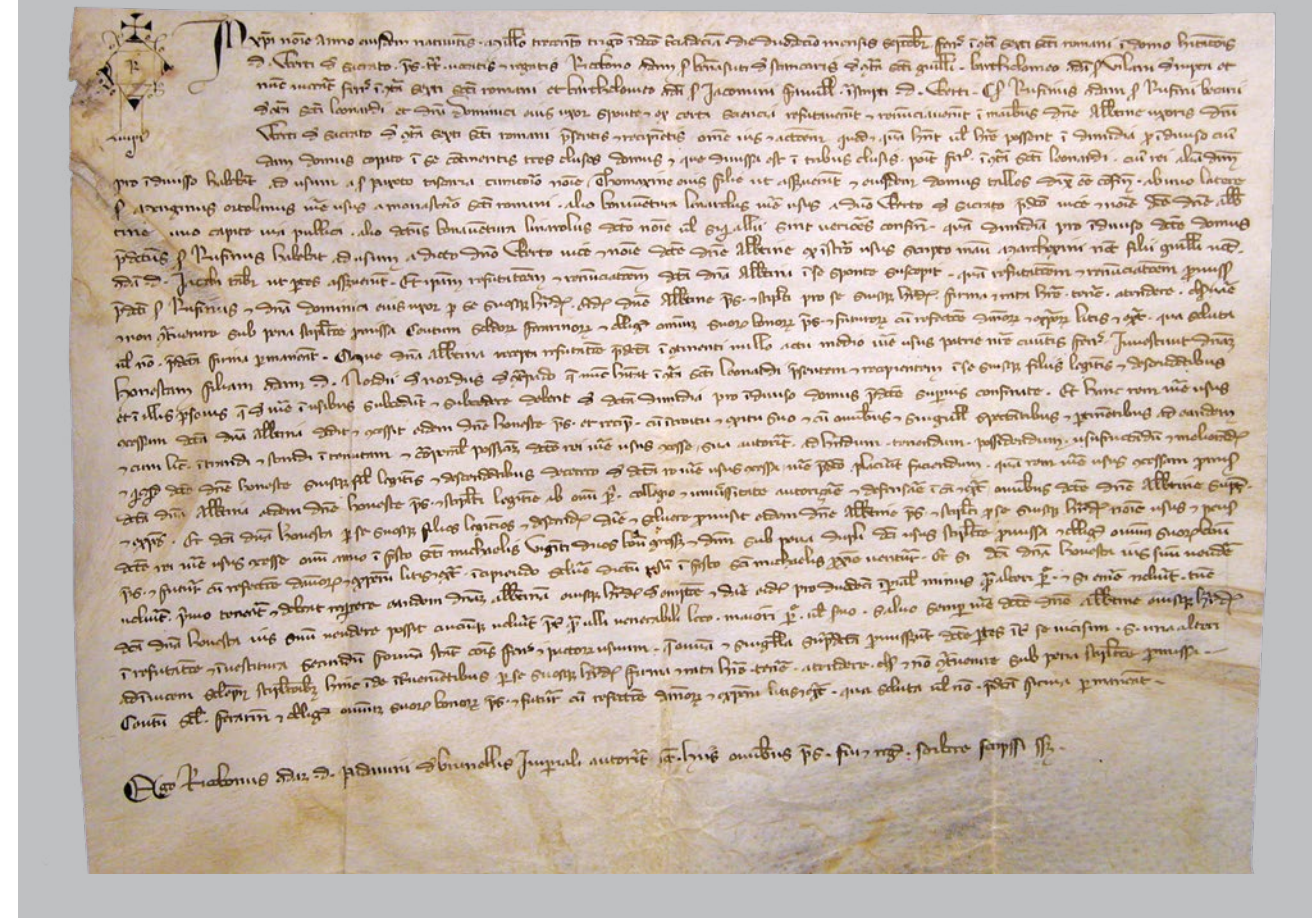
Борис Ковалёв,
доктор исторических наук,
профессор,
ведущий научный сотрудник
Санкт-Петербургского
института истории РАН



Итальянские нотариусы В ДОМЕ ЛИХАЧЁВА

Писать можно на разных материалах: на камне и папирусе, шелке, бересте и бумаге. С особым почтением в Средние века относились к пергаменту, особенно такому, который выделялся из шкурок еще не рожденных ягнят или ослат. Он был наиболее прочным и тонким. На нем были написаны наиболее ценные документы, например, богослужебные тексты. Академика Николая Петровича Лихачёва (1862-1936) современники называли «коллекционером сказочного размаха». В своих поступках он чем-то напоминает Павла Третьякова. Но если московский купец скупал картины современных ему русских художников, то Лихачёв мечтал о создании музея палеографии, в России и Европе им приобретались различные письменные источники. Они были связаны с историей многих стран, но особое место занимала Италия. Выдающийся ленинградский ученый-медиевист Елена Бернадская позднее напишет об актовом материале Италии: «Только изучение нотариального акта как документа, отражающего практику экономической и социальной жизни, может дать

истинную картину развития итальянского города и деревни, которую лишь схематически и приблизительно намечают статуты и другие законодательные памятники». Давайте поговорим с людьми, которые на протяжении многих десятилетий сохраняют, реставрируют и вводят в научный оборот документы, возраст которых зачастую превышает тысячу лет! Одна из них это Наталия Брониславовна Срединская, много лет занимающаяся изучением средневековых актов, в особенности родового архива Сакрати из города Феррара: «Деятельность итальянских нотариусов издавна вызывала восхищение, ей посвящены многие исследования. Для приобретения нотариальным актом официальной силы достаточно было, чтобы составивший его нотариус был утвержден в своем звании (императором, папой или коммуной) и скрепил документ своим знаком». Нотариальный знак представлял собою специальный знак или характерный рисунок, особый для каждого нотариуса, и играл роль печати нотариуса. Акт, скрепленный подписью нотариуса и



Акт о передаче дома в Ферраре на основании usus – специфически феррарского вида земельного держания. Феррара, 1330 г.

его знаком, получал полную силу, он не нуждался ни в печатях, ни в подписях свидетелей, присутствовавших при заключении договора. Этим итальянские документы отличались от документов других стран.

Такое положение безусловной надежности нотариальных актов сложилось не сразу. Бурное развитие экономики северной Италии XII-XIII веков сопровождалось ростом числа заключаемых сделок. Необходимо было обеспечить их надежность, придать им юридическую силу.

У Владимира Маяковского есть такие строчки: «если звезды зажигают – значит – это кому-нибудь нужно?». Роландин Пассажерий, автор созданного в XIII веке в Болонье трактата об искусстве нотариата, писал о причинах, побуждавших его к составлению этого текста. В давние времена, писал он, для выполнения заключенной сделки было достаточно обещания, в знак чего давалась простая соломинка. Теперь же нравы так изменились в худшую сторону, что обещания не исполняются даже тогда, когда будет дана телега соломой. Отсюда вывод: безусловная необходимость создания новой формы для заключения различных сделок. Это и было достигнуто в практике нотариусов XIII века.

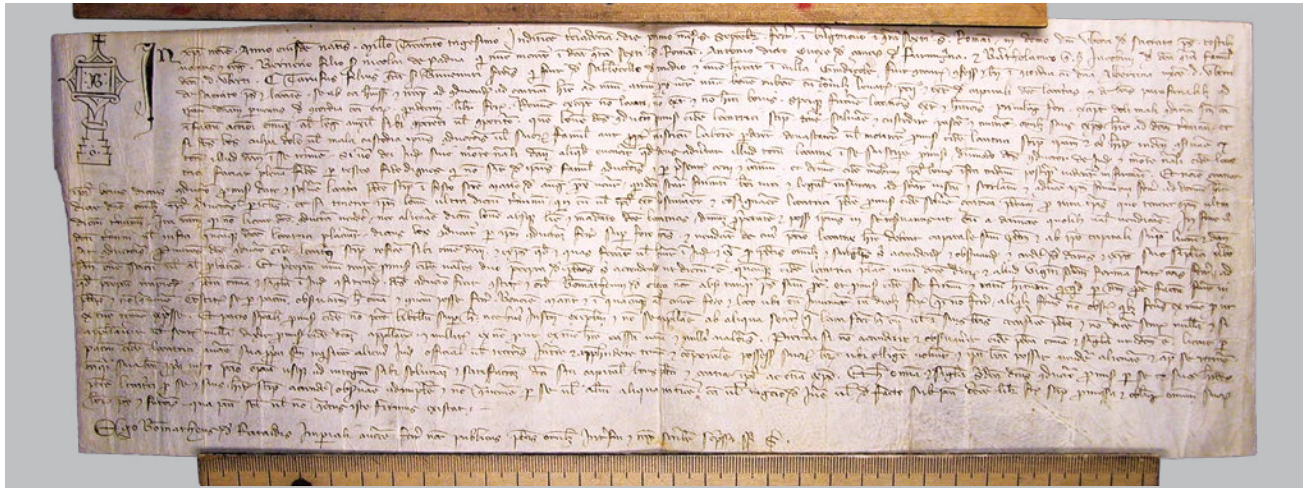
Н.Б. Срединская особо отмечает, что «начиная с XII века создаются особые коллегии нотариусов. Они утверждают в звании своих новых коллег. Для этого было необходимо пройти практику, выдержать экзамен, принести присягу, после чего нотариальный знак и подпись нотариуса вносились

в особые списки, хранившиеся в городской канцелярии. Акты, составленные нотариусами, не внесенными в такие списки, считались не имеющими юридической силы».

Чем можно объяснить такое большое количество документов из итальянского средневековья, которое смог найти и приобрести в свою коллекцию Николай Лихачёв? Наталия Срединская



Наталия Брониславовна
Срединская
и ее талисман



Договор об аренде рабочего скота. Феррара, 1330 г.

объясняет, что «нотарии были обязаны сохранять копии своих актов в виде книги-протокола, куда записывали все нотариальные действия за год. В книгу заносились все акты с указанием даты, имен свидетелей и, в сокращенном виде, содержание сделки. По таким книгам при необходимости составлялись копии документов, на них ссылались при последующих сделках, их завещали другим нотариарам». Так что эти документы были скорее арсеналом, а не архивом.

В деловой жизни итальянского города нотариус играл важнейшую роль. Его полномочия были гораздо шире, чем у современного нотариуса.

«Рассмотрим на основании феррарских документов, хранящихся у нас в Петербурге, те сферы, где по роду своей деятельности встречаются и сотрудничают нотариус и судья. Первое и основное в этом взаимодействии – нотариус составляет и скрепляет своей подписью и нотариальным знаком документы, на основании которых судья, в случае возникновения конфликта, дает делу ход, предоставляет иск, начинает рассмотрение дела и выносит приговор.

Второй областью взаимодействия нотариуса и судьи являлся суд. Часть нотариусов высшей категории несла службу в официальных учреждениях итальянских локальных центров, в том числе в судах по уголовным и гражданским делам. Для исследующего историю Италии по документальным источникам фигура нотариуса в этой сфере может даже заслонить фигуру судьи. Ведь оформление судебных документов, придание им должной правовой формы и скрепление их своей подписью и нотариальным знаком – дело нотариуса, который являлся коллегой судьи.

Третий аспект деятельности нотариуса касается нередких в практике Феррары XIII - XV веков случаев, когда он заменяет судью. Речь идет о том, что нотариус фактически берет на себя роль третейского судьи, он правомочен, не доводя дело до суда, решать спорные вопросы между кредитором и должником, неспособным в срок отдать долг».

Шкафы архива Санкт-Петербургского института истории РАН содержат в себе энциклопедию знаний о повседневной жизни самой богатой области Европы того времени. Именно здесь будет зарождаться то явление, что позже получит имя Возрождение. Можно сказать, что именно нотариусы того времени в немалой степени стояли у его истоков. Их авторитет был непререкаем.

«Для вынесения судебными решениями достаточным основанием являлось предъявление и договора, составленного и подписанного нотариусом. Нотариальный акт получал силу неоспоримого доказательства в суде.

Деятельность нотариуса не ограничивалась лишь составлением и заверением судебных документов. Можно видеть, как нотариус вместе с другими членами коллегии принимали непосредственное участие в оценке имущества, исполняя по сути дела обязанности судебных приставов.

Еще одна важная сторона деятельности нотариуса – ведение дел клиентов в суде. На примере нотариуса Андреа де Мандзис можно видеть, как нотариус присутствует вместо клиента на суде, ведет его дело, представляет его интересы, то есть занимается адвокатской деятельностью».

Историк не всегда поймет юриста. Юрист не всегда поймет историка. В этом и кроется сложность и важность междисциплинарных исследований. В процессе своей работы Наталия Срединская смогла осознать это в полной мере. Восхищаясь выдающимися произведениями итальянской культуры и искусства, она не меньше ценит труд тех, кто оформил и подготовил документы, которые пришли к нам через века: «Важнейший аспект деятельности нотариуса – усовершенствование права. Такие изменения в праве вводятся волей облеченных властью лиц в судах фиксируются статутами и другими законодательными памятниками, но основа для введения таких изменений создается практической деятельностью итальянского нотариата».

И петербургские нотариусы – достойные продолжатели этих традиций!

Фото: архив Санкт-Петербургского института истории РАН



Вы спрашивали, мы отвечаем

В редакцию журнала регулярно обращаются граждане с просьбой проконсультировать их по тому или иному вопросу, связанному с совершением нотариальных действий. В этом номере мы публикуем подборку консультаций по наиболее распространенным и интересным жизненным ситуациям, возникающим у наших читателей.

Елена: В браке на имя моего мужа по договору купли-продажи была приобретена квартира в ипотеку. После рождения второго ребенка мы использовали материнский капитал на погашение ипотеки. Вскоре муж умер. Каким образом мне оформить наследственное имущество и выделить доли в квартире детям?

– Для принятия наследства и оформления долей в жилом помещении Вам необходимо в течение шестимесячного срока с момента смерти супруга обратиться к любому нотариусу в регионе, где супруг имел регистрацию по месту жительства. Нотариус открывает наследственное дело и определяет круг наследников. Наследниками первой очереди в соответствии со статьей 1142 Гражданского кодекса РФ являются родители, супруг и дети умершего. Также в Вашей ситуации важно определить не только круг наследников, но еще и круг лиц – членов семьи, подлежащих наделению долями, согласно нормам Федерального закона 256-ФЗ, регламентирующим особенности распоряжения средствами материнского (семейного) капитала (далее по тексту – МСК). Если наследники и указанные выше члены семьи – это одни и те же лица, либо разные, но спора между ними нет, в таком случае нотариус имеет право:

1) оформить на Ваше имя свидетельство о праве собственности, выдаваемое пережившему супругу, на половину квартиры, поскольку она была приобретена по договору купли-продажи и в силу положений Семейного кодекса РФ является общим имуществом супругов;

2) включить оставшуюся 1/2 долю в состав наследственного имущества и распределить ее между всеми наследниками, принявшими наследство, в равных долях;

3) удостоверить соглашение об оформлении долей в жилом помещении, приобретенном с использованием средств МСК.

После совершения указанных нотариальных действий нотариус направит все документы на государственную регистрацию права собственности в Управление Росреестра и по окончании регистрации выдаст Вам выписки из Единого государственного реестра недвижимости, где будут отражены доли в праве собственности на квартиру на имя каждого правообладателя.

В случае возникновения конфликта интересов между наследниками и членами семьи, подлежащими наделению долями, согласно

нормам Федерального закона 256-ФЗ, нотариус должен вынести постановление об отказе в совершении нотариального действия и тем самым предоставить Вам возможность разрешить спор и признать право собственности в судебном порядке.

Римма: Уже несколько лет как нахожусь в разводе с отцом своего ребенка. Алименты выплачивал нерегулярно. Сейчас отец хочет передать ребенку квартиру и тем самым снять с себя обязанность в будущем выплачивать алименты. Каким образом мы можем документально зафиксировать наши договоренности?

– Законодательство предоставляет родителям возможность договориться об основных условиях и порядке уплаты алиментов путем заключения соглашения. Статья 104 Семейного кодекса РФ говорит о таком способе уплаты алиментов, как предоставление имущества. В этой связи нотариус имеет право удостоверить соглашение, согласно которому Плательщик алиментов предоставляет Получателю алиментов в собственность конкретное недвижимое имущество в счет уплаты алиментов.

В соглашении нотариус отразит все характеристики объекта недвижимости, его кадастровую стоимость, а также стоимость, в которую вы как стороны соглашения оцениваете указанный объект.

По Вашей просьбе нотариус имеет право направить соглашение на государственную регистрацию права собственности в Управление Росреестра и по окончании регистрации может выдать Вам выписку из Единого государственного реестра недвижимости на имя правообладателя.

Вместе с тем необходимо упомянуть, что согласно статье 86 Семейного кодекса РФ «при отсутствии соглашения и при наличии исключительных обстоятельств (тяжелая болезнь, увечье несовершеннолетних детей или нетрудоспособных совершеннолетних нуждающихся детей, необходимость оплаты постороннего ухода за ними, отсутствие пригодного для постоянного проживания жилого помещения и другие обстоятельства) каждый из родителей может быть привлечен судом к участию в несении дополнительных расходов, вызванных этими обстоятельствами».

Ответы на вопросы подготовила помощник нотариуса Санкт-Петербурга Дария Юрлевич



Отъезд княжны Анны Ярославны во Францию для венчания с королем Генрихом Первым. Шлиппер, гравюра.

шелками, бархатом. Ко всему этому приданому княжна Анна добавила книги и православные иконы, в том числе свою любимую, с изображением основоположников их рода – святых Глеба и Бориса, а также древнее Евангелие, написанное кириллицей и глаголицей.

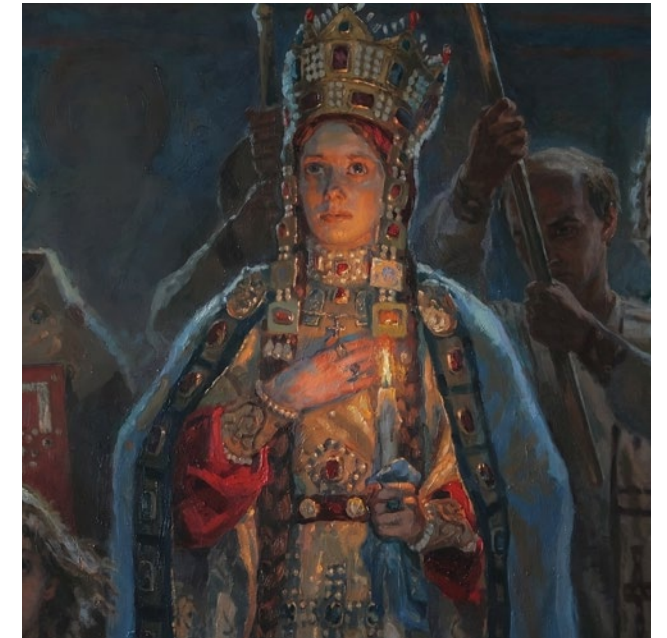
Французские летописцы писали, что размер и стоимость приданого потрясли воображение всех европейских королей, а Генрих I заложил основу процветания Франции именно русским золотом, привезенным из Киевской Руси будущей королевой Франции. Но из всего этого для нас важно, что упоминание о подписании брачного договора между Анной Ярославной и королем Франции подтверждает наличие почти тысячелетней истории брачных договоров как на территории Руси, так и Европы.

Брачный договор Анны Ярославны и короля Франции, если он существовал, как о нем упоминают историки, наверняка был подписан заблаговременно в Киеве, в период сватовства Анны Ярославны и не самим королем Франции, который никогда не приезжал в Киев, а его посланником.

Это может быть подтверждено и тем, что в отличие от Анны Ярославны, которая была прекрасно образованна, свободно разговаривала и писала на нескольких иностранных языках, король Франции был неграмотен, а узнала об этом будущая королева Франции только во время венчания, которое состоялось в Париже.

На официальном церковном документе об их венчании король Франции, который был в два раза старше своей невесты, вместо подписи поставил только крестик, чем несказанно поразил молодую жену, которая в подарок привезла ему старинные книги, которые в те времена были большой роскошью. При виде крестика, поставленного мужем, она поняла, что привезенные в подарок книги ему будут не интересны.

Великая княжна Киевская Анна Ярославна как супруга короля Франции Генриха I и мать короля Франции Филиппа I стала предком всех французских королей, которые на протяжении веков правили на территории не только Франции, но и большинства Европейских государств, кроме императора Наполеона Бонапарта, который по своему происхождению, как известно, не имел королевской крови. Поэтому я позволю себе при рассмотрении вопроса о французских брачных договорах подробно остановиться лишь на одном – на брачном договоре, заключенном между Наполеоном Бонапартом и его будущей супругой Жозефиной. Именно их договор как никакой другой служит прекрасным отражением не только



Анна Ярославна – королева Франции. Илья Томилов, фрагмент картины.

исторических и политических воззрений своего времени, но и является ярким образцом для изучения, учитывая, что супружеская жизнь этой пары стала предметом обсуждения не одного поколения историков.

Наполеон и Жозефина

Заключив брак, Наполеон и Жозефина одновременно удивили своих друзей и разочаровали семью Бонапарта. Жозефине было уже 30 лет, она была вдова, на шесть лет старше Наполеона, у нее было двое детей от первого брака и практически не было личного состояния, которое можно было бы измерить солидной суммой денег. Для подписания брачного контракта и регистрации брака будущим супругам было необходимо соблюдение определенных сроков и формальностей.

Решение о свадьбе Наполеоном и Жозефиной было принято в начале февраля 1796 года. 7 февраля 1796 года в печатных изданиях были опубликованы официальные объявления об их свадьбе.

8 марта 1796 года после полудня, спустя месяц после официальной публикации о свадьбе, между будущими супругами перед нотариусами Морисом-Женом Радиго дю Ла Фосс (Maurice-Jean Raguideau de La Fosse) и Етьеном-Габриэлем Жуссэ (Étienne-Gabriel Jousset), принимавшими в Париже на улице Сант-Онорэ, в присутствии будущего генерала, графа Жана-Леонара-Франсуа Ле Маруа (Jean-Léonor-François Le Marois), в то время помощника Бонапарта, был подписан брачный контракт.

История брачного договора Правители Франции, русская княжна и Жозефина

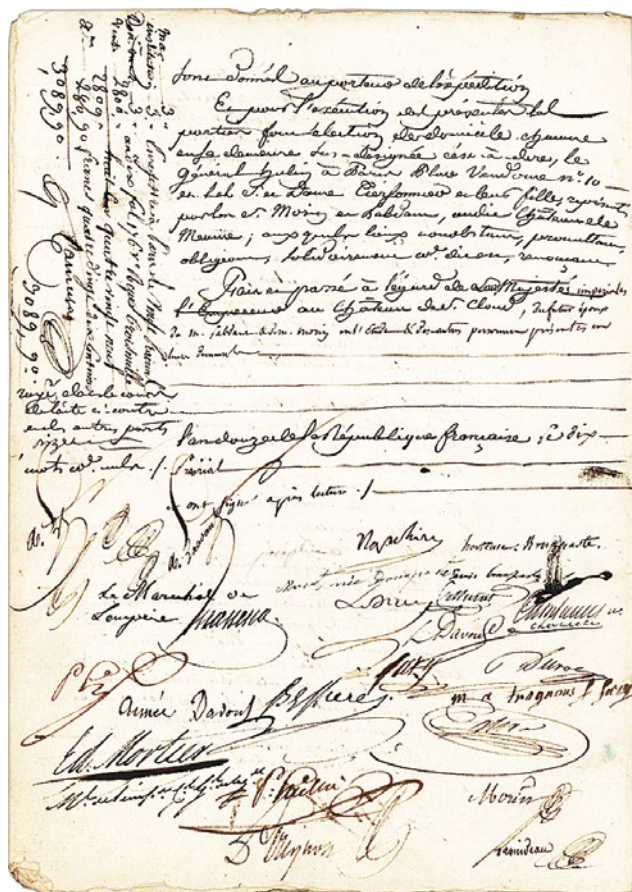
Рассмотрение исторических аспектов возникновения брачных контрактов на территории европейских стран невозможно без разговора о Франции

Анна Чугунова,
нотариус Воронежа

Генрих Первый и Анна Ярославна

Вспомним достаточно интересный исторический факт: сообщение в летописи о заключении в 1048-1049 году брачного договора между дочерью князя Киевской Руси Ярослава Мудрого – Анной Ярославной и овдовевшим королем Франции Генрихом I. Брачный договор не сохранился, известно только, что в нем помимо прочего оговаривалось приданое, вносимое русской невестой во французское королевство, и условия, которые должен был предоставить король Франции для сопровождения невесты в многомесячный путь от Киева до Парижа, который был не только длительным, но и достаточно небезопасным.

Ярослав Мудрый дал за любимой дочерью богатейшее по тем временам приданое – несколько крытых повозок с серебряной и золотой посудой, драгоценным оружием, мехами,



Брачный контракт Наполеона и Жозефины.

На следующий день, то есть 9 марта 1796 года, состоялась светская церемония бракосочетания, а 18 марта 1796 года брачный контракт был зарегистрирован в Гражданском трибунале округа Сены, и в тот же день нотариусом были составлены аутентичные копии, предназначенные каждому из супругов.

Религиозный брак был заключен супругами только восемь лет спустя – 1 декабря 1804 года, за день до коронации Наполеона и Жозефины.

Брачный контракт, подписанный за день до официального заключения брака, предусматривал раздельное владение имуществом и отсутствие слияния капиталов супругов.

Именно на такой форме договора настоял нотариус, представлявший интересы Жозефины, так как, по его личному убеждению, предстоящий брак с экономической точки зрения был более выгоден Наполеону, чем самой Жозефине.

Представляется, что нотариус был достаточно прозорлив: впоследствии Наполеон признался, что до заключения брака считал свою невесту состоятельной женщиной, и лишь спустя время выяснил, что Жозефина бедна. А божественный образ жизни, который она вела до свадьбы с ним всегда был обеспечен ее состоятельными покровителями.

В брачном контракте о Бонапарте говорилось как о командующем войсками тыла, хотя даже это его новое назначение вступило в силу только 11 марта 1796 года, то есть через три дня после подписания брачного контракта.

В тексте договора намеренно указан неправильный возраст будущих супругов: Жозефина – на два года моложе, а Бонапарт – на четыре года старше, таким образом супруги стали ровесниками, и факт, что Жозефина на шесть лет старше своего будущего супруга, был скрыт.

Одна небольшая историческая деталь. В брачном контракте, равно как и в документах, подтверждавших рождение Жозефины, ее имя указано – Жозефа. Историки пишут, что Наполеон был горячим и ревнивым, а Жозефа была ветреной и любвеобильной, имевшей до встречи с Бонапартом большое количество поклонников. Решение изменить имя Жозефа на Жозефина принадлежит самому Наполеону, он не захотел называть ее тем же именем, что ее поклонники и бывшие любовники.

Сейчас подлинный экземпляр брачного контракта, заключенного между Наполеоном Бонапартом и Мари Жозеф Роз Таше, вдовой Александра Франсуа Мари Богарнэ, находится на хранении в коллекции Национального архива Франции.

Есть интересная история, связанная с заключением этого брачного контракта. После объявления о свадьбе Жозефина и Наполеон поехали вместе к парижскому нотариусу Радиго. Мадам дэ Богарнэ доверяла нотариусу, услугами которого пользовался еще ее покойный супруг, и она приехала, чтобы сообщить ему, что она приняла решение выйти замуж за молодого генерала артиллерии и ей необходимо составить брачный контракт. Жозефина вошла в кабинет нотариуса одна, а Бонапарт остался ожидать ее в смежной комнате, где располагались клерки.

Дверь в кабинет мэтра Радиго осталась открытой, и Бонапарт хорошо слышал все доводы, которые приводил мэтр, чтобы отговорить мадам Богарнэ от свадьбы: «Вы очень сильно ошибаетесь, – говорил он ей, – вы будете сожалеть об этом, это безумие, вы собираетесь выйти замуж за человека, у которого только и есть, что мундир да шпага».

Наполеон ничего не сказал ни Жозефине, ни нотариусу, но каково же было их изумление, когда восемь лет спустя – 2 декабря 1804 года в день инаугурации, как только Бонапарт надел императорские одежды, он сказал: «Отправьте кого-нибудь за мэтром Радиго, пусть он прибывает ко мне немедленно, я хочу с ним поговорить». Когда к нему привели нотариуса,

Наполеон сказал ему: «Так что! У меня только мундир и шпага?»

Наверное, с одной стороны, этот рассказ указывает на доверие, которое внушал Жозефине нотариус Радиго, ведь она выбрала его не только для составления брачного контракта. Спустя 3 года после его подписания нотариус был выбран для заключения договора приобретения дворца Мальмезон, который Жозефина купит на полученные в долг денежные средства.

Несмотря на то, что согласно условиям брачного контракта супруги имели раздельное имущество, долг, который взяла Жозефина, возвращал сам Бонапарт, притом что замок приобретался в то время, когда он со своей армией находился в Египте.

С другой стороны, история о нотариусе и Бонапарте, записанная со слов Жозефины, может свидетельствовать, что слова нотариуса о том, что у жениха есть только «мундир и шпага», настолько задели самолюбие горячего корсиканца, что в своем желании доказать, что он стоит большего, сделали целеустремленного Наполеона императором Франции.

После 14 лет совместной жизни, когда неспособность Жозефины родить ребенка больше не вызывала сомнений, Наполеоном было принято решение о разводе. 16 декабря 1809 года произошло событие, которого император Франции Наполеон Бонапарт со скандалами и массой уступок добивался несколько лет: его брак с Жозефиной был расторгнут по формальной причине – отсутствие приходского священника на церемонии венчания.

Расторгнуты были не только гражданский и церковный брак, но и подписанный более 14 лет назад брачный контракт. По настоянию Наполеона Жозефина сохранила за собой титул императрицы, а после развода он назначил ей жалованье в три миллиона франков в год и оставил в ее пользовании и владении Елисейский дворец.

Через несколько месяцев после развода император сочетался браком с австрийской принцессой Марией-Луизой, которая была моложе его более чем в два раза и через год после венчания родила Бонапарту желанного наследника.

Личный опыт – в Кодекс

Представляется, что законы, подписанные Наполеоном в период его правления и касающиеся семейных прав и прав женщин, в своем большинстве были основаны на его личном жизненном опыте и видении семейных и брачных отношений. 16 марта 1803 года Наполеон Бонапарт провозгласил во Франции Закон о принципах организации нотариата. С 1804 года сделки,



Наполеон и Жозефина. Гарольд Пиффард, картина.

заключаемые супругами по поводу их имущества, в Гражданском кодексе Франции стали называться брачным контрактом, а их составление и удостоверение было доверено только нотариусам.

Необходимо отметить, что Гражданский кодекс Наполеона 1804 года запрещал женщинам без согласия мужа обращаться в суд. Французская женщина формально могла иметь раздельную собственность, но не могла ею распоряжаться, тем не менее, нормы семейного права, закрепленные Гражданским кодексом Наполеона, имели для своего времени достаточно прогрессивное значение. ■

(Продолжение в следующем номере.)

При подготовке материала были использованы следующие источники: Ю.К. Колосовская и др. «Культура Древнего Рима»; М. Сергеев «Жизнь Древнего Рима»; «Краткая еврейская энциклопедия»; Кицур Шульхан Арух; Ж. Бокса «Жозефина, жена Наполеона»; «Свод Законов Российской империи – систематизированная инкорпорация действовавших законов, составленная на основе Полного собрания законов»; Дж. Хаджнал «Европейский тип брачности в ретроспективе»; А.Г. Вишневский «Население России 2000»; Ф.В. Владимирский-Буданов «Обзор истории русского права»; М.М. Громыко «Традиционные нормы поведения и формы общения русских крестьян»; Акт «Об имуществе замужних женщин» (1870); Э. Дженкс «Английское право»; А.И. Загорский «Курс семейного права»; О.А. Хазова «Брак и развод в английском праве»; «Имущественные права замужних женщин в Англии по закону 1870 года»; юридический вестник; В.Б. Романовская, Е.Р. Смирнов «Словарь-справочник по истории государства и права зарубежных стран».



Хранилище истории нотариата

В Ленинградской области есть прекрасный город Выборг, который расположен в северо-западной части Карельского перешейка на побережье Финского залива. Здесь, в живописном месте на скале мыса Терваниemi находится Ленинградский областной государственный архив в городе Выборге (ЛОГАВ).

Само здание архива было построено в 1934 году по проекту выборгского городского архитектора Уно Ульберга и изначально предназначалось для размещения в нем Выборгского провинциального архива Финляндии. Даже мебель во всех помещениях была выполнена по индивидуальным чертежам архитектора. Часть мебели сохранилась до сих пор, что придает помещениям особую ретро атмосферу. Уже на протяжении 88 лет здесь хранятся архивные документы, в том числе нотариальные.

По данным официального сайта ЛОГАВ (www.archiveslo.ru/archives/logav), всего на хранении находится 3 369 фондов.

Фонды архива можно условно разделить на два комплекса.

Первый – документы по истории Выборгской, Куопиоской и Миккельской губерний Финляндской Республики (Великого княжества Финляндского) за период с 1635 по 1944 год, большая часть этих документов на

старошведском, шведском и финском языках. Второй комплекс – документы по истории Ленинградской области с момента ее образования в 1927 году до наших дней. Среди них – одиннадцать фондов документов нотариальных контор Ленинградской области за разные годы советской эпохи:

- 1924-1930 гг.** Волховской Государственной нотариальной конторы Волховского района Ленинградского округа;
- 1945-1954 гг.** Выборгской Государственной нотариальной конторы Ленинградского областного управления Министерства юстиции РСФСР;
- 1921-1931 гг.** Гатчинской Государственной нотариальной конторы Нотариального отдела Ленинградского областного суда города Гатчина Ленинградской области;
- 1925-1927 гг.** Кингисеппской Государственной нотариальной конторы отдела Юстиции Ленинградского губернского Исполнительного комитета Совета рабочих, крестьянских и красноармейских депутатов;
- 1923-1931 гг.** Колпинской Государственной нотариальной конторы Ленинградской области;
- 1941, 1945-1956 гг.** Красносельской Государственной нотариальной конторы Ленинградской области;
- 1924-1931 гг.** Лодейнопольской Государственной нотариальной конторы Нотариального отдела Ленинградского областного суда;
- 1921-1933 гг.** Лужской Государственной нотариальной конторы Нотариального отдела Ленинградского областного суда;



Елена Москаль,
нотариус
Ленинградской области



◀ Панорама Выборга со смотровой площадки ЛОГАВ



▶ Помещения ЛОГАВ в настоящее время

- 1921-1931 гг.** Ораниенбаумской Государственной нотариальной конторы Нотариального отдела Ленинградского областного суда;
- 1937-1954 гг.** Нотариальной конторы Павловского района Ленинградской области;
- 1924-1930 гг.** Тихвинской Государственной нотариальной конторы Нотариального отдела Ленинградского областного суда.

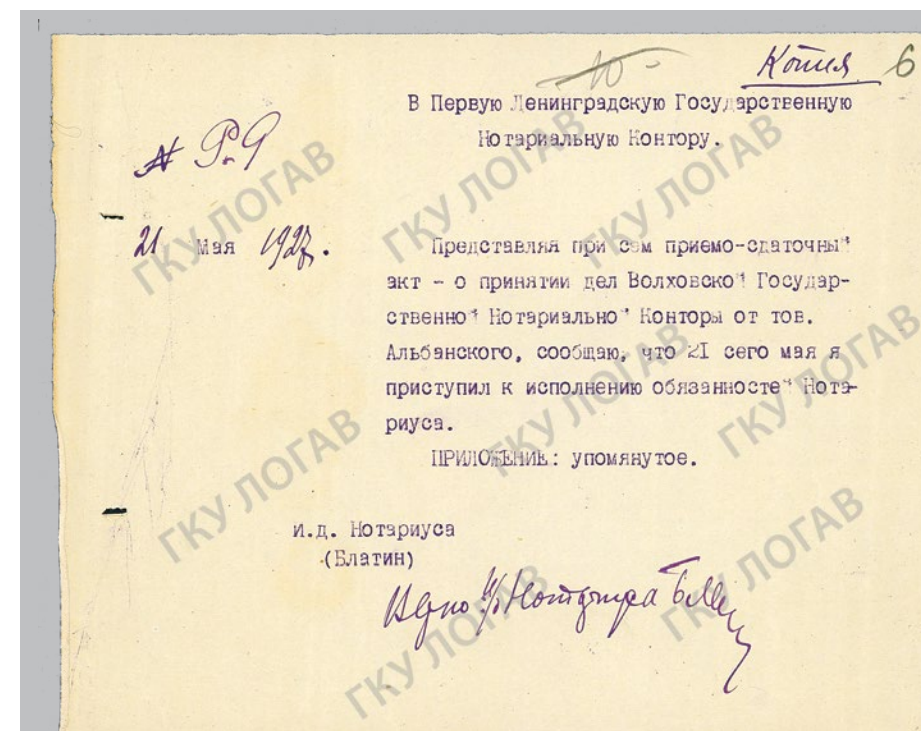
По словам директора ЛОГАВ Юлии Крипатовой, чаще всего архивными нотариальными документами пользуются те, кто оформляет наследство, решает земельные вопросы, нотариусы и судьи.

С точки зрения генеалогии архивы имеют огромное значение, особенно документы 1920-х годов – ведь там содержится большое количество информации о людях, местах их

проживания, имуществе. Это очень помогает наследникам и нотариусам, если нужно подтвердить родство, завещание, узнать, сохранилась ли какая-то недвижимость, или удостоверить факт наличия имущества в прошлом.

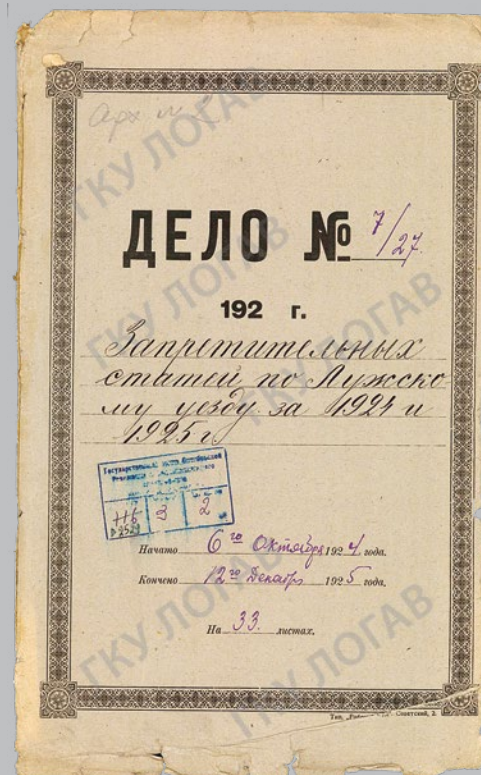
В фондах можно найти нотариальные реестры, постановления, нотариально удостоверенные договоры, наследственные дела, завещания, заявления граждан, дела о признании имущества выморочным, расчетные книжки и др.

Интересными для изучения оказались Запретительные статьи за 1924-1925 годы – документы, которые накладывают запрет на имущество конкретного лица. Такие статьи составлялись нотариусом, когда гражданин оставлял свою недвижимость (собственность) в залог кредитной организации, банку в связи с получением ссуды. В настоящее время подобного нотариального действия не существует.



«Представляя при сем приемо-сдаточный акт – о принятии дел Волховской Государственной Нотариальной Конторы от тов. Альбанского, сообщаю, что 21 сего мая я приступил к исполнению обязанностей Нотариуса».
Май 1927 г.

Акт приема-передачи архива Волховской Государственной Нотариальной конторы. 1927 г.
Из фондов ЛОГАВ.



Дело №7/27.
Запретительных
статей по Лужскому
уезду за 1924
и 1925 гг.
Из фондов ЛОГАВ.



Доверенность,
выданная
на территории
Эстонии,
подтвержденная
печатью консула
1937 г.
Из фондов ЛОГАВ.

В архиве хранятся и документы, похожие на нынешние, например, нотариальные реестры.

В современную эпоху нотариата в реестре нотариус регистрирует нотариальные действия по порядку, указывая ФИО гражданина, данные о нем, суть нотариального действия, сумму тарифа, а гражданин ставит подпись, тем самым подтверждая факт оплаты за оказанное нотариальное действие и получения документа.

Внешне, по форме и содержанию реестры тех лет очень напоминают современные: нотариус также вносил информацию о гражданине и нотариальном действии, указывал сумму госпошлины и данные платежного документа или наклеивал марки об оплате государственной пошлины.

Также была обнаружена доверенность 1937 года, выданная за границей. Гражданин Х, проживающий на территории Эстонии, оформил доверенность на другое лицо с правом распоряжения недвижимостью, находящейся на территории Ленинградской области. Данная доверенность подтверждается печатью консула Эстонии, что легализует документ за пределами Эстонской Республики на территории РСФСР. В современном понимании – это апостилирование доверенности. На основании этой

доверенности представитель продал недвижимость гражданина Х, а нотариус Ленинградской области удостоверил договор купли-продажи.

Все-таки есть в этом волшебство, возможность в прямом смысле слова прикоснуться к истории. Особенно это ощутимо в сфере нотариата, где документы имеют огромную ценность в прошлом, настоящем и будущем. Сложно передать словами, с каким чувством волнения и трепета мы перелистываем страницы реестров, читаем и изучаем удостоверенные в прошлом веке завещания и доверенности.

Конечно, по разным историческим причинам в архив попали не все документы. Поэтому те, которые сейчас хранятся, обладают еще большей ценностью.

Архивные фонды нотариальных документов – это неотъемлемая часть истории развития культуры профессионального сообщества. И не только нотариата, но и в целом страны и ее народов. Это не только память, это возможность познать историческое прошлое и получить ответы на вопросы.

К сожалению, мы не можем пообщаться с предшественниками, но есть места и люди, которые берегут и доблестно охраняют сведения о них и их работе в документах, чтобы передать их будущим поколениям. **ПН**

советы нотариуса.рф

Как защитить авторские права

Объектами авторских прав являются произведения науки, литературы и искусства

авторское право легко и часто нарушается

Чтобы защитить свои авторские права, нужно иметь возможность доказать, что произведение было создано Вами раньше, чем нарушитель незаконно воспользовался Вашим интеллектуальным трудом.

СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ АВТОРСКИХ ПРАВ

1.

Отправка оригинального экземпляра произведения на свой собственный адрес ценным заказным отправлением

отправление может быть утеряно или повреждено

возможно, в суде придется доказывать, что письмо или почтовый штамп – не подделка, и конверт не был повторно вскрыт и заклеен

есть недостатки

2.

Удостоверение времени предъявления документов нотариусом

удостоверенный оригинал произведения хранится в двух экземплярах: один у автора, другой – у нотариуса

100%

нотариально удостоверенный факт предъявления документа обладает повышенной доказательственной силой, оспорить его практически невозможно

недостатков нет

ПОРЯДОК НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ ВРЕМЕНИ ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ

Нотариус исследует сам документ, на предмет исправлений и подчисток, если они есть, то должны быть обязательно оговорены*

Нотариус совершает удостоверительную надпись на двух экземплярах представленного ему документа**, в которой указывается:

Ф.И.О. нотариуса, адрес его конторы, дата и время предъявления документа, Ф.И.О. и адрес предъявителя

*текст документа не должен быть написан карандашом, должен быть четким и понятным

**если нотариусу одновременно представлены несколько документов, то удостоверительная надпись совершается на каждом из них

Нотариальная палата Санкт-Петербурга — это некоммерческая организация, представляющая собой профессиональное объединение, которое основано на обязательном членстве нотариусов, занимающихся частной практикой, и организующая работу на принципах самоуправления в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Санкт-Петербурга и своим Уставом.



**Президент Нотариальной палаты
Санкт-Петербурга — М.В. Терехова**

Адрес: 191024, Санкт-Петербург,
Конная ул., д. 13
Телефон: (812) 271-50-95
Факс: (812) 271-66-77
Сайт: www.78.notariat.ru