

№ 3 (15)

Сентябрь 2017 года

Журнал выпускается
Нотариальной палатой Санкт-Петербурга



Петербургский Нотариус

**100 ЛЕТ
РЕВОЛЮЦИИ**

7

Анна Таволжанская
Хочу быть нотариусом!

21

Лариса Рудько
Наследование в Республике Беларусь

32

Андрей Ерёменко
История ленинградского нотариата

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

Мы помним... 2

Вы – будущее нотариата! 3

Анна Таволжанская

Хочу быть нотариусом! 7

Мария Терехова

Бум меняться, бум? 10

Анатолий Арбузов

**Как реализуется принцип
свободы договора.** 13

Иван Соколов

**Передача заявлений и документов
нотариусом** 16

Денис Вольнов

**Способы расчетов при сделках
с недвижимостью** 18

Лариса Рудько

**Общие положения оформления
наследственных прав
в Республике Беларусь** 21

Елена Кравцова

Раздел наследственного имущества. 26

ПРАВОВОЙ ЛИКБЕЗ

Вы спрашивали, мы отвечаем 30

Андрей Ерёмченко

**Нотариусы Ленинграда:
от пера к подвигу** 32

Елена Мочалова

**Неизвестные страницы
известной оперы** 38

Наши **Эксперты**



Анна Таволжанская, нотариус Санкт-Петербурга

Хочу быть нотариусом!

За видимой легкостью
работы нотариуса
кроется огромный
труд



Лариса Рудько, нотариус Минска

Общие положения оформления наследственных прав в Республике Беларусь

Основаниями
наследования
в Республике Беларусь
являются завещание
и закон



Андрей Ерёмченко, кандидат исторических наук

Нотариусы Ленинграда: от пера к подвигу

В условиях блокады
нотариальные конторы
Ленинграда работали
практически
непрерывно

Петербургский Нотариус

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.notariusf@inbox.ru

Фото на обложке:
Смольный.
Фотобанк Лори

Почтовый адрес:
191167, Санкт-Петербург, а/я 145

Главный редактор:
Е. К. Черкасова

Заместитель главного редактора:
А. В. Таволжанская

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ:

Президент Нотариальной
палаты Санкт-Петербурга
П. В. Герасименко

Нотариусы:
председатель комиссии
по связям с общественностью
и СМИ Н. В. Захаров, А. В. Арбузов,
М. В. Терехова, Г. Е. Асанина,
помощник нотариуса И. Д. Соколов
Специалист НП СПб
Е. В. Шляпина

Выпускающий редактор:
Наталья Кельбуца

Дизайн и верстка:
Ольга Бодрова, Сергей Большаков,
автор макета Андрей Виноградов

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-5252

Тираж 7 500 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 08.09.2017
Дата выхода № 3 (15) 13.09.2017
Полная или частичная перепечатка
материалов без письменного
разрешения авторов статей
или редакции преследуется по закону

Мнение редакции
может не совпадать
с точкой зрения авторов

14+

Елена Черкасова,

главный редактор журнала «Петербургский Нотариус»



Мы помним...

Наше короткое, холодное, дождливое, северное лето, увы, позади... 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 такие темы статей, чтобы немного напомнить вам о подзабытом и, конечно же, рассказать о новом.

Например, материал о том, как стать нотариусом и что входит в обязанности человека этой профессии, у нас однажды уже был. Тем не менее мы решили повторить эту тему, так как в обществе сложилось довольно-таки иллюзорное представление о ней, причем даже не в среде молодых юношей и девушек, только выбирающих род занятий, а в среде достаточно взрослых и образованных людей – журналистов, риелторов, учителей, врачей и даже юристов других специальностей. Развеять мифы о профессии нотариуса нам поможет наш постоянный автор нотариус Анна Таволжанская.

Другие материалы посвящены: сейчас уже не столь распространенному, как ранее, договору мены; всегда злободневной теме о разделе наследственного имущества; способам расчетов при сделках с недвижимостью; последовательности передачи заявлений и документов нотариусом. Большой интерес, без сомнения, вызовет материал нотариуса Минска Ларисы Рудько «Общие положения оформления наследственных прав в Республике Беларусь». Статья «Как реализуется принцип свободы договора» хотя и рассчитана уже на более опытных, грамотных и искушенных в сфере права читателей, но также весьма интересна.

Важнейшее место в нашем журнале, безусловно, занимает материал кандидата исторических наук Андрея Ерёмченко «Нотариусы Ленинграда: от пера к подвигу». Статья выходит в сентябрьском номере неслучайно.

Несколько дней назад, 8 сентября, отмечался День памяти жертв блокады Ленинграда. Именно

в этот день в 1941 году вокруг Ленинграда сомкнулось вражеское кольцо. В этот день произошла первая массированная бомбардировка Ленинграда, вспыхнуло около 200 пожаров.

Ольга Берггольц 12 сентября 1941 года писала своей сестре:

*«Машенька, ведь это наша слава,
Наша жизнь и сердце – Ленинград.
Машенька, теперь в него стреляют,
Прямо в город, прямо в нашу жизнь,
Пленом и позором угрожают,
Кандалы готовят и ножи».*

В условиях блокады, голода, холода, постоянных бомбежек и артобстрелов ленинградцы продолжали трудиться – работали типографии, поликлиники, детские сады, театры, публичная библиотека. Работали и нотариальные конторы – на Невском проспекте, дом 44, и на улице Ракова. К сожалению, сегодня никого из нотариусов, работавших в дни блокады, не осталось в живых, поэтому Андрей Ерёмченко собирал материал об этом времени, в буквальном смысле слова, по крупицам.

Мы помним всех наших коллег, чья судьба переплетена с войной, помним и безгранично благодарны им за их неоценимый вклад в победу над фашизмом и за их роль в становлении ленинградского нотариата.

Еще один материал, который вы, дорогие читатели, обязательно должны прочитать, – это «Неизвестные страницы известной оперы». Его подготовила начальник отдела интеллектуальной собственности и правового обеспечения внешнеэкономической деятельности Мариинского театра Елена Мочалова. Дело в том, что в исторических фондах Мариинского театра сохранены автографы русских и зарубежных композиторов и среди них отдельные документы Дирекции Императорских театров, ценные не только своей принадлежностью к великим именам, но и представляющие интерес для современных правоведов.

С 10 по 12 августа в Санкт-Петербурге проходил научно-практический семинар «Летняя школа права»

Вы – будущее нотариата!

Организатором семинара выступили Федеральная нотариальная палата, Нотариальная палата Санкт-Петербурга, а также Совет молодых нотариусов ФНП. Участники начали приезжать в город на Неве 10 августа 2017 года. В этот день гости Северной столицы смогли побывать на интереснейшей экскурсии «Петербургские мифы», сфотографироваться у Зимнего дворца, Ростральных колонн на Васильевском острове, сфинксов, «Авроры» и других достопримечательных мест города.

Рабочими днями «Летней школы права» стали 11 и 12 августа 2017 года. Открыли семинар президент Московской областной нотариальной палаты, вице-президент Федеральной нотариальной палаты Станислав Смирнов, почетный президент Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Мария Сазонова, президент Нотариальной палаты Санкт-Петербурга, член правления Федеральной нотариальной палаты Пётр Герасименко. Участниками семинара стали свыше 150 человек из более чем 20 нотариальных палат России.

Президент Московской областной нотариальной палаты, вице-президент ФНП Станислав Смирнов, поприветствовал участников научно-практического семинара, коротко остановился на тех изменениях в законодательстве о нотариате, которые произошли в 2016 и первой половине 2017 года. Он отметил, что эти изменения стали очередным этапом расширения полномочий и ответственности нотариуса.

«Отвечая современным требованиям общества, нотариат продолжает доказывать свою способность эффективно решать сложные проблемы защиты прав граждан и предпринимателей, обеспечивать защиту прав собственника», – сказал Станислав Вячеславович. Он отметил также особую роль электронных технологий в нотариате.

Почетный президент Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Мария Сазонова, обращаясь к молодым участникам «Летней

школы права», подчеркнула, что то, что в организации семинара активно участвовал Совет молодых нотариусов ФНП, имеет огромное значение: «Это очень хорошо, что общественные организации палаты, молодежь, привлекают к таким важным мероприятиям. Тем самым вы не только повышаете свой профессиональный уровень, можете обмениваться знаниями и опытом, но и способствуете сплочению в наших рядах.



Почетный президент Нотариальной палаты Санкт-Петербурга
М.И. Сазонова



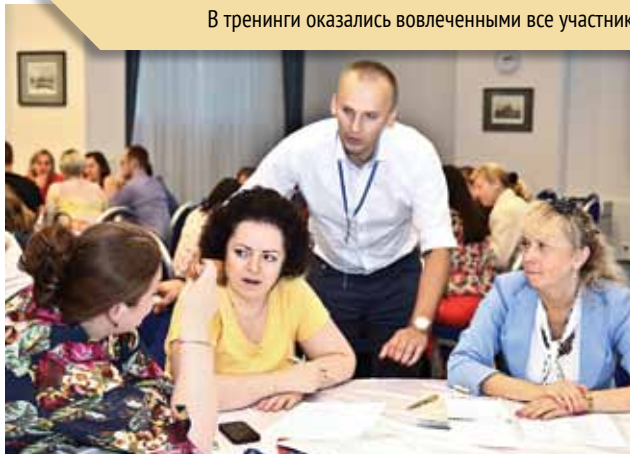
Слева направо: вице-президент ФНП С.В. Смирнов, президент
Нотариальной палаты Санкт-Петербурга П.В. Герасименко; член Совета
молодых нотариусов ФНП нотариус Амурской области П.А. Берлов



Ведущий научный сотрудник Психологического института
Российской академии образования,
кандидат психологических наук М.О. Мдивани



В тренинги оказались вовлеченными все участники



Участие в семинаре способствует укреплению корпоративного единства в нотариальном сообществе, поэтому я от всей души желаю вам успешной работы. Вы – будущее нотариата».

Президент Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Пётр Герасименко выразил надежду, что научно-практические семинары «Летняя школа права» станут традицией и будут ежегодно проводиться в Санкт-Петербурге в канун Международного дня молодежи, который ежегодно отмечается 12 августа. В заключение своего выступления Пётр Васильевич сказал: «С каждым годом требования, предъявляемые к нотариусу, растут. Развитие электронных технологий в нотариате происходит столь стремительно, что, к сожалению, не все нотариусы старшего поколения успевают освоить эти новшества. Вам, молодым нотариусам, легче с этим справиться. Однако послушать старших и более опытных коллег будет только на пользу. Обязательно пройдите тренинг у ведущего научного сотрудника Психологического института Российской Академии образования, кандидата психологических наук Марины Мдивани. Я неоднократно слушал Марину Отаровну и каждый раз получал от этого огромное удовольствие».

После приветственных слов начался семинар-тренинг, на который и рекомендовал обратить внимание президент Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Пётр Герасименко. Его тема звучала так: «Коммуникационная стратегия современного нотариата: внутрикорпоративные связи и взаимодействие с посетителями». Провести тренинг Марине Отаровне помогал нотариус Амурской области, член Совета молодых нотариусов ФНП Павел Берлов. Особенностью тренингов, проводимых под руководством Марины Мдивани, является то, что ни один участник не остается не вовлеченным. Каждый выполняет задание, тесты и отвечает на вопросы. По окончании тренинга Марина Отаровна анализирует выполненные задания, отмечает плюсы и минусы и, самое главное, дает практические рекомендации.

Второй день научно-практического семинара «Летняя школа права» был посвящен лекциям. Первым выступающим стал доцент кафедры гражданского процесса Санкт-Петербургского государственного университета, кандидат юридических наук Михаил Шварц. Он посвятил свою лекцию такой теме,

Фото: Елена Черкасова, Владимир Плотников

как «Ответственность нотариуса: основания и пределы». Молодые нотариусы и помощники нотариусов еще долго не отпускали Михаила Зиновьевича, задавая ему многочисленные вопросы.

Большой интерес вызвал доклад нотариуса Санкт-Петербурга Елены Карповой «Депозит нотариуса: надежный способ обеспечения прав граждан и юридических лиц». Ее выступление сопровождала интересная и яркая презентация. Елена Владимировна подчеркнула: депозит нотариуса – гарантия безопасности как для граждан, так и для юридических лиц, и призвала молодых коллег чаще использовать в своей практике этот способ взаиморасчетов.

Затем с докладом выступила нотариус Санкт-Петербурга, председатель Совета молодых нотариусов ФНП Мария Терехова. Она представила участникам презентацию «Исполнительная надпись нотариуса: новые возможности нотариата». Презентация петербургского нотариуса отображает самое главное – от правового регулирования и общих условий совершения исполнительной надписи до преимуществ совершения исполнительной надписи и оспаривания ее в суде. По словам Марии Тереховой, граждане и юридические лица стали чаще обращаться к нотариусу, чтобы удостоверить договор займа или аренды. Причина проста – исполнительная надпись нотариуса становится инструментом, который позволяет быстро и цивилизованно разрешить проблемы неплатежей по договору займа, аренды жилья или любым другим договорам, предусматривающим передачу денежных средств или имущества.

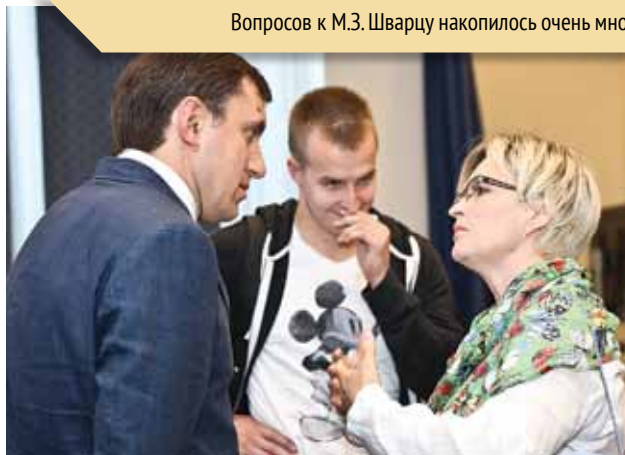
По окончании лекций большинство участников семинара поехали на экскурсию «Дворцы и парки Петергофа». Экскурсия включала в себя Большой императорский дворец, а также прогулку по легендарному Нижнему парку.

В это же время состоялось заседание Совета молодых нотариусов ФНП, на которое были приглашены все желающие из числа участников семинара. Члены Совета обсудили мероприятия, которые уже успели провести в первом полугодии этого года, а также утвердили предварительный план на 2018 год. Председатель Совета молодых нотариусов Мария Терехова обратилась к участникам заседания, не являющимся членами совета. Она

Доцент кафедры гражданского процесса Санкт-Петербургского государственного университета М.З. Шварц



Вопросов к М.З. Шварцу накопилось очень много



Нотариус Санкт-Петербурга Е.В. Карпова



Председатель Совета молодых нотариусов ФНП, нотариус Санкт-Петербурга М.В. Терехова



Фото: Е. Черкасова, В. Плотноков

призвала всех активнее участвовать в общественной работе региональных палат; создавать комиссии молодых нотариусов в тех палатах, где их еще нет; высказывать свои идеи и предложения по проведению различных мероприятий.

Не забывали молодые юристы и отдыхать. Так, первый вечер был посвящен караоке. Спеть перед большой аудиторией решились не все. Самые смелые были награждены зрительскими овациями и дружной поддержкой зала. Приз зрительских симпатий достался Татьяне Овсянниковой, нотариусу Московской городской нотариальной палаты. Свои творческие выступления также показали нотариус Новосибирской области Любовь Лазарева, спевшая песню на французском языке, председатель научно-консультативного совета нотариальной палаты Волгоградской области Елена Смирнская, нотариус Санкт-Петербурга Юлия Липатова и другие творческие коллеги.

Во второй вечер был проведен турнир по боулингу «Золотой шар». Он проводился в Петербурге уже в четвертый раз, но столь многочисленным стал впервые. Команды из Сочи, Иваново, Благовещенска, Санкт-Петербурга, Москвы, Московской области, Тулы, Великого Новгорода, Липецка, Краснодара, Ставрополя, Рязани, Челябинска и многих других регионов

заняли 13 дорожек одного из самых крупных боулинг-центров города. Неудивительно, что соревнования оказались захватывающими, игра азартной, а победителями – лучшие из лучших! Первое место завоевала команда, в состав которой входили: нотариус Нотариальной палаты Амурской области, член Совета молодых нотариусов ФНП Павел Берлов, коуч-тренер Алексей Колесников, представители Нотариальной палаты Краснодарского края, в том числе член Совета молодых нотариусов ФНП Павел Андреев, Елена Андреева, Ирина и Дмитрий Нецветайловы. Второе место завоевала команда Московской городской нотариальной палаты в составе: Андрея Руденко, Алексея Кравченко, Елены Белоотченко, Татьяны Овсянниковой, Валерия Ложкина. Третье место досталось петербургской команде в составе Сергея Шашкова, Юлии Липатовой, Светланы Завьяловой, Наталии Лебедевой, Вячеслава Однорала и Ольги Калябиной. Первое место в абсолютном зачете среди мужчин завоевал Павел Берлов, среди женщин – Надежда Четверикова (Ивановская областная НП).

Но, как и в прошлом году, победила дружба и взаимовыручка! Все поддерживали друг друга, огорчались поражениям и радовались победам, а расставались в надежде на встречу в будущем году. **П**

Фото: Елена Черкасова





Анна Таволжанская,
нотариус Санкт-Петербурга

Хочу быть нотариусом!

Фразу «Эх, почему я не стал нотариусом!» я слышу от посетителей почти каждый день. Понятно, что чаще всего люди не вкладывают в эту фразу серьезный смысл. Это просто стандартная шутка. И я, как положено вежливому человеку, улыбаюсь в ответ на эту шутку. Но если честно, фразы подобного рода, повторяемые регулярно изо дня в день, вызывают у меня чувство досады и даже обиды. Почему? Потому что я понимаю, что заставляет людей их произносить.

Причина таких высказываний кроется в той внешней стороне работы нотариуса, которую видит подавляющее большинство людей и которая со стороны выглядит очень просто: распечатал стандартный текст, например доверенности, поставил подпись и печать, получил деньги. Нередко кто-нибудь из посетителей выражает свое мнение о моей работе, например, так: «Какая хорошая у Вас работа! Сидите в чистом кабинете и ставите печать!»

Я согласна – да, работа у меня, действительно, хорошая и даже любимая. Но только каждый раз у меня возникает желание объяснить такому посетителю, что за видимой им легкостью моей работы кроется огромный труд, как мой, так и моих сотрудников, так как именно для того, чтобы процесс оформления документа не вызывал у людей никаких затруднений, мы ежедневно тратим большое количество своих душевных сил, вкладываем свой интеллект, знания, опыт.

Конечно, объяснять это каждому отдельно взятому посетителю никто из нас не будет. А высказаться очень хочется. Поэтому я решила написать эту статью.

Ежедневный труд нотариуса состоит из кропотливой, часто однообразной работы. При этом эта работа требует больших интеллектуальных и эмоциональных затрат.

Конечно, содержание большей части документов является стандартным, и техническое исполнение таких документов не требует никаких сверхусилий. Однако почему-то никто не замечает той работы, которая предваряет «распечатывание» документа.

Начинается все с беседы с посетителем, из которой необходимо понять, что же ему нужно. Естественно, все люди не могут быть юристами, свободно ориентирующимися в законах и специальных терминах. Поэтому мне и моим сотрудникам много раз в день приходится заниматься переводом с «русского на юридический». Это очень непростой процесс, требующий наличия довольно большого жизненного опыта, высокой юридической квалификации, гибкости мышления и огромного терпения. При этом многие пытаются в процессе беседы употреблять юридические термины, но только вкладывают в них совсем не тот смысл, который эти термины имеют в действительности. Это делает процесс перевода еще более увлекательным. Некоторые из посетителей вообще считают, что раз они «пришли к специалисту, то он и должен рассказать им, что же им нужно», и ведут себя, как партизаны в плену у врага. В этом случае нотариусу приходится подключать навыки телепатии и ясновидения.

Если в процессе такой беседы удастся достоверно установить, чего же хочет посетитель, и подобрать для его желания форму, соответствующую закону, то мы переходим к составлению документа. Если этот документ является стандартным, то дальнейший процесс, действительно, не является сложным. Хотя здесь необходимо заметить, что эти «стандартные» тексты ведь тоже кто-то изначально сочинил...

А многие вопросы, с которыми люди обращаются к нотариусу, никак нельзя назвать

стандартными. Вопросы, связанные, например, с составлением завещания, оформлением наследственных прав, заключением брачного договора или соглашения о разделе имущества, всегда требуют от нотариуса глубокого изучения всех нюансов конкретной ситуации. Ведь люди, придя к нотариусу, рассчитывают на квалифицированную юридическую помощь. И нотариус должен просчитать все возможные варианты развития той или иной ситуации, чтобы разъяснить посетителям, к каким последствиям могут привести их действия.

Неправильно ожидать, что нотариус решит за гражданина, как ему лучше поступить в той или иной ситуации. Нотариус только показывает возможные пути, разъясняет последствия выбора того или иного пути. Решение каждый человек должен принимать самостоятельно.

После принятия такого решения нотариус составляет документ, который фиксирует принятое человеком решение. Удостоверяя такой документ, нотариус подтверждает, что человек понимал значение своих действий, что содержание документа соответствует воле этого человека. Такой документ имеет очень большую доказательственную силу.

Большинство людей в своей повседневной жизни сталкивается с различными нотариальными действиями только «бытового» уровня (например, оформление доверенности на получение пенсии, оформление согласия на выезд ребенка за границу и т. п.). И, естественно, таким людям даже не может прийти в голову, что существуют такие нотариальные действия, как совершение исполнительной надписи, совершение морского протеста, допрос свидетеля, удостоверение решения органа управления юридического лица и еще множество других действий, лежащих за пределами обычных жизненных забот большей части населения. Юридические нормы, регулирующие порядок совершения различных нотариальных действий, относятся к самым разным отраслям законодательства. Нотариус должен знать правила совершения всех возможных нотариальных действий и хорошо ориентироваться в соответствующих правовых нормах.

Например, одним из наиболее распространенных нотариальных действий является удостоверение различных договоров. И надо понимать, что это не только договоры купли-продажи недвижимого имущества или транспортных средств. К нотариусу можно обратиться для удостоверения практически

любого договора, и нотариус должен будет либо проверить представленный сторонами проект договора на соответствие закону и воле сторон, либо самостоятельно составить соответствующий текст договора с учетом всех пожеланий клиентов. Юристы знают, какое большое количество договоров описано во второй части Гражданского кодекса, какое огромное количество нюансов имеет правовое регулирование каждого из них, а ведь существуют договоры, относящиеся к иным отраслям права, а также такие, которые прямо не указаны в законе... Нотариус должен суметь разобраться в любом из них.

Он не имеет права на ошибку, так как он несет ответственность всем своим имуществом за все совершаемые им действия.

Сложные, нестандартные вопросы возникают в работе нотариуса почти ежедневно. Для того чтобы разобраться в таких вопросах, необходимо в спокойной обстановке изучить большое количество нормативного материала, судебной практики, различных комментариев. Когда нотариус имеет возможность заняться всем этим? Правильно, после работы или в выходной день. Потому что во время приема посетителей на это просто нет времени.

Кроме умения быстро и четко ориентироваться в большом объеме юридических норм, нотариус должен обладать навыками психолога. Оформление наследства, раздел имущества между бывшими супругами, любой сложный договор, собрание участников хозяйственного общества очень часто сопровождаются высоким накалом отрицательных эмоций между участниками этих процессов. В этих случаях нотариус зачастую вынужден играть роль громомовца, жилетки, подружки, мальчика для битья, высшего разума и т. п. На выражение собственных эмоций в процессе работы у нотариуса права нет. Какие бы чувства ни вызывал у нотариуса клиент, нотариус не имеет права ни предоставлять ему какие-либо привилегии, ни ограничивать его права. Для нотариуса все равны. Он обязан в равной степени учитывать интересы всех граждан, всех участников правоотношений.

Кроме того, навыки психолога бывают очень нужны нотариусу в случаях, когда он вынужден отказывать посетителю в совершении нотариального действия. Это происходит в тех случаях, когда желания посетителя не соответствуют закону. Часто тот или иной законодательный запрет воспринимается

человеком как личная обида, как жуткая несправедливость. Кто виноват? Конечно, нотариус, который озвучил этот запрет...

Нотариус в своей деятельности должен строго руководствоваться нормами закона. Он вправе совершать только те действия, которые ему разрешает совершать закон, и в строгом соответствии с правилами, установленными законом. Даже в тех случаях, когда закон кажется глупым или несправедливым. Закон есть закон.

Что еще должен уметь нотариус? Он должен уметь решать хозяйственные вопросы: аренда и эксплуатация помещения, ремонт, обеспечение необходимого уровня технической оснащенности конторы, обеспечение комфорта для посетителей и т. п. Он должен уметь подбирать и обучать персонал, грамотно организовывать рабочий процесс, распределять обязанности между сотрудниками. Несмотря на то, что нотариальная деятельность не относится к коммерческой деятельности, нотариус должен уметь соизмерять доходы и расходы своей конторы, так как никакой финансовой поддержки от государства нотариус не имеет. Вся организация деятельности осуществляется нотариусом полностью за свой счет.

Целью и сутью работы нотариуса являются защита прав граждан, недопущение злоупотребления правом со стороны любых участников правоотношений, уменьшение числа судебных споров, юридическая помощь населению.

Для достижения этих целей нотариус, являющийся профессионалом в своей сфере, должен быть высококлассным юристом, способным к непрерывному изучению и анализу нового материала. Он должен обладать гибким мышлением. Быть неплохим психологом

и организатором. Иметь холодную голову и не поддаваться на эмоции и провокации. Всегда соблюдать закон. Он должен не быть черствым, иметь большое желание помогать людям. Он должен быть зрелым человеком, способным противостоять психологическому давлению и справляться с большой эмоциональной нагрузкой.

Большинство нотариусов, которых я знаю, являются именно такими специалистами. А еще они любят свою работу. Если их спросить, за что они ее любят, то кто-то отметит возможность организовать свой труд в соответствии со своими представлениями (в рамках закона), кто-то назовет в качестве плюса необходимость постоянной интеллектуальной деятельности, кто-то сошлется на достаточно высокий доход, который позволяет нотариусу нести реальную имущественную ответственность за свою профессиональную деятельность, а также является дополнительной гарантией того, что у нотариуса не возникнет желания заработать «левые» деньги, нарушая закон.

Но самым главным бонусом в нашей работе является благодарность людей, которым удалось помочь. Ведь именно этим мы и занимаемся каждый день – оказанием юридической помощи тем, кто в ней нуждается. С каждым годом законодательство усложняется. Все люди не могут быть юристами, так же как врачами, учителями, программистами и т. п. Нотариус является тем лицом, к которому можно обратиться за помощью во многих юридически сложных ситуациях. По сути, мы находимся на юридической передовой. И именно осознание необходимости своей работы дает нам необходимые душевные силы. ■



Фотобанк «Лори»



Мария Терехова,
нотариус Санкт-Петербурга

Бум меняться, бум?

Этот вопрос героя одной из миниатюр Аркадия Райкина остается актуальным и в наши дни. В советские времена, когда все жилье было государственным, обмен квартир являлся самым распространенным способом улучшения жилищных условий. Затем у людей появилась возможность покупать и продавать недвижимость. Но многие, как и раньше, действуют старым проверенным способом – меняют квартиры.

Чем же мена так хороша, что, несмотря на широкие возможности для купли-продажи недвижимости, она по-прежнему пользуется у граждан неизменной популярностью? Исторически договор мены – один из самых древних договоров, представлявший собой обмен вещи на вещь. Итак, по договору мены стороны обязуются передать друг другу один товар в обмен на другой. Сторонами по такому договору могут быть и граждане, и организации. Менять можно практически все что душе угодно. Например, можно поменять автомобиль на дачу в Ленинградской области, дачу в свою очередь поменять на квартиру в Санкт-Петербурге, а квартиру на домик в Сочи.

Существует правило, по которому лицо, желающее обменять вещь, должно быть собственником этой вещи. Но, как у всякого правила, у него есть исключения. Так, можно менять и муниципальное жилье, то есть жилые помещения, не принадлежащие гражданам, а предоставленные им по договорам социального найма. Такие помещения по общему правилу можно менять только на такие же помещения, предоставленные по договорам социального найма. Впрочем, закон Санкт-Петербурга «О жилищной политике Санкт-Петербурга» допускает в отдельных случаях обмен социального жилья на собственное, но только по специальному поручению Правительства Санкт-Петербурга. И это понятно – жизнь настолько многообразна, что

порой другого выхода, кроме как обменять собственность на муниципальное жилье, у людей нет.

Говоря об обмене муниципального жилья, следует сказать, что не всякое муниципальное жилье подлежит обмену, к примеру, нельзя обменять жилые помещения специализированного жилищного фонда, а именно: служебные помещения, помещения в общежитиях, помещения маневренного фонда, помещения в домах социального назначения и др.

Но вернемся к наиболее часто встречающимся в нотариальной практике договорам мены. Как правило, это договоры мены недвижимого имущества, принадлежащего гражданам или юридическим лицам на праве собственности. Отметим, что такие договоры должны быть совершены в письменной форме, и еще раз напомним, что по желанию сторон они могут быть удостоверены нотариально.

Впрочем, со 2 июня 2016 года, если вы решили поменять принадлежащую вам долю в праве собственности на квартиру в Санкт-Петербурге (условно говоря – комнату в квартире) на домик, скажем, в Сочи, то такой договор будет подлежать обязательному нотариальному удостоверению.

Объем проверочных действий при совершении договора мены достаточно велик, остановимся лишь на некоторых из них. Нотариус при удостоверении договора мены

недвижимого имущества проверяет принадлежность такого имущества. Поэтому при обращении к нотариусу собственники обмениваемых объектов представляют нотариусу правоустанавливающие документы на недвижимость (договоры приватизации, купли-продажи, дарения, мены, справки ЖСК, свидетельства о праве на наследство и др.).

Кроме того, ранее нотариус попросил бы собственника получить в Управлении Росреестра выписку из Единого государственного реестра недвижимости, кадастровые паспорта. Но с 2015 года законодательство изменилось: теперь на нотариуса возложена обязанность самостоятельно запросить в Росреестре все необходимые для совершения того или иного нотариального действия документы, в том числе выписку из реестра недвижимости. Такой документ должен быть направлен нотариусу в течение одного рабочего дня. В то же время, данное нововведение не лишает собственников недвижимости возможности и самим запросить такие документы при необходимости.

Поскольку к договору мены применяются правила о купле-продаже, то при обмене жилых помещений (например, квартир) нотариус также выясняет у собственников этих квартир наличие в помещении людей, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этими помещениями. Этот вопрос необходимо выяснить при совершении сделки ввиду того, что если такие люди есть, но указание на них отсутствует в договоре, то можно говорить о том, что договор и вовсе не заключен.

Когда такое может произойти? Допустим, собственник одной из обмениваемых квартир передал свою квартиру в безвозмездное (то есть бесплатное) пользование любимому троюродному племяннику, подписав с ним соответствующий договор. А уже потом нашел понравившуюся ему квартиру и принял решение совершить обмен. Так вот, в этом случае племянник вправе и дальше жить все в той же квартире, даже после ее обмена и отъезда дяди в другую (новую) квартиру.

Если собственником обмениваемого имущества является несовершеннолетний ребенок, то нотариус проверит наличие у родителей такого собственника документа, полученного от органов опеки и попечительства с разрешением на заключение соответствующего договора мены. При этом по просьбе родителей нотариус может направить запрос в



Кадры из фильма «Волшебная сила искусства»

органы опеки и попечительства по месту жительства несовершеннолетнего для получения требуемого разрешения, а кроме того нотариус проконтролирует исполнение поставленных органами опеки условий.

Цену обмениваемых объектов недвижимости необходимо указывать и в самом договоре мены. Но, как правило, стороны договора мены признают обмениваемые объекты равноценными. Впрочем, иногда бывают и очень неравноценные обмены, например, как в известном мультфильме «Летучий корабль»: «Я тебе лестницу, ты мне – корону». В этом случае разница в цене должна быть обязательно зафиксирована в договоре, а также следует описать порядок выплаты такой разницы.

Совершив все установленные законом действия, нотариус удостоверяет договор мены, то есть подтверждает, что принадлежность объектов недвижимости им проверена, что все изложенные в договоре соглашения сторон соответствуют их действительным намерениям.

Затем такой договор необходимо представить в Управление Росреестра по месту нахождения недвижимого имущества для регистрации права собственности новых собственников, так как право собственности на

приобретенное недвижимое имущество возникнет только с момента государственной регистрации права. Здесь также может помочь нотариус, передав все необходимые документы в электронной форме в Управление Росреестра самостоятельно по просьбе меняющихся сторон и получив документы после произведенной регистрации.

Возвращаясь к поставленному в начале статьи вопросу «Чем же хороша мена?», можно выделить ее основные преимущества.

Во-первых, мена дает людям возможность найти вариант улучшения своих жилищных условий без использования денежных расчетов, а это скорее плюс, нежели минус. Ведь известно, что там, где есть деньги, там всегда есть риск их потерять. Иначе говоря, при заключении договора мены денежные расчеты сведены к минимуму (за исключением обмена с доплатой). Если же мена предполагается с доплатой, то здесь опять может помочь нотариус, поскольку с 2015 года нотариус вправе принять в депозит денежные средства (ту самую доплату) и после осуществления государственной регистрации прав собственности новых владельцев жилья передать денежные средства указанному в договоре мены лицу. Такая форма расчетов весьма удобна сторонам, поскольку у них отпадает необходимость арендовать сейфовые ячейки в банках, прибегать к иным ухищрениям, чтобы каким-то образом произвести расчеты по заключенной сделке с минимальным риском для себя.

Во-вторых, в случае расторжения по каким-либо причинам договора мены и возвращения сторон к первоначальному состоянию,

которое существовало до заключения договора, они снова могут стать владельцами своей же недвижимости. То есть меняющиеся стороны одинаково зависят друг от друга, и в случае, если сделка по какой-то причине срывается, то срывается она у обеих сторон.

И, в третьих, у сторон есть возможность выбора места совершения договора мены. То есть, если, как в нашем примере, человек хочет поменять долю в праве собственности на квартиру в Санкт-Петербурге на домик в Сочи, он может это сделать у нотариуса по месту нахождения любого из обмениваемых объектов недвижимости как в Санкт-Петербурге, так и в Сочи. Это исключение из общего правила, касающегося договоров отчуждения недвижимости, согласно которому заключение договоров и их нотариальное удостоверение осуществляется по месту нахождения недвижимости в пределах субъекта Российской Федерации.

Не существует ограничений в отношении того, как часто может производиться очередной обмен в зависимости от времени совершения предыдущего обмена ни по конкретному объекту недвижимости, ни по участникам обмена.

Возрождение незаслуженно забытого договора мены происходит не случайно. В частности, это может быть обусловлено понижением активности на рынке недвижимости, так как продавцы пытаются продать имущество подороже, в то время как покупатели наоборот ждут снижения цен. Но ведь жизнь не стоит на месте: люди женятся, разводятся, съезжаются, разъезжаются. Все эти жизненные ситуации требуют скорейшего разрешения, в том числе и жилищных проблем, и в таком случае договор мены является очень удобным правовым инструментом, так как обмен практически не зависит от колебания цен на рынке недвижимости.

Совершая мему, вы фактически совершаете бартерную операцию. Многие помнят, что во времена экономического кризиса девяностых годов бартерные операции были весьма актуальны, в том числе, из-за недостатка наличности и других явлений кризисного периода, некоторые из которых существуют и сейчас. В силу вступает извечное правило, гласящее, что в периоды экономических катаклизмов люди на протяжении веков периодически возвращались к натуральному обмену. **ПН**



Фото: Каргунбанк

**Анатолий Арбузов,**

нотариус Санкт-Петербурга, кандидат юридических наук

КАК РЕАЛИЗУЕТСЯ принцип свободы договора

Как известно, каждый имеет право распоряжаться своим имуществом так, как ему удобно.

Юристы, будучи закоренелыми крючкотворами, развили данный нехитрый постулат в целый комплекс принципов гражданского права, т. е. наиболее общих правил поведения участников хозяйственных отношений, оборота. Это и принцип дозвоительной направленности гражданско-правового регулирования, согласно которому каждому в обороте разрешено все, что не запрещено; и принцип равенства участников оборота, благодаря которому мы с вами имеем равные возможности, не должны зависеть от воли власть придержащих при совершении сделок; ряд других принципов.

Однако одним из краеугольных камней, фундаментом гражданского права, безусловно, является принцип свободы договора, дающий возможность каждому из нас самому и на своих условиях вступать в хозяйственные отношения.

Собственно, все право возникло на базе того, что гражданам как-то необходимо было договариваться между собой свободно, без давления сообразуя свои желания с желаниями других. В результате и возник данный принцип.

Мы сталкиваемся с ним практически ежедневно, сами не замечая этого. Неважно, покупаете ли вы мороженое у понравившейся вам лавочки или совершаете сделку на сумму в миллиард рублей, – вы всегда договариваетесь.

Поэтому предлагаю рассмотреть в этой статье подробно вопрос о том, насколько мы

с вами свободны в заключении договоров, или, говоря юридическим языком, – вопрос о содержании принципа свободы договора.

Основное содержание принципа свободы договора

Этим принципом пропитано все гражданское законодательство подобно тому, как сиропом пропитан бисквит. Он настолько важен, что ему даже посвящена подробная статья 421 в Гражданском кодексе Российской Федерации, разъясняющая, как реализуется свобода договора.

Суть принципа в общих чертах проста: граждане и юридические лица не ограничены в вопросах подписания каких-либо договоров и вправе определять, заключать ли им тот или иной договор вообще, а если заключать, то – с кем и когда. Закон специально оговаривает, что принудить участника к подписанию договора может только закон или какое-либо обязательство, принятое ранее добровольно самим этим участником.

Естественно, свобода предполагает и возможность определять условия таких договоров. Статья 421 Гражданского кодекса, например, допускает заключение договора, содержащего в себе элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, – так называемый «смешанный договор». А можно вообще выдумать нечто новое или воспользоваться только определенными видами договоров, имеющимися в гражданском праве. Таким образом, этот принцип охватывает все многообразие отношений: все

фантазии и возможности, которые рождает в своих недрах общество, так или иначе находят свое правовое регулирование в первую очередь благодаря этому принципу. Например, услуга по дистанционному обслуживанию банком счета своего клиента, отношения суррогатного материнства, страхование различных рисков и многое другое стало доступным в том числе потому, что кто-то когда-то впервые захотел вступить в такие отношения, и принцип свободы договора, существующий в российском праве, им в полной мере помог это сделать.

Ограничения принципа свободы договора

Однако, как известно, безграничной свободы не бывает, так же как, впрочем, не бывает и абсолютной несвободы. Вот и при реализации принципа свободы договора все-таки есть некоторые ограничения, запреты. Посредством таких ограничений государство оставляет за собой возможность защитить слабую сторону договора, так как всегда существует вероятность, что кто-нибудь при заключении или исполнении договора могут обмануть. Исключать такое не может никто, если только он не является неисправимым везунчиком, идущим по жизни легкой поступью бездельника. Бывает и так, что человек сам обманываться рад, а значит – его надо направить на верный путь или, по крайней мере, не сделать его поступок необратимым.

В этой связи в нашем праве созданы различные предохранители, которые срабатывают, когда свобода договора начинает перерастать во вседозволенность. Эти предохранители называются «императивные нормы». Они представляют собой обязательные правила поведения, установленные государством для тех или иных ситуаций.

Императивные нормы ограничивают реализацию принципа свободы договора, не дают ситуации в отношениях договаривающихся сторон зайти в тупик, ущемить какую-либо из сторон договора. Они обязательны к применению в силу указания статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации. Например, законодатель запретил прописывать в договоре условие о том, что сторона договора не может обращаться в суд за защитой своих прав и законных интересов. Запрет на отказ от такой судебной защиты прямо указан в статье 3

Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Наличие этого ограничения свободы договора вполне понятно: гражданин всегда должен иметь возможность призвать к ответу правонарушителя, потребовать у государства защиту. В противном случае значение договора для него теряется. Возможна и прямо противоположная ситуация. Например, согласно статье 1062 Гражданского кодекса Российской Федерации участники различных азартных игр и пари, наоборот, лишены, как правило, права получать судебную защиту своих требований в рамках таких игр и пари, а значит – любое положение договора, предусматривающее такую защиту, будет заранее ничтожно. Государство тем самым как бы подсказывает гражданам: «не садитесь есть с шулером – у него все равно ложка длиннее» и отказывается регулировать такие отношения.

Есть и другие императивные нормы, требующие своего соблюдения, ограничивающие свободу заключения договоров. В частности, согласно статье 432 Гражданского кодекса Российской Федерации в любом договоре должны быть определены все самые важные условия договора. Они называются «существенными», так как без них невозможно определить существо тех отношений, в которые вступают договаривающиеся стороны, понять, о чем собственно они пришли к соглашению. Главным из таких условий всегда является так называемый «предмет договора», то есть то, основное, для чего стороны сели за стол переговоров. Например, в договоре купли-продажи имущества таким условием является продажа имущества. Естественно, должно быть также указано, что продается, т. е. «объект договора». Законом могут быть предусмотрены и другие существенные условия. Например, иногда необходимо указать цену, за которую передается объект договора («цену договора»). Помимо этого, существенными являются также условия, на урегулировании которых настаивает в момент заключения хотя бы одна из сторон договора.

Некоторые запреты установлены для защиты не столько сторон сделок, а общества в целом. В частности, предприниматель не может подарить имущество другому предпринимателю. Чиновнику запрещено принимать в дар дорогие подарки (дороже 3 000 рублей). Надо сказать, что такие ограничения

действуют в большинстве развитых стран и призваны обезопасить общество от злоупотреблений в бизнесе и государственной деятельности. Однако если в нашем праве они четко и определенно прописаны, то в некоторых государствах это урегулировано несколько иначе. Например, в английской правовой доктрине дарение в бизнесе прямо законодательством не запрещено, но считается аморальным поступком. Полагается, что джентльмен должен сам заниматься бизнесом, а не принимать подарки от других. Цена всегда должна быть заплачена по договору – такова суровая этика предпринимательства в Туманном Альбионе. Правда, хитрые английские джентльмены за 400 лет научились обходить это ограничение: всего лишь поменяв термин «цена договора», о котором говорилось выше, на более широкое по содержанию понятие «вознаграждение» (consideration), они сделали возможным в теории, а затем и в практике английского права продажу любого ценного имущества даже за... 10–20 фунтов. В этом плане, с точки зрения англосаксонской правовой доктрины, покупка, например, острова Манхэттен в устье реки Гудзон (США) у индейцев за безделушки общей стоимостью 24 доллара считается вполне законной сделкой.

К счастью, российская правовая доктрина более определенным образом защищает общество от подобного рода ухищрений, лишней раз доказывая необходимость законодательного закрепления ограничений в этой сфере.

Другие положения принципа свободы договора

Помимо императивных норм («предохранителей»), о которых говорилось выше, существуют еще «диспозитивные нормы» и «обычаи». Это, фактически, наши с вами помощники. Они представляют собой правила поведения, ненавязчиво регулирующие те вопросы, которые стороны по каким-либо причинам не оговорили в самих договорах. Тем самым они также способствуют реализации нашей с вами свободы договора. Например, когда одна сторона продает имущество, но деньги за проданное имущество получает позже, действует как раз диспозитивное правило, согласно которому покупатель не

сможет в дальнейшем распорядиться этим имуществом до тех пор, пока не рассчитается с прежним владельцем. Юридически это означает, что имущество находится в залоге у продавца.

Вместе с тем, в отличие от императивных норм, диспозитивные нормы можно исключать, изменять, не применять к тому или иному договору. В частности, при продаже имущества с задержкой платежа допускается в договоре сделать оговорку о том, что имущество не будет находиться в залоге у продавца до момента совершения всех расчетов между сторонами. В таком случае ничто не будет ограничивать покупателя в распоряжении купленной вещью. Как видите, эти нормы никоим образом не ограничивают свободу договора. Их можно устранить. Важно только прямо, со знанием дела, указать об этом в договоре. Более того, в силу принципа свободы договора стороны могут в договоре специально прописать, что все диспозитивные нормы, имеющиеся в гражданском законодательстве, вообще не применяются к их отношениям.

В свою очередь, юридическими обычаями являются сложившиеся и широко применяемые в практике правила поведения, прямо не прописанные в законе. Они настолько укоренились в обороте, что рассматриваются как само собой разумеющиеся. Не случайно, например, в Англии и США в бизнесе их называют «торговыми обыкновениями».

В российском обороте они иногда встречаются. Например, если в договоре купли-продажи прописать, что собственник земельного участка является «землевладельцем» (что не совсем корректно с юридической точки зрения), на действительность договора это никак не повлияет, так как в обычной бытовой практике существует привычка иногда называть собственника земли землевладельцем.

Таким образом, принцип свободы договора легко и ненавязчиво выполняет две основные функции: с одной стороны, он дает возможность отразить в договоре все многообразие складывающихся в жизни отношений, а с другой – стоит на страже интересов граждан и государства. Наша же с вами задача – смело реализовывать эту свободу, зная, что закон всегда придет к нам на помощь посредством императивных и диспозитивных норм. ■



Иван Соколов,
помощник нотариуса Санкт-Петербурга

Передача заявлений и документов нотариусом

В повседневной жизни у большого количества граждан и организаций возникает ряд вопросов, для разрешения которых необходимо обращение к нотариусу для совершения того или иного нотариального действия.

Действующее законодательство предусматривает широкий круг нотариальных действий, совершаемых нотариусами. В настоящей статье речь пойдет о передаче заявлений граждан и юридических лиц другим гражданам и юридическим лицам. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате содержат несколько отдельных статей, регулирующих основные правила совершения данного нотариального действия.

Отдельно стоит подчеркнуть, что нотариальное действие по передаче заявлений осуществляется нотариусом различными способами. Такими способами могут быть: вручение заявления лично адресату, передача документов путем их пересылки почтовым отправлением, передача с использованием специальных электронных сервисов, а также другими способами.

Рассмотрим несколько примеров практического применения нотариального действия по передаче документов.

1. Одним из самых распространенных случаев обращения граждан и организаций к нотариусу с целью совершения нотариального действия по передаче заявлений является исполнение предусмотренной законом обязанности участника общей долевой собственности уведомить сосособственника о намерении продать принадлежащую ему долю в праве общей долевой собственности. Ни для кого не секрет, что нередко по разным

причинам отсутствует возможность получить отказ от преимущественного права покупки от другого участника общей долевой собственности. В таком случае заинтересованное лицо обращается к нотариусу и предоставляет ему заявление, адресованное сосособственнику, с предложением реализовать преимущественное право покупки, при этом указав цену отчуждаемой доли, а также иные условия продажи. Указанное заявление передается нотариусом адресату. По просьбе заинтересованного лица о передаче или направлении заявления выдается соответствующее свидетельство.

В ряде случаев заинтересованные лица обращаются к нотариусам для передачи совершенного распоряжения об отмене доверенности, поскольку Гражданским кодексом РФ предусмотрена обязанность доверителя, отменившего доверенность, уведомить об отмене лицо, которому она была выдана, а также известных ему третьих лиц, для представительства перед которыми доверенность была выдана.

Другими случаями передачи документов нотариусом можно назвать передачу заявлений и уведомлений заинтересованных лиц в рамках реализации ими прав по договорам, например, уведомление об отказе от исполнения договора (данное уведомление встречается крайне редко).

2. Ранее авторами нашего журнала рассматривалась актуальная сегодня тема государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Передача документов на государственную регистрацию также возможна в рамках совершения рассматриваемого нотариального действия, причем в данном случае такая передача

возможна как путем личной передачи документов в регистрирующий орган, так и путем электронной подачи документов на регистрацию с использованием специального сервиса на официальном сайте Росреестра, причем в случае электронной подачи документов предусмотрены более сжатые сроки регистрации.

Однако представление документов на государственную регистрацию прав может быть осуществлено не всегда, а лишь в случаях удостоверения нотариусом сделки, выдачи свидетельства или совершения исполнительной надписи. Например, нотариусом выдано свидетельство о праве на наследство на недвижимое имущество, находящееся в другом регионе. В такой ситуации для наследника возникает необходимость существенных временных и финансовых затрат. Некоторые найдут решение данной проблемы, обратившись в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг, оказывающий услуги по экстерриториальному принципу, а другие предпочтут обратиться к нотариусу для решения данного вопроса.

3. Организации и предприниматели найдут для себя полезным обращение к нотариусу для внесения сведений в Единый государственный реестр юридических лиц и Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей. Причем в данном случае речь может идти как о передаче заявлений при первичной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя, так и о передаче заявлений с приложением сопутствующих документов при регистрации разного рода изменений. В таком случае отсутствует необходимость обращаться непосредственно в налоговый орган или многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг для подачи и последующего получения документов. Передача заявлений и документов в таком случае осуществляется в налоговый орган путем использования электронного сервиса на официальном сайте ФНС России.

После совершения регистрационных действий документы направляются нотариусу в электронной форме, который в свою очередь выдает их лицу, обратившемуся за совершением нотариального действия. Для этого также предусмотрено специальное

нотариальное действие для подтверждения подлинности полученного нотариусом электронного документа.

4. С 2013 года запущен в работу Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс). В Федресурс подлежат внесению сведения о фактах деятельности юридических лиц, предусмотренные действующим законодательством. Такими сведениями, в частности, являются сведения о создании, реорганизации, ликвидации юридического лица, сведения о получении, приостановлении, прекращении действия лицензии юридического лица на определенный вид деятельности, ряд сведений, предусмотренных законодательством о банкротстве. Сведения в указанный информационный ресурс передаются в электронном виде и подписываются электронной подписью лица, внесшего такие сведения. В данном случае нотариус в рамках совершения рассматриваемого нотариального действия, по просьбе заинтересованного лица, вправе передать необходимые сведения в Федресурс. Внесенные сведения подписываются электронной подписью нотариуса.

Совершение нотариального действия по передаче заявлений и документов способствует реализации и защите прав и законных интересов участников гражданского оборота. Во всех случаях совершение данного нотариального действия исключает какие-либо споры относительно того, была ли исполнена обязанность заинтересованного лица по передаче соответствующего документа или заявления, в других случаях позволяет существенно сэкономить время и денежные средства. **П**



Фото с сайта Gu.spb.ru



Денис Вольнов,
адвокат Санкт-Петербурга

Способы расчетов при сделках с недвижимостью

С недвижимостью связано значительное число гражданских правоотношений. Гражданское, жилищное, семейное, земельное, наследственное, налоговое право так или иначе регулируют отношения граждан в сфере недвижимости. В данной статье я затрону одну из самых острых проблем, связанных с отчуждением недвижимого имущества, – выбор способа расчетов между сторонами по сделке.

Для правильного выбора способа расчетов необходимо понимать, что за редким исключением права на недвижимость возникают не с момента подписания договора, а с момента регистрации Росреестром права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимость (далее ЕГРН). То есть покупатель объекта недвижимости может считать себя полноправным собственником только после внесения записи о его праве собственности в ЕГРН.

«Прямые» расчеты

Насколько мне известно, данный способ расчетов широко распространен на юге России, особенно в Краснодарском крае. Также он зачастую используется сторонами в Москве и Санкт-Петербурге при небольшой стоимости недвижимости. Передача денежных средств при этом способе может осуществляться как в наличной форме под расписку (из рук в руки), так и безналичным переводом на банковский счет продавца.

При таком способе покупатель передает продавцу денежные средства либо сразу после подписания договора купли-продажи, либо после регистрации права собственности покупателя в ЕГРН.

Передача денег сразу после подписания договора связана с очень большими рисками

для покупателя, так как в случае отказа Росреестра в регистрации права собственности покупатель может остаться как без денег, так и без недвижимости.

В случае же договоренности сторон о передаче денежных средств после регистрационных действий рискует уже продавец, так как у него нет гарантий оплаты недвижимости покупателем.

На мой взгляд, данный способ расчетов может быть использован только сторонами, которые могут друг другу полностью доверять. Во всех остальных случаях выбор данного способа расчетов может привести к очень негативным последствиям.

Расчеты через банковскую (сейфовую) ячейку

Суть данного способа заключается в том, что стороны вместе закладывают денежные средства в сейфовую ячейку до подписания договора купли-продажи, а продавец получает доступ к данным денежным средствам при наступлении событий, указанных в договоре аренды ячейки (договоре сейфинга). По общему правилу, доступ продавца осуществляется после регистрации права собственности покупателя, предоставления справки по форме 9, подтверждающей отсутствие лиц, зарегистрированных в отчуждаемом объекте, и передаточного акта объекта недвижимости. Стороны вправе как исключить любое из вышеуказанных условий предоставления продавцу доступа к денежным средствам, так и добавить дополнительные условия.

Главным минусом данного вида расчетов является риск случайной гибели денежных средств в результате форс-мажорных обстоятельств или ограбления. Мой опыт говорит о

том, что в случае утраты денежных средств, взыскать их с собственника ячейки (то есть банка или расчетного центра) практически невозможно. В данном случае стороны вынуждены разбираться между собой, и, естественно, возникает вопрос: оплатил покупатель стоимость недвижимости или нет. Судебная практика отвечает на этот вопрос достаточно однозначно. Если к моменту утраты денежных средств события, указанные в договоре сейфинга, не произошли, и продавец не имел доступа к денежным средствам, значит, данные денежные средства находились в собственности покупателя. В этом случае покупатель несет риск утраты данных денежных средств, а обязательства по оплате считаются неисполненными. С момента наступления всех событий, указанных в договоре сейфинга, у продавца появляется право доступа к денежным средствам, т. е. они переходят в его собственность, и риск утраты денежных средств лежит на нем.

К плюсам данного вида расчетов можно отнести: 1) возможность проведения расчетов по «сложным» сделкам («цепочкам сделок»); 2) гарантии возврата денежных средств покупателю при несовершении сделки и гарантии получения продавцом оплаты при ее совершении; 3) небольшую стоимость аренды ячейки; 4) возможность заложить в ячейку расписки о передаче денежных средств; 5) возможность сторон менять условия доступа к денежным средствам. Однако главным «достоинством», из-за которого данный вид расчетов

получил такое распространение, является возможность «ухода» продавца от уплаты налогов, а именно – возможность указать в договоре купли-продажи в качестве цены объекта заниженную сумму, а заложить в сейфовую ячейку денежные средства, реально передаваемые по договору. Естественно, что такая «налоговая оптимизация» в будущем может породить у сторон договора множество проблем.

Если вы остановили свой выбор на данном способе расчетов, внимательно ознакомьтесь с условиями договора сейфинга, правильно определите условия доступа к ячейке в случае совершения и несовершения сделки. Помните, что расчеты через сейфовую ячейку являются разновидностью расчетов наличными денежными средствами и получение продавцом денежных средств должно подтверждаться распиской. Зачастую неправильно составленный договор сейфинга приводит к необходимости получать доступ к ячейке путем обращения одной из сторон в суд.

Расчеты через банковский аккредитив

Несмотря на то что данный вид расчетов активно используют застройщики при продаже строящегося жилья, на вторичном рынке недвижимости аккредитив не получил большого распространения. На мой взгляд, объяснить это довольно легко: высокая стоимость услуг банка (обычно это процент от сделки) и невозможность «уйти» от налогов.



Фотобанк «Лори»

Данный вид расчетов чем-то похож на расчеты через ячейку, однако оплата недвижимости происходит в безналичной форме. Технически это происходит следующим образом: продавец и покупатель открывают счета в банке, покупатель обеспечивает на своем счете наличие денежных средств в сумме, равной стоимости недвижимости, между сторонами и банком заключается договор, в соответствии с которым при наступлении определенных условий банк перечислит денежные средства со счета покупателя на счет продавца. На момент проведения сделки покупатель не может распоряжаться денежными средствами на своем счете. Условия перевода денежных средств определяются сторонами по аналогии с расчетами через ячейку.

К плюсам данного вида расчетов можно отнести следующие моменты: безопасность безналичных переводов, «электронный след» оплаты недвижимости (не нужно хранить расписки, нет риска утраты платежного документа).

К главным минусам, на мой взгляд, относятся риски, связанные с утратой денежных средств в связи с проблемами банка, например, банкротство, отзыв лицензии и т. д. Также к минусам можно отнести риски продавца, связанные с арестом денежных средств на счете покупателя в рамках судебных дел и исполнительных производств. Если информация об аренде ячейки не находится в зоне доступа судебного пристава и ее арест маловероятен, то ситуация наложения ареста на денежные средства, размещенные на счете в банке, не редкость. При этом для пристава не имеет значения то, что данные денежные средства предназначены продавцу. При данных обстоятельствах возможен вариант, когда продавец останется как без недвижимости, так и без денежных средств.

Расчеты через депозит нотариуса

Данный вид расчетов появился относительно недавно, но уже по достоинству оценен участниками рынка недвижимости. В соответствии с данным видом расчетов покупатель передает денежные средства нотариусу или вносит деньги на депозитный счет нотариуса, при этом нотариус не вправе распоряжаться денежными средствами, внесенными ему на депозит.

Стороны самостоятельно определяют условия выдачи нотариусом денежных средств продавцу, прописывая их в договоре купли-продажи.

На первый взгляд, данный способ расчетов ничем не отличается от расчетов через аккредитив. В одном случае гарантом выступает банк, в другом – нотариус. Однако при детальном изучении вопроса понимаешь, что отличия довольно существенны. Во-первых, при расчетах через депозит нотариуса покупатель считается исполнившим обязательство с момента внесения денежных средств нотариусу. То есть законодатель снял вопросы по спорам о моменте исполнения денежного обязательства. Во-вторых, в отличие от расчетов через аккредитив, на денежные средства, находящиеся на депозите нотариуса, не может быть наложен арест по обязательствам сторон, так как данные денежные средства находятся на счете нотариуса. В-третьих, законодатель отдельно предусмотрел ситуацию с проблемами банка, указав, что при возникновении таких проблем денежные средства на депозите нотариуса являются «неприкосновенными», что также говорит в пользу данного способа расчетов. В-четвертых, нотариальный тариф за принятие денежных сумм в депозит нотариуса, удостоверившего договор купли-продажи, в целях исполнения обязательств по такому договору не зависит от суммы договора и менее затратен в сравнении со стоимостью расчетов через аккредитив.

К достоинствам расчетов через депозит нотариуса, кроме безопасности, можно также отнести удобство проведения сделки. На данный момент нотариус не только может удостоверить договор, заверить все необходимые документы, произвести расчеты, оплатить государственную пошлину, но и подать документы на государственную регистрацию в электронном виде, что избавляет стороны от дополнительных поездок. Таким образом, у сторон договора появляется возможность проведения сделки по принципу «одного окна».

Заключение

Как же выбрать правильный способ расчетов? Я полагаю, что решения «на все случаи жизни» нет, так как каждая ситуация по-своему уникальна. При этом следует понимать, насколько высока цена ошибки при совершении сделки с недвижимостью. Именно поэтому при совершении таких сделок я настоятельно рекомендую вам обращаться к специалистам. Ведь исправить совершенную ошибку намного сложнее, чем ее избежать. 



Лариса Рудько,
нотариус Минска

Общие положения оформления наследственных прав в Республике Беларусь

Вопросы наследования в последнее время во многих странах приобретают все большую актуальность. Происходит это на фоне изменений в экономике страны, развития института частной собственности, общего роста благосостояния граждан, которые кроме всего прочего получили возможность заниматься предпринимательской деятельностью, создавать различные общества и предприятия.

Действительно, если еще некоторое время назад наиболее ценным имуществом, которое могло передаваться по наследству, были дача или автомобиль, то сегодня это может быть и квартира, и земельный участок, и доли в обществах, и даже целое предприятие как имущественный комплекс.

Проведенные в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 27 ноября 2013 г. № 523 «Об организации нотариальной деятельности в Республике Беларусь», вступившим в силу с 1 января 2014 года, кардинальные преобразования в сфере нотариата, в результате которых нотариусы в Республике Беларусь приобрели единый статус, утратив статус государственных служащих, стали самоуправляемыми и самофинансируемыми, потребовали корректировки норм законодательства в области осуществления нотариальной деятельности и, в первую очередь, деятельности нотариусов, а именно Закона Республики Беларусь «О нотариате и нотариальной деятельности».

В настоящее время в Республике Беларусь работает около 800 нотариусов, осуществляющих деятельность в нотариальных конторах, и 40 нотариусов, осуществляющих деятельность в нотариальных бюро.

При совершении нотариальных действий нотариусы руководствуются Конституцией Республики Беларусь, Гражданским кодексом Республики Беларусь, Законом Республики Беларусь «О нотариате и нотариальной деятельности», Инструкцией о порядке совершения нотариальных действий (в редакции постановлений Министерства юстиции Республики Беларусь от 26 января 2015 № 15, от 10

июля 2015 № 126, от 10 июня 2016 № 106) и иными нормативными правовыми актами.

Основаниями наследования в Республике Беларусь являются завещание и закон. При этом наследование по закону имеет место лишь тогда, когда завещание отсутствует либо определяет судьбу не всего наследства, а также в иных случаях, установленных Гражданским кодексом Республики Беларусь и принятыми в соответствии с ним актами законодательства.

Наследодателем может быть любой гражданин Республики Беларусь, а также иностранный гражданин и лицо без гражданства, но не юридическое лицо.

При обращении к нотариусу наследник должен предоставить только документ, удостоверяющий личность наследника, и по его просьбе все документы для ведения наследственного дела нотариус самостоятельно истребует от государственных органов и иных организаций, в том числе из автоматизированных информационных систем в установленном законодательными актами порядке.

Истребование нотариусом сведений и (или) документов из автоматизированных информационных систем в электронном виде осуществляется через единую электронную систему.

Вместе с тем следует отметить, что в соответствии с пунктом 5 статьи 60 Закона о нотариате и нотариальной деятельности нотариус не вправе требовать от лиц, обратившихся за совершением нотариальных действий, представления иных сведений и (или) документов, кроме как документа, удостоверяющего личность.

Но при этом лица, обратившиеся за совершением нотариальных действий, вправе самостоятельно представить сведения и (или) документы, необходимые для совершения этих действий.

По просьбе наследника нотариус может истребовать все документы, необходимые для оформления наследственных прав, и в случае, если законодательством предусмотрена плата за выдачу сведений и (или) документов, необходимых для совершения нотариального действия,

Фотобанк «Лори»



нотариус истребует эти сведения и (или) документы после представления ему лицом, обратившимся за совершением нотариального действия, документа, подтверждающего внесение (перечисление) такой платы. Указанный документ направляется нотариусом в государственные органы и иные организации одновременно с запросом о представлении сведений и (или) документов, необходимых для совершения нотариального действия.

Хочу обратить ваше внимание, что истребование сведений и (или) документов, необходимых для совершения нотариального действия, производится нотариусом не позднее рабочего дня, следующего за днем обращения лица за совершением этого действия, а в случае, когда законодательством предусмотрена плата за выдачу таких сведений и (или) документов, – не позднее рабочего дня, следующего за днем представления лицом нотариусу документа, подтверждающего внесение (перечисление) такой платы.

Сведения и (или) документы, необходимые для совершения нотариального действия, представляются государственными органами и иными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса нотариуса, если иное не предусмотрено законодательными актами.

При получении нотариусом истребованных им сведений и (или) документов, необходимых для совершения нотариального действия, нотариус не позднее рабочего дня, следующего за днем получения этих сведений и (или) документов, обязан

письменно известить об этом лицо, обратившееся за совершением нотариального действия.

В связи с вводом в эксплуатацию Единой информационной системы нотариата (ЕИС), с 1 января 2017 года все нотариусы обязаны вносить в электронные реестры нотариальных действий и наследственных дел сведения о совершенных нотариальных действиях и об открытии наследственных дел.

При обращении наследника нотариус, после удостоверения личности обратившегося, проверяет, есть ли завещание от имени умершего и заведено ли наследственное дело. Если наследственное дело не было заведено, то вносит все сведения в ЕИС об открытии наследственного дела, об обратившихся наследниках, о дате смерти наследодателя, месте его жительства и о наследственном имуществе.

В состав наследственного имущества входят все права и обязанности, принадлежавшие наследодателю на момент открытия наследства, существование которых не прекращается его смертью. То есть, по наследству переходят не только имущественные, но и некоторые неимущественные права, как связанные, так и не связанные с личностью наследодателя. Не входят в состав наследства права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя, например, права и обязанности по алиментным обязательствам, право на пенсию, пособия. Каждый из наследников, принявших наследство, отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества.

Следует также отметить, что законодательством устанавливаются два способа принятия наследства: путем подачи соответствующего заявления нотариусу по месту открытия наследства либо путем фактического принятия наследства.

Наследственное дело заводится по месту открытия наследства, которое определяется в соответствии со ст. 1036 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Местом открытия наследства является последнее место жительства наследодателя, которое определяется по регистрации наследодателя по месту жительства на день открытия наследства, а если оно неизвестно – по месту нахождения недвижимого имущества или его основной части, а при отсутствии недвижимого имущества – по месту нахождения основной части движимого имущества. Место открытия наследства может быть установлено судом, если наследник не имеет другой возможности получить либо восстановить документы, удостоверяющие данный факт. Если умерший на день смерти постоянно проживал за пределами Республики Беларусь, а принадлежащее ему недвижимое имущество находится на территории Республики Беларусь, то обращаться наследнику за оформлением наследственных прав на недвижимое имущество, находящееся на территории Республики Беларусь, необходимо к нотариусу Республики Беларусь по месту нахождения недвижимого имущества.

Наследником, призванным к наследованию, желающим принять наследство, в нотариальную контору (нотариальное бюро) по месту открытия наследства подается либо заявление о принятии наследства, либо заявление о выдаче свидетельства о праве на наследство.

Заявление подается в письменной форме и адресуется нотариальной конторе (нотариальному бюро). В заявлении указывается фамилия, собственное имя и отчество заявителя; адрес его регистрации; дата открытия наследства; фамилия, имя собственное и отчество наследодателя; место открытия наследства (ст. 1036 Гражданского кодекса Республики Беларусь); подтверждение, что настоящим заявлением наследник принимает наследство.

В заявлении о выдаче свидетельства о праве на наследство, кроме сведений, указываемых в заявлении о принятии наследства, указывается: состав наследства; другие наследники умершего, их адрес или место работы. В заявлении о выдаче свидетельства о праве на наследство по завещанию указываются наследники, имеющие право на обязательную долю, а при их наличии – все наследники по закону I очереди (дети, родители, супруг). Если имеются отказополучатели (лица, в чью пользу составлен завещательный отказ), то в заявлении указываются их фамилии, имена, отчества, адреса или место работы.

При этом под роспись на заявлении наследнику разъясняются правовые последствия выявления иных наследников после принятия наследства.

Наследник, призванный к наследованию, как подавший соответствующее заявление нотариусу о принятии наследства, так и еще не подавший, вправе отказаться от наследства в течение срока, установленного для принятия наследства (по общему правилу шесть месяцев со дня открытия наследства).

Отказ от наследства может быть двух видов:

- а) безоговорочный (не указывается, в чью пользу наследник отказывается от наследства);
- б) отказ в пользу других лиц из числа наследников по завещанию или наследников по закону любой очереди, в том числе тех, которые наследуют по праву представления.

Закон содержит исключения из общего правила совершения отказа в пользу других лиц, так нельзя отказаться в пользу других лиц из числа наследников по завещанию или по закону:

- от имущества, наследуемого по завещанию, если все имущество наследодателя завещано назначенным им наследникам;
- от обязательной доли в наследстве;
- если наследнику подназначен наследник.

Если наследник отказался от наследства, то отказ не может быть взят обратно или быть изменен; при наличии оснований, предусмотренных законом, он может быть только признан судом недействительным. Нельзя отказаться от наследства под условием,

с оговорками, от части наследства. Но если наследник призывается к наследованию и по завещанию, и по закону, то по одному основанию он может принять наследство, а по-другому отказаться.

В случае пропуска наследником шестимесячного срока для принятия наследства законодательством предусмотрено два порядка решения вопроса:

а) судебной порядок, когда суд по заявлению наследника признает его принявшим наследство по истечении срока для принятия наследства, признав причины пропуска срока уважительными, при условии, что наследник обратился в суд в течение шести месяцев после того, как причины пропуска этого срока отпали. Суд решает вопросы прав наследников, а если были выданы свидетельства о праве на наследство – признает их недействительными. Выдача нового свидетельства о праве на наследство не требуется;

б) внесудебный порядок – когда, с согласия всех наследников, принявших наследство, наследник пропустивший срок для принятия наследства, включается в свидетельство о праве на наследство. Причем ранее выданные свидетельства о праве на наследство могут быть аннулированы и выданы новые, либо на основании нотариально удостоверенного соглашения, заключенного между наследниками, ранее выданные свидетельства могут и не аннулировать, а новое свидетельство о праве на наследство может быть выдано только на то имущество, на которое оно еще не выдавалось.

Нотариус до обращения наследников умершего в нотариальную контору или бюро за принятием наследства может выдать лицам, произведшим расходы, вызванные предсмертной болезнью наследодателя, расходы на похороны наследодателя, а также расходы, связанные с охраной и управлением наследственным имуществом за счет, как правило, денежных средств, внесенных наследодателем во вклад (депозит) или находящихся на его счете в банках или небанковских кредитно-финансовых организациях, распоряжение о возмещении произведенных расходов за счет наследства. Наследник должен документально подтвердить произведенные расходы.

В случае пропуска наследником срока принятия наследства, он должен документально подтвердить нотариусу факт принятия наследства, а если наследник фактически принял наследство, но у него отсутствуют документы, подтверждающие этот факт, то факт принятия наследства он может установить, обратившись в суд.

Для наследника, фактически принявшего наследство, нет срока для обращения к нотариусу за получением свидетельства о праве на наследство. Однако, если такой наследник, по истечении установленного для принятия наследства срока, отрицает факт принятия им наследства, то иное доказывается в судебном порядке.

По истечении шести месяцев на основании полученных необходимых документов нотариусом выдается свидетельство о праве на наследство.

Свидетельство о праве на наследство может быть выдано ранее установленного законом срока для принятия наследства, если имеются достоверные данные о том, что кроме лиц, обратившихся за выдачей свидетельства, иных наследников в отношении наследства не имеется.

По письменной просьбе наследника при наличии у нотариуса всех необходимых документов для выдачи свидетельства о праве на наследство, после уплаты нотариального тарифа, свидетельство о праве на наследство может быть выслано по почте.

В случае выявления после выдачи свидетельства о праве на наследство дополнительного наследственного имущества выдается дополнительное свидетельство о праве на наследство.

В свидетельстве о праве на наследство на имущество, которое подлежит государственной регистрации, либо право собственности или иное право, которое подлежит государственной регистрации, указывается, в каком органе, а в случаях, установленных законодательными актами, – в какой

срок должна быть осуществлена государственная регистрация имущества либо права на имущество на имя наследников согласно полученному ими свидетельству о праве на наследство.

Если в состав наследства входит земельный участок, находящийся в частной собственности, либо земельный участок, находящийся в пожизненном наследуемом владении, нотариус разъясняет наследникам их обязанность до истечения восемнадцатимесячного срока со дня открытия наследства обратиться в организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права собственности либо права пожизненного наследуемого владения на унаследованный земельный участок, если в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле земельные участки могут находиться в собственности либо в пожизненном наследуемом владении наследников.

В свидетельстве о праве на наследство указывается о том, что переход права собственности либо права пожизненного наследуемого владения на унаследованный земельный участок подлежит государственной регистрации в установленный законодательством срок.



Если в отношении наследственного имущества имеются какие-либо обременения, то нотариус об их наличии указывает в свидетельстве о праве на наследство и разъясняет наследникам о возникающих в этой связи правоотношениях.

Вместе с тем следует обратить внимание, что при представлении интересов лиц (лица), обратившихся за совершением нотариального действия, нотариус вправе в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, подписать заявление о государственной регистрации, подать это заявление и иные документы, необходимые для совершения регистрационных действий, в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, получить свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации и (или) иные документы, а также обжаловать действия (бездействие) регистратора.

В случаях, когда законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для осуществления государственной регистрации допускается представление копий документов, содержащих

идентификационные сведения, верность копий таких документов заверяется нотариусом в порядке, установленном Министерством юстиции.

В заключение хотелось бы отметить, что в связи с обширностью сферы правового регулирования наследования в Республике Беларусь я в указанной статье остановилась на общих подходах, касающихся данного вопроса. Так, не были затронуты особенности наследования по закону и завещанию, не освещены темы недостойных наследников, выморочного наследства, возможности заключения соглашения о разделе наследства, приращения наследственных долей, наследственной трансмиссии и многие другие вопросы, применяемые нотариусами на практике в Республике Беларусь. Если статья вызовет интерес моих коллег, буду готова более подробно осветить эти темы и ответить на интересующие вопросы.

Хочу выразить убежденность в том, что при тесном взаимодействии с коллегами из разных стран нотариусы Беларуси готовы к выполнению основной задачи нотариата по обеспечению прав и законных интересов участников наследственных правоотношений. ■



Фотобанк «Юри»



Елена Кравцова,
помощник нотариуса Санкт-Петербурга

Раздел наследственного имущества

В течение жизни мы сталкиваемся с событиями, о которых страшно даже думать. Когда такое событие случается, появляется множество вопросов. Что формально нужно сделать? Что говорит закон?

Известно, что после смерти гражданина либо объявления его умершим открывается наследство. Есть наследники. Есть имущество, которое принадлежало умершему. Но кто эти наследники и какую часть имущества может получить каждый из них? Можно ли принять только часть наследства? Можно ли заключить договор, в котором наследники определяют, какое имущество будет принадлежать каждому из них?

В действующем законодательстве детально урегулированы вопросы, связанные с оформлением прав на наследство, в том числе вопросы состава наследства, оснований, по которым наследники могут получить имущество умершего, соглашений, которые в рамках наследственных правоотношений наследники могут заключать между собой.

В состав наследственного имущества, которое переходит наследникам, входит все принадлежащее наследодателю на момент смерти имущество, включая движимые и недвижимые вещи, его имущественные права и обязанности. Исключением являются права и обязанности, которые неразрывно связаны с личностью умершего (например, право на получение алиментов) и переход которых в порядке наследования не допускается законом.

Существует установленный законом круг лиц, которые всегда имеют право получить свою долю (обязательную долю) в наследстве, независимо от воли умершего. Это несовершеннолетние или нетрудоспособные

дети наследодателя, его нетрудоспособные супруг и родители, а также, в определенных случаях, его нетрудоспособные иждивенцы.

Остальная часть имущества умершего (или все имущество, если нет обязательных наследников) распределяется между наследниками в соответствии с его волей, выраженной в завещании, составленном в установленном законом порядке (наследование по завещанию).

При отсутствии завещания (или при распределении по завещанию только части имущества) круг наследников и размер их доли в наследстве определяются в соответствии с законом (наследование по закону), который устанавливает строгую очередность. Наследники каждой последующей очереди наследуют, только если нет наследников предшествующих очередей.

Для того чтобы заявить о принятии наследства либо об отказе от него, у наследников по общему правилу есть шесть месяцев с момента смерти наследодателя.

При этом необходимо учитывать, что при наследовании причитающаяся наследнику доля имущества умершего переходит к нему как единое целое. Это означает, что невозможно принять часть наследства, а от оставшейся части отказаться. Исключением являются случаи, когда наследник наследует одновременно по нескольким основаниям (например, он может принять часть наследства, причитающуюся ему по завещанию, а от части по закону отказаться).

Если наследников, призываемых к наследованию, несколько, а умерший не указал в завещании, какое конкретно имущество он завещает каждому из них, имущество умершего поступает в общую долевую собственность наследников.

Нередко возникают ситуации, когда наследники не хотят получать все принадлежащее наследодателю имущество в общую собственность. Но отказаться от части наследства или принять его часть, как выяснилось, невозможно. Как поступить в таком случае?

Зачастую решением этой проблемы граждане видят отказ от наследства одним из наследников, принятие наследства другим наследником и обещание последнего передать отказавшемуся наследнику часть имущества умершего (например, денежные средства). Следует понимать, что такое обещание не имеет юридической силы, а отказ от наследства не может быть впоследствии изменен или взят обратно. Даже в случае, если получивший все имущество наследник откажется от исполнения данного обещания. И такое решение проблемы нельзя считать надежным.

В случае если наследник имеет намерение в результате получить конкретную часть принадлежащего наследодателю имущества, такая возможность существует, однако для этого изначально наследнику необходимо принять все причитающееся ему по соответствующему основанию имущество. После принятия наследства возможно заключить с другими наследниками специальный договор, по которому имущество будет распределено между наследниками по их усмотрению. Такой договор называется соглашением о разделе наследства.

1 Кто может заключить • соглашение о разделе наследства?

Сторонами соглашения являются только наследники, принявшие наследство.

Это означает, что если и есть другие собственники наследуемого имущества (например, умершему принадлежала только доля квартиры, а другие доли принадлежат другим лицам), и при этом они не являются наследниками либо отказались от наследства, то сторонами такого соглашения они быть не могут.



Фото: Картунбанк



В случае если стороной соглашения является лицо, не достигшее возраста 14 лет либо признанное судом недееспособным, от его имени будет действовать его законный представитель (родитель, опекун) либо назначенное органами опеки и попечительства лицо. Если стороной является лицо в возрасте от 14 до 18 лет либо лицо, признанное судом ограничено дееспособным, соглашение будет заключаться с согласия его законного представителя (родителя, попечителя) либо назначенного органами опеки и попечительства лица. В этих случаях соглашение о разделе может быть заключено только при наличии согласия органов опеки и попечительства.

2. Какое имущество можно разделить по данному соглашению?

Предметом соглашения о разделе наследства является имущество, входящее в состав наследства, принадлежащее наследникам на праве общей собственности.

В связи с этим имущество, полностью перешедшее одному из наследников, не

может быть распределено по этому соглашению другим наследникам. И если наследник после принятия наследства хочет передать это имущество другим лицам, он может заключить с ними соответствующий договор (договор купли-продажи – если хочет получить деньги за имущество, договор дарения – если передает его безвозмездно, и другие).

3. Когда можно заключить соглашение о разделе наследства?

Если предметом соглашения является недвижимое имущество (например, квартира, земельный участок, дом и т. д.), то соглашение можно заключить после получения свидетельств о праве на наследство. Свидетельства могут быть выданы по общему правилу через шесть месяцев с момента смерти наследодателя.

Если предметом соглашения является иное имущество (например, автомобиль, денежные средства и т. п.), то такое соглашение может быть заключено и до получения свидетельств.

Однако в случае, когда у наследодателя есть зачатый, но еще не родившийся ребенок, раздел наследства может быть произведен только после его рождения.

4. В какой форме может быть заключено соглашение?

Соглашение о разделе наследственного имущества по усмотрению наследников может быть совершено как в нотариальной, так и в простой письменной форме.

5. Какие условия можно предусмотреть в соглашении о разделе наследства?

По соглашению наследников имущество может быть разделено между ними любым образом (за некоторыми исключениями, о которых будет сказано дальше).

В том числе в результате раздела наследники могут распределить имущество таким образом, что в собственность одного из них поступит большее количество имущества, чем доля, причитающаяся ему по наследству. При этом наследники могут договориться, что те из них, кто получил меньшее количество имущества, получают компенсацию.

Компенсацией может быть выплата денежной суммы, передача имущества, в том числе не входящего в состав наследства (например, доли пережившего супруга в общем имуществе супругов).

6. Условия, на которых соглашение не может быть заключено

Соглашение о разделе не может содержать условия о том, что все имущество передается одному из наследников, который предоставляет остальным наследникам компенсацию (за исключением случая осуществления первым преимущественного права на получение наследственного имущества).

В случае если наследники заключают соглашение о разделе с целью прикрыть другую сделку с наследственным имуществом (например, в результате соглашения один из наследников отказывается от прав на все наследственное имущество, и ему выплачивается какая-то денежная сумма или передается имущество, не входящее в состав наследства), то такое соглашение недействительно (ничтожно).

7. Есть ли у отдельных наследников преимущественные права на получение того или иного имущества умершего при его разделе?

В законе установлено, что при разделе наследства у некоторых категорий наследников возникают преимущественные права на получение имущества умершего, а именно:

- наследник имеет преимущественное право на получение доли в праве собственности на неделимую вещь (раздел которой в натуре невозможен), если ему принадлежит другая доля этой вещи (например, на долю жилого помещения, которое принадлежит им на праве общей собственности);
- наследник имеет преимущественное право на получение неделимой вещи, если он правомерно пользовался ею, и одновременно с этим другие наследники не пользовались ею и не являются также собственниками указанной вещи (в случае, когда наследуется доля вещи);

- наследник имеет преимущественное право на получение жилого помещения (раздел которого невозможен), в котором он проживал на момент смерти наследодателя, если у наследника нет другого жилого помещения (в собственности или полученного по договору социального найма), и если другие наследники не являются сособственниками указанного жилого помещения;
- наследник имеет преимущественное право на получение предметов обычной домашней обстановки и обихода (за исключением антикварных предметов, предметов, представляющих художественную, историческую или иную культурную ценность), если он проживал совместно с наследодателем на момент его смерти вне зависимости от продолжительности проживания.

Если наследник в результате реализации преимущественного права получит больше имущества, чем доля, причитавшаяся ему по наследству, то несоразмерность устраняется передачей остальным наследникам другого имущества из состава наследства или предоставлением им иной компенсации (например, выплатой денежной суммы). Компенсация должна быть передана до осуществления преимущественного права, если наследники не договорятся об ином.

Наследники, обладающие преимущественным правом, могут воспользоваться этим правом в течение трех лет с момента смерти наследодателя.

При этом они вправе отказаться от реализации преимущественного права, и в таком случае раздел наследства производится по общим правилам.

В заключение хочется еще раз отметить, что если в результате оформления своих прав на наследство вы хотите получить часть наследства, а другая часть вам не нужна (вы хотите передать ее другим наследникам), и перед вами стоит выбор – принимать все наследство либо отказаться от всего, то решение однозначно – необходимо принять наследство. После этого у вас возникает право по соглашению с другими наследниками разделить полученное имущество и определить по вашему усмотрению, кому из вас какое имущество достанется. **П**



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 жизненным ситуациям, возникающим у наших читателей.

Зоя: Умер дедушка. Из родственников прямых есть его сын и его внук. Равные права на наследство у них на квартиру или только сын наследует?

– При отсутствии завещания наследодателя (то есть дедушки) наследование в России осуществляется по закону в соответствии с установленными законом очередями наследования.

Наследниками по закону первой очереди являются дети, супруг и родители умершего. Внуки также отнесены законом к наследникам первой очереди и наследуют после дедушки (бабушки) по праву представления, но только в том случае, если их родитель (сын/дочь дедушки (бабушки)) умер к моменту смерти дедушки (бабушки).

Поэтому в вашем случае наследником первой очереди будет сын дедушки на все его имущество. Внук при живом отце после дедушки не наследует, если только дедушка не оставил на внука завещание.

Людмила: Будем оформлять договор купли-продажи доли квартиры, взяв кредит у Сбербанка. Долевая собственность у продавцов означает нотариальный договор. Для банка нужен предварительный договор. Если мы составим его в простой письменной форме и уже с кредитным договором обратимся к нотариусу, так будет правильно?

– Нет, так делать нельзя, поскольку предварительный договор должен быть заключен в той же форме, какая установлена и для основного договора. Со 2 июня 2016 года договоры отчуждения доли в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Следовательно, и предварительный договор купли-продажи в данном случае должен быть заключен в нотариальной форме.

Марина: Могу ли я продать квартиру в двухквартирном доме, если она находится в собственности, а земля не зарегистрирована, в техпаспорте указаны хозяйственные постройки?

– Да, вы можете продать квартиру без земельного участка, поскольку земля не принадлежит вам на праве собственности. Ограничения касаются тех случаев, когда и земля, и расположенные на

ней объекты недвижимости принадлежат одному лицу. То есть, если бы право на земельный участок, на котором расположен ваш дом, было бы зарегистрировано, в том числе и на ваше имя, то тогда при продаже квартиры вы должны бы были продать и принадлежащую вам долю в праве собственности на земельный участок.

Дарья: Подскажите, можно ли выписать человека из квартиры, если он сидит в тюрьме, без его согласия? Срок более трех лет. Квартира муниципальная, и квартиросъемщиком он не является. И если такое возможно, в период пока он будет выписан, можно ли оформить приватизацию на квартиросъемщика?

– Выписать человека из квартиры или, иными словами, снять с регистрационного учета можно либо по заявлению такого человека, либо при наличии веских оснований – по решению суда. Отбывание наказания в местах лишения свободы само по себе не является основанием для прекращения судом права пользования такого лица жилым помещением и снятия его с регистрационного учета. В вашем случае вам необходимо, чтобы находящийся в тюрьме человек написал заявление о снятии его с регистрационного учета. Причем подпись на таком заявлении должна быть засвидетельствована нотариусом. Если такого желания у осужденного нет и, соответственно, такое заявление он подписывать не планирует, то без его согласия снять его с регистрационного учета не получится.

Евгений: Я получил квартиру от МО РФ в 2007 году в г. Самара по договору социального найма. В настоящее время она не приватизирована и никто в ней не прописан. У меня есть совершеннолетняя дочь. Я хочу передать ей эту квартиру по завещанию. Что мне для этого нужно сделать?

– Распорядиться имуществом на случай смерти можно, только составив завещание. В завещании можно указать любое имущество, в том числе и то, которое вы планируете приобрести в будущем. Вместе с тем, обращаю ваше внимание, что поскольку ваша квартира не приватизирована, то она вам не принадлежит, и распорядиться ею, в том числе на случай смерти, вы

не вправе. Но это не мешает вам сделать завещание на дочь, указав в нем эту квартиру, а затем обратиться в соответствующее учреждение для приватизации квартиры.

Михаил: *Положениями п. 2 ст. 1155 ГК РФ предусмотрено, что наследство может быть принято наследником по истечении срока, установленного для его принятия, без обращения в суд при условии согласия в письменной форме на это всех остальных наследников, принявших наследство. Означает ли это, что в случае отсутствия наследников, принявших наследство, а также иных наследников первой очереди (завещание отсутствует), единственный наследник первой очереди вправе принять наследство по истечении срока, установленного для его принятия, без обращения в суд?*

– Действительно, наследство может быть принято наследником по истечении срока, установленного для его принятия, без обращения в суд при условии согласия в письменной форме на это всех остальных наследников, принявших наследство. Если же срок для принятия наследства пропустил единственный наследник, то у него такая возможность утрачивается по той простой причине, что некому давать такое согласие. Таким образом, в случае, когда срок для принятия наследства пропустил единственный наследник, то ему следует обращаться в суд либо с заявлением о восстановлении пропущенного срока, либо с заявлением об установлении факта принятия наследства, либо с иском о признании права на наследственное имущество.

Леонид: *Возможна ли отправка электронного уведомления об изменении залога движимого имущества в случае, если к договору залога заключено дополнительное соглашение об изменении состава обеспечения (один объект залога выведен, новый объект введен)? Или необходимо отправить уведомление о снятии обременения старого объекта и о возникновении обременения на новый объект?*

– В настоящий момент в соответствии с законом необходимо сначала направить уведомление о прекращении прежнего залога и сразу же сделать уведомление о возникновении нового залога. Тот факт, что и первый, и последующий объект движимого имущества были переданы в залог в обеспечение одного и того же обязательства, в силу закона не признается изменением залога. Обращаем ваше внимание, что с 1 января 2017 года все уведомления о залоге в электронной форме направляются в Федеральную нотариальную палату с одновременной оплатой

нотариального тарифа. Уведомление о залоге в электронной форме должно быть подписано усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Павел: *Я с сестрой хочу оформить куплю-продажу своего дома, она его купить хочет у меня через банк за материнский капитал. Сам я переезжаю в другой город, но мы с ней договорились, что в случае, если у меня ничего не сложится на новом месте, то она мне вернет дом по дарственной. Вот у меня вопрос: сможет ли она вернуть мне дом после такой сделки или нет и почему.*

– Полагаю, что в вашем случае возврат вам дома по договору дарения будет невозможен.

Итак, как следует из вашего вопроса, ваша сестра для приобретения дома планирует оформить в банке кредит. Затем в счет уплаты основной суммы долга по кредиту она планирует воспользоваться средствами материнского (семейного) капитала. В связи с чем одним из условий перечисления денег банку Пенсионным фондом (там хранятся средства материнского капитала) будет представление вашей сестрой в Пенсионный фонд нотариально удостоверенного обязательства, по которому ваша сестра будет обязана в течение шести месяцев после прекращения ипотеки переоформить дом на имя супруга и всех своих детей. Неисполнение данного обязательства влечет за собой ответственность, вплоть до уголовной.

Поэтому переоформление дома обратно на вас (по договору дарения либо купли-продажи), прежде чем дом будет оформлен в долевую собственность вашей сестры, ее супруга и детей, будет противоречить закону. Далее, действующим законодательством дарение от имени малолетних детей, т. е. детей в возрасте до 14 лет, запрещено. Распоряжение имуществом несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет возможно только с разрешения органа опеки и попечительства. Сомнительно, что орган опеки и попечительства разрешит детям подарить вам принадлежащие им доли. Исключением будет являться условие приобретения на имя детей равноценного недвижимого имущества. ■

Ответы на вопросы подготовили
нотариус Санкт-Петербурга Мария Терехова
и специалист НП СПб Елена Шляпина

**Андрей Ерёмченко,**

кандидат исторических наук, Ростов-на-Дону

Нотариусы Ленинграда: ОТ ПЕРА К ПОДВИГУ

«Военные рельсы» закона

Одним из самых тяжелых испытаний, которые переживала наша страна за всю свою историю, стала Великая Отечественная война. С 1941 года и до 9-го мая 1945 года условия войны являлись главным законом, подлежавшим к применению.

Как пришла война в Ленинград, ветеран нотариата Татьяна Исааковна Блоштейн, работавшая в годы блокады секретарем Первой государственной нотариальной конторы, вспоминала следующим образом:

«...8 сентября в 7 часов вечера началась воздушная тревога. Была первая бомбежка города, и от нее сгорели Бадаевские склады... Начались практически ежедневные бомбардировки...»

9 ноября немцы захватили Тихвин. Нам объявили, что там были ленинградские продовольственные базы, и в связи с этим норму хлеба убавили... Вскоре норма еще раз снизилась: до 250 гр. – рабочим и 125 гр. – служащим...

В декабре перестали ходить трамваи. Не было дров, перестали действовать водопровод и канализация. Не было электричества... На улицах не услышишь смеха, не увидишь ни одного улыбающегося лица. В эти страшные дни без света, без воды, лишенные вестей от уехавших близких, в квартирах с выбитыми стеклами, закопченных и пропахших нечистотами, люди часто не выдерживали... Но веру в Победу мы все равно не теряли...».

Во втором полугодии число нотариальных контор в Ленинграде было сокращено, но потребность у населения еще существовала на высоком уровне, что вызвало определенную неравномерность в соотношении потребности населения и объемом предоставлявшихся нотариальных услуг.

Для надзорных органов указанное обстоятельство стало достаточным основанием для направления на имя председателя Ленгорсовета Петра Сергеевича Попкова докладной записки от 14 марта 1942 года, в которой деятельность нотариальных контор Ленинграда и Управления НКЮ (Народного комиссариата юстиции) РСФСР по г. Ленинграду в целом подверглась резкой критике. Военной прокуратурой, в частности, обращалось внимание на сокращение числа нотариальных контор города, что привело к большим очередям, как отмечалось, «при бездеятельности НКЮ РСФСР по г. Ленинграду».¹

В условиях войны и блокады Ленинграда к подобным документам, содержащим по сути обвинения в преступной халатности, нельзя было не относиться серьезно. Поэтому начальник Управления НКЮ РСФСР по Ленинграду Иван Андреевич Рыхлов, внимательно проанализировав состояние и работу нотариальных органов города во втором полугодии 1941 года, изложил свои выводы по этому вопросу в докладной записке от 19 марта 1942 года и направил ее также Петру Сергеевичу Попкову.²

¹ См. напр.: Ленинград в осаде: Сборник док. о героической обороне Ленинграда в годы Великой Отечественной войны, 1941–1944 / [Отв. ред. А.Р. Дзенискевич]. Санкт-Петербург, 1995. С. 423–424.

² И хотя данный документ впервые был опубликован еще в 1995 году, в отечественной историографии, посвященной вопросам истории нотариата, он еще не получил должной оценки.

В частности, Иван Андреевич Рыхлов отметил, что сокращение сети нотариальных контор города было произведено во втором полугодии до четырех (вместо шести) на основании, «во-первых, указаний представителя штатного управления Совета народных комиссаров, и, во-вторых, в силу сокращения работы в нотариальных конторах».³

Последнее обстоятельство было аргументировано следующим образом: при общем количестве совершенных нотариальных действий в Ленинграде в июне 1941 года, взятом за 100%, в августе нотариальных действий было совершено 62,1%, в сентябре – 61,6%, в ноябре – 45,8%. Оставшаяся сеть нотариальных контор в количестве четырех, по мнению Ивана Андреевича Рыхлова, до середины января полностью удовлетворяла потребности населения и организаций.

Однако ситуация с объемом нотариальной работы стала меняться в январе. В связи с увеличением смертности и производством Госстрахом страховых платежей наследникам умерших приток населения в нотариальные конторы за засвидетельствованием копий с документов резко увеличился. Был и другой фактор, значительно повлиявший на деятельность нотариальных контор, – человеческий. Так, в нотариальных конторах Ленинграда на 15 января 1942 года отсутствовали по болезни:

- в Первой госнотконторе – 27 человек, что составляло 74% ее штата;
- во Второй госнотконторе – 7 человек, что составляло 70% ее штата;
- в Третьей госнотконторе – 6 человек, что составляло 66% ее штата;
- в Четвертой госнотконторе – 3 человека, что составило 75% ее штата.⁴

В середине января на своих рабочих местах в органах нотариата Ленинграда работали всего лишь 16 человек. Тем не менее, несмотря на сложную обстановку военного времени, ленинградскими нотариальными конторами было совершено в январе – 12 279, в феврале – 19 344 нотариальных действия, что, безусловно, не совпадало с оценкой военной прокуратурой деятельности Управления НКЮ РСФСР по Ленинграду и нотариальных контор. Однако очереди в нотариальные конторы города не уменьшались.⁵

³ Цит. по: Там же. С. 424.

⁴ Там же.

⁵ Там же.

Биография И.А. Рыхлова

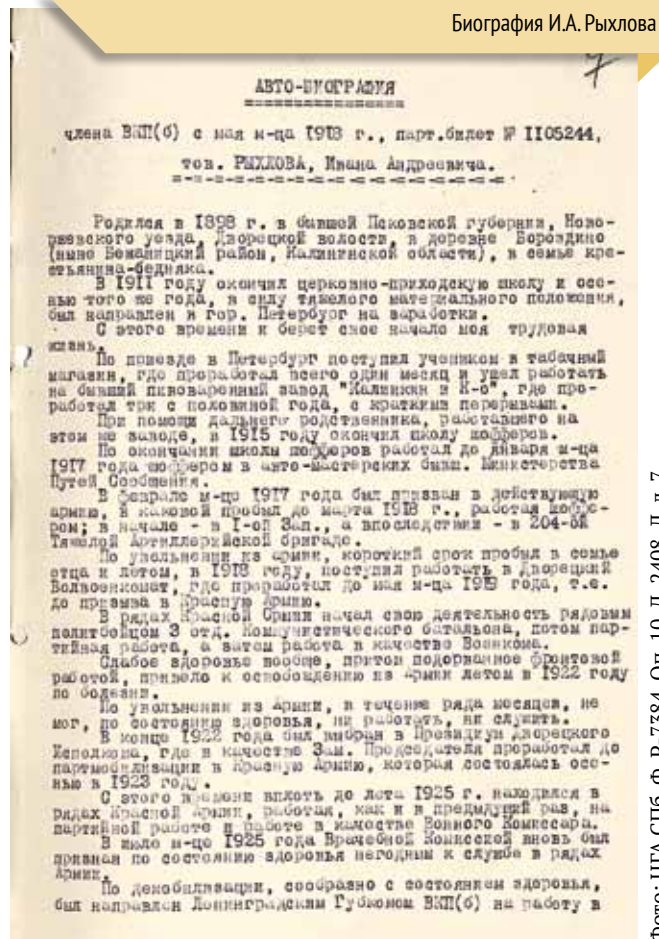


Фото: ЦГА СПб, ф. Р-7384. Оп. 10. Д. 2408. Л. д. 7.

Титульный лист личного дела И.А. Рыхлова

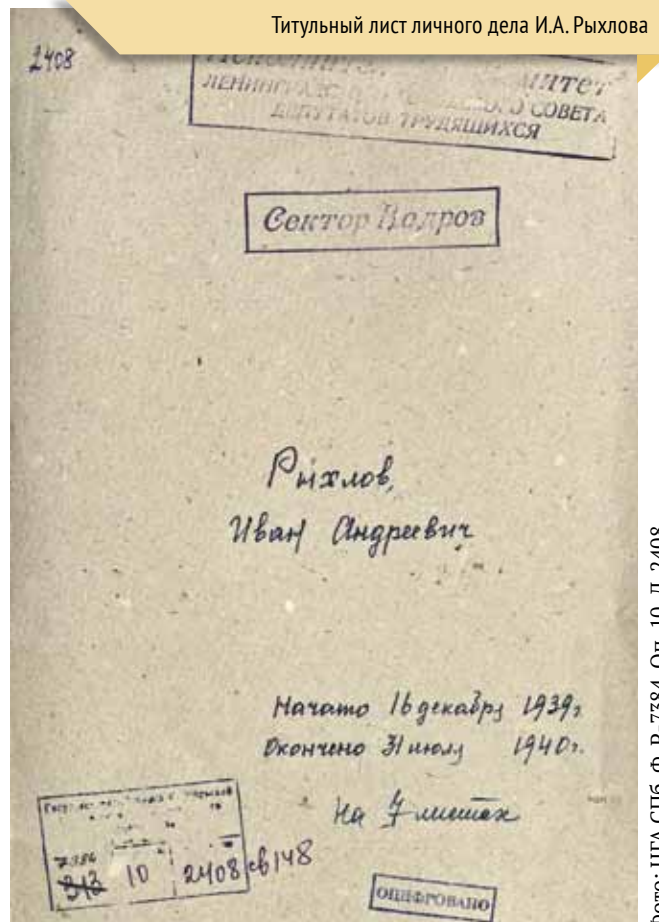


Фото: ЦГА СПб, ф. Р-7384. Оп. 10. Д. 2408.

Фото: Из архива НП СПб



Очереди в нотариальные конторы

Из воспоминаний Татьяны Исааковны Блоштейн: «...Людские очереди к нам начались порой от улицы Бродского. Очень много людей приходило снимать копии свидетельств о смерти для получения страховки. Начинать работать мы в десять утра и работали до пяти часов вечера. Никаких опозданий не признавалось... Нотариальные услуги городу мы выполняли полностью...».⁶

Наличие значительных очередей в нотариальные конторы было вызвано, в том числе, характером нотариальных действий, совершавшихся в январе и феврале 1942 года. Подавляющее число нотариальных действий составляло засвидетельствование верности копий документов. И это число в Ленинграде неуклонно возрастало с сентября 1941 года по февраль 1942 года. Так, например, если общее количество засвидетельствованных копий в сентябре взять за 100%, то количество засвидетельствованных копий в январе составляло 113,9%, а в феврале уже 195,9%.⁷

Проблема с огромными очередями в нотариальные конторы блокадного Ленинграда

требовала своего решения в кратчайшие сроки и, главное, с учетом интересов граждан. В этой связи, начиная с марта 1942 года, усилия Управления НКЮ РСФСР по г. Ленинграду в сфере нотариата были сосредоточены на двух направлениях: временное перераспределение нагрузки по свидетельствованию копий документов и повышение эффективности нотариальной деятельности за счет привлечения дополнительных человеческих ресурсов.

7 марта 1942 года Иван Андреевич Рыхлов направил свои предложения в Ленинградский городской комитет ВКП(б) и в Исполком Ленгорсовета, которые были поддержаны, о чем свидетельствует имеющийся в нашем распоряжении протокол № 65 от 20 марта 1942 года, содержащий результаты рассмотрения вопроса о копиях:

«В целях предоставления гражданам возможности быстрого получения документов, необходимых для получения страховых сумм после смерти граждан, застрахованных в порядке коллективного страхования, – Исполком Ленгорсовета депутатов трудящихся решает:

В соответствии с постановлением ЦИКа и СНК РСФСР от 3 июня 1937 года...

⁶ См. напр. Русакова Л.А. Дорогие наши ветераны // Интернет-музей нотариата Санкт-Петербурга. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://notarymuseum.spb.ru/veterany> (дата обращения: 07.11.2016).

⁷ Там же.

предложить начальнику Отдела актов гражданского состояния по гор. Ленинграду об-язать райзагсы выдавать гражданам по их устным или письменным заявлениям од-новременно с выдачей свидетельства и справок о регистрации актов гражданского состоя-ния (рождение, смерть и т. д.) необходимое гражданам количество повторных справок и свидетельств, согласно постановлению СНК от 11 ноября 1940 года, с взиманием пошли-ны в сумме 5 рублей».⁸

Другое направление активной деятельно-сти ведомства ленинградской юстиции было связано с реализацией мер по быстрому при-влечению людских ресурсов в нотариальные конторы. 13 марта 1942 года Управление НКЮ РСФСР по Ленинграду направило еще одно письмо в Исполком Ленинградского Совета депутатов трудящихся и проект распоряже-ния по данному вопросу:

«В целях создания для населения горо-да Ленинграда возможности беспрепят-ственно пользоваться услугами нота-риальных контор и для улучшения работы по-следних, Исполком Ленинградского городско-го Совета депутатов трудящихся – решает: ...предложить исполнительным комитетам

Наименование районов	Число передаваемых учителей	В чье распоряжение
Василеостровский	5	2-й нотконторы
Выборгский	5	5-й нотконторы
Кировский	5	4-й нотконторы
Красногвардейский	5	5-й нотконторы
Куйбышевский	10	1-й нотконторы
Ленинский	5	4-й нотконторы
Октябрьский	10	1-й нотконторы
Петроградский	5	2-й нотконторы
Приморский	5	2-й нотконторы
Свердловский	5	2-й нотконторы
Смольнинский	10	3-й нотконторы

районных Советов депутатов трудящихся временно перевести на работу в нота-риальные конторы гор. Ленинграда, согласно при-ложения, 70 работников, неиспользуемых на основной работе учителей, служащих соот-ветствующей квалификации и т. п. на время до трех месяцев.

Сохранить за переводимыми в распоряжение нотариальных контор работниками средний заработок по постоянному месту работы, при условии выполнения ими не менее 75% нормы выработки, установленной для соответствую-щих работников нотариальных контор...».⁹

⁸ ЦГА СПб. Ф. Р-7384. Оп. 18. Д. 1442. Л. 132

⁹ ЦГА СПб. Ф. Р-7384. Оп. 18. Д. 1442. Л. 135–136.



Блокадный Ленинград

Фото с сайта Sputnik.com

Проект Управления НКЮ РСФСР по Ленинграду воплотился в принятое 23 марта 1942 года Постановление Ленинградского городского Исполнительного комитета об упорядочении работы нотариальных контор в Ленинграде.

Реализация постановления, как и предшествовавшие ему мероприятия, сыграли важнейшую роль в стабилизации ситуации с очередями в нотариальные конторы города.

В тисках блокады

Условия работы в блокаду секретарь Первой государственной нотариальной конторы Ленинграда Татьяна Исааковна Блоштейн описывала так:

«Благодаря нашему старшему нотариусу нам удалось прикрепиться к кафе... на Невском 44. Утром приходили в кафе и нам давали горячую воду, кусочек хлеба и немножко соевой каши. В обед – только горячая вода. Зимой было очень холодно.

В здании над нами располагался 20-й трест, который для обогрева возил ящики, и они с нами иногда делились – то ящик нам дадут, то картон, чтобы буржуйку топить.

Уже сейчас не помню, то ли на рытье окопов, или на ломке домов, где мы должны были отработать для получения талонов на дрова, я заболела тифом. Меня отвезли в больницу и к моему ужасу остригли наголо, да еще меня покормили только после того, как старший нотариус привез мою продовольственную карточку...».¹⁰

В годы Великой Отечественной войны и блокады Первую госнотконтору Ленинграда, которая, по сути, «замкнула» на себе всю нотариальную деятельность в городе, возглавляла старший нотариус Ефросинья Петровна Толкачева, заместителем которой являлся Михаил Александрович Лебедев.

В условиях блокады нотариальные конторы Ленинграда работали практически непрерывно, и деятельность эта, конечно, не исчерпывалась лишь свидетельствованием верности копий документов или совершением на документах исполнительных надписей. Нотариусы выполняли пусть и в небольшом объеме, но в целом нотариальные действия в широком

диапазоне. К таковым, в частности, относились: удостоверение завещаний, доверенностей, выдача свидетельств о праве на наследство, принятие мер охраны наследственного имущества, свидетельствование подлинности подписи на заявлениях граждан и другое.

Несмотря на то, что прорыв блокады произошел 18 января 1943 года, осада города еще продолжалась до 27 января 1944 года, когда в ходе наступательной операции советских войск «Январский гром» враг был отброшен от города. Перед населением города и городскими властями, наряду с первоочередными вопросами продовольственного снабжения и оказания медицинской помощи, на повестке дня стояли тяжелейшие задачи и по восстановлению разрушенного Ленинграда.

«На излете» военного времени

О том, каким образом на пути от войны к миру функционировало Управление НКЮ РСФСР по Ленинграду в 1944 году, мы видим из доклада начальника Управления Григория Матвеевича Аверина, направленного секретарю Ленинградского городского комитета ВКП(б) Георгию Фёдоровичу Бадаеву. В частности, Управление реализовывало свои функции посредством ревизии работы народных судов, нотариата и адвокатуры; изучения и обобщения практики; повседневного оперативного руководства работой народных судов, нотариата и адвокатуры.¹¹

Работники ленинградской юстиции повышали свой образовательный уровень не только на семинарах, проводившихся Управлением (за один только 1944 год их было организовано 17), но и посредством обучения в заочном Юридическом институте (ВЮЗИ). На конец 1944 года в нем обучалось 36 человек, в том числе и нотариусы. В заочной юридической школе обучалось 35 человек, в том числе и нотариальные работники.¹²

В Ленинграде с 1944 года, как и по всей стране, заработала система профессиональной подготовки нотариусов. Кандидат на должность нотариуса по окончании учебы должен был пройти 25-дневную стажировку в нотариальной конторе. По итогам обучения и практики

¹⁰ См. напр. Русакова Л.А. Дорогие наши ветераны // Интернет-музей нотариата Санкт-Петербурга. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://notarymuseum.spb.ru/veterany> (дата обращения: 11.11.2016).

¹¹ Цит. по: От войны к миру: Ленинград 1944–1945. Архивные документы о восстановлении города [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://war-peace.spbarchives.ru/part_1/doc_122.html (дата обращения 20.11.2016).

¹² Там же.

на кандидата составлялась характеристика, которую готовил начальник Управления.¹³

Конечно, в это время остро стояла проблема с кадрами, которая была усугублена войной. Война изменила и состав советских нотариусов в соотношении мужчины – женщины. Если до Великой Отечественной войны около двух третей нотариусов являлись мужчинами, то на время окончания войны и в последующие годы (в разное время) число женщин составляло от 70 до 75% от общего числа нотариусов.

После снятия блокады уже с марта 1944 года сотрудники ведомства юстиции не только осуществляли непосредственную профессиональную деятельность, но также были заняты и на работах по восстановлению города.

В 1944 году в условиях еще существовавших трудностей с продовольственным снабжением города и дефицита пригодного для проживания жилья появилась и другая проблема – реэвакуация. В частности, существовали трудности с установлением личности детей, эвакуированных в 1941–1943 гг. И здесь на помощь приходили документы ленинградских нотариусов:

«...И как же важны оказались после блокады эти копии, а вернее, реестровые книги нотариусов, куда записывались все действия, включая и копирование. В город возвращались тысячи эвакуированных детей. Их ведь отправляли со школами, с детскими домами, детскими садами, и

документов у них не было. Были списки у сопровождающих, но и сопровождающие, и дети в дороге болели, умирали, списки могли пропасть, сгореть, да мало ли несчастий могло случиться во время войны. И в самом городе домовые книги, архивы жилищных контор могли попасть под бомбежку или обстрел и быть уничтожены. И вот реестровые книги... многим смогли помочь – подтвердить, что ребенок – житель города. Было холодно, нотариусы замерзали, но эти книги сохранили, не жгли...».¹⁴

Спустя более 70 лет после окончания Великой Отечественной войны, тема ее истории и победы советского народа в ней звучит все чаще и все громче. С одной стороны, потому что мы традиционно отдаем дань памяти погибшим, с другой – потому, что усилиями весьма определенной (а в качестве синонима просится слово «ограниченной») части «прогрессивного человечества» делаются попытки умалить Великую Победу нашего народа.

Понимая эти обстоятельства, осознаешь и тот непреложный факт, что в нынешних условиях, увы, борьбы на этом «историческом фронте» наша общенародная задача, пожалуй, и состоит в том, чтобы сберечь и передать будущим поколениям достоверную память о Великой Отечественной, о великих страданиях, о великих жертвах, о великой цене, о Великой Победе. **■**

¹³ Калмыков С.В., Чижков С.Л. История Московского нотариата. Хроника. События. Люди. М., 2013. С. 146.

¹⁴ См. напр. Русакова Л.А. Дорогие наши ветераны // Интернет-музей нотариата Санкт-Петербурга. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://notarymuseum.spb.ru/veterany> (дата обращения: 02.12.2016).



Ветераны. Фото 2004 г.

Фото: Из архива НП СПб

Елена Мочалова,
юрист



Неизвестные страницы известной оперы

Заботою наших предшественников в исторических фондах Мариинского театра были сохранены автографы русских и зарубежных композиторов и среди них отдельные документы Дирекции Императорских театров, ценные не только своей принадлежностью к великим именам, но и представляющие интерес для современных правоведов.

Среди таких документов – заявление в Дирекцию Императорских театров отставного надворного советника Петра Ильича Чайковского, заверенное петербургским нотариусом Львом Утиным.

27 мая 1872 года Петр Ильич Чайковский заключил договор с издателем Бесселем «о передаче в полное право собственности всех стран... оперы “Опричник” вместе с либретто без гонорара».

Под оперой, скорее всего, обеими сторонами понимается в момент заключения договора именно партитура музыкального произведения, прежде всего, для целей ее последующего издания.

Сомнения в деловых качествах Бесселя посещают Петра Ильича почти сразу после заключения договора. Уже в августе того же 1872 года в своем письме к издателю Петру Ивановичу Юргенсону он пишет: «Насчет Бесселя все вздор. Я накануне отъезда заключил с ним действительно условие (договор. – Е. М.) насчет моей оперы. Полагаясь на его способность везде быть пролазом, я поручил хлопотать в Дирекции о постановке “Опричника” и за это отдаю ему право собственности на означенную оперу, а также обещаю ему треть перспективной платы. Мнение свое насчет этой вонючки я никогда

не изменял и ни в какие интимные отношения вступать с ним не намерен. Что касается до других сочинений, то я неопределенным образом обещался ему что-нибудь дать, но никаких обязательств не делал. Веры в его великую будущность во мне нет, и я даже склонен думать, что он скоро прогорит».

Из письма Петра Ильича Чайковского Ивану Александровичу Клименко 15 ноября 1872 года: «В одно и то же время представляют в дирекцию театров свои оперы два композитора: Фаминцын – “Сардапала” и я – “Опричника”. Фаминцын всеми признается за совершенно бездарного человека; про меня пишут и говорят, что я даровит. Однако же опера Фаминцына уже принята на сцену, а участь моей совершенно не известна, и есть много данных, что она так же точно канет в Лету, как и “Ундина”».

Клави́р оперы Петра Ильича Чайковского «Опричник» Василий Васильевич Бессель издал в 1874 году во исполнение условий первоначального договора: «...2) Бессель обязуется издать за свой счет к первому представлению оперы в Мариинском театре в Санкт-Петербурге полный клавираусцуг со словами, что составит сумму около шестисот рублей; ...5) переложение оперы для фортепиано с пением или для одного фортепиано должны быть доставлены П.И. Чайковским своевременно и бесплатно г. Бесселю; 6) если опера “Опричник” не будет вовсе поставлена в Мариинском театре в Санкт-Петербурге, тогда условие сие для Бесселя необязательно к изданию его».

Официально свое обращение в Дирекцию Императорских театров на постановку «Опричника» Петр Ильич оформил

21 марта 1874 года, то есть спустя почти два года с даты заключения договора с Бесселем о передаче в полное право его собственности оперы «Опричник»: «В Дирекцию Императорских театров. Представив в Дирекцию Императорских театров партитуру четырехактной оперы моей “Опричник”, имею честь покорнейше просить принять означенную оперу к постановке на условиях поспектакльной оплаты. П. Чайковский. Марта 21 дня 1874 г. Санкт-Петербург».

Партитура оперы «Опричник» была издана Василием Васильевичем Бесселем только в 1896 году, соответственно к 1874 году Петр Ильич представил в Дирекцию Императорских театров для рассмотрения свою рукописную партитуру.

После принятия оперы к постановке Дирекцией Императорских театров на условиях поспектакльной платы для Бесселя возникла необходимость уточнить предмет договора с Чайковским и закрепить свой деловой успех, а именно – 8 апреля 1874 года Чайковский и Бессель заключили новый договор:

«Отставной Надворный Советник Петр Ильич Чайковский и Санкт-Петербургский второй гильдии купец Василий Васильевич Бессель, торгующий под фирмою “В. Бессель и Ко”, заключили договор о нижеследующем:

1) Я, Чайковский, продал Бесселю полное принадлежащее мне авторское право на мое музыкальное сочинение “Опричник”, опера в четырех действиях, как в России, так и за границу, вследствие чего постановка оперы “Опричник” зависит исключительно от соглашения Дирекции или содержателей (антрепренеров) театров с г. В. Бесселем и Ко».

Заверил документ нотариус Лев Утин. Нотариальная контора Льва Утина располагалась в то время в Санкт-Петербурге в доме 28 по Невскому проспекту. Сейчас на этом месте расположено здание Дома книги.

Через три дня после подписания этого документа 11 апреля 1874 года тот же нотариус Лев Утин заверяет подпись Петра Ильича Чайковского уже под его новым заявлением в Дирекцию Императорских театров о том, что на основании его договора с издателем Василием Бесселем поспектакльную плату за исполнение его оперы «Опричник» будет получать издатель: «Я продал ему навсегда право получать поспектакльную плату за



П.И. Чайковский

Фотобанк «Лори»

представления моей оперы “Опричник” на сцене Императорских театров и потому прошу выдавать оную плату не мне, Чайковскому, а г-ну Бесселю...».

Необходимость в подписании, удостоверении и подаче этого заявления в Дирекцию Императорских театров была вызвана, на мой практический взгляд, как минимум, тремя причинами:

1. Дирекция Императорских театров требовала документального подтверждения от композитора его отказа от принятия им самим поспектакльных выплат за исполнения оперы «Опричник» на сцене Мариинского театра и в последующем на других сценах Дирекции Императорских театров;
2. Василий Бессель планировал получать доход от спектаклей оперы «Опричник» не только на сценах Дирекции Императорских театров, но и от других «содержателей (антрепренеров) театров» и предусмотрительно не хотел заранее ставить об этом в известность Дирекцию Императорских театров, что неизбежно бы случилось

в случае, если бы он предъявил сам договор между ним и Петром Ильичем Чайковским для обоснования выплаты поспектакльных ему, а не композитору;

3. Нотариальное удостоверение заявления Петра Ильича Чайковского обеспечивало бесспорность его отказа от поспектакльных выплат Дирекции Императорских театров в адрес Бесселя без необходимости предъявления других документов и/или договоров между Бесселем и Чайковским.

С 13 ноября 1827 года в Дирекции Императорских театров действовало «Положение о правах сочинителей драматических пьес и опер, принятых для представления на Императорских театрах», которое устанавливало право композитора на получение вознаграждения за публичное исполнение его оперы на сценах Дирекции Императорских театров. В соответствии с этим Положением размер поспектакльной оплаты композитору за публичное исполнение его оперы Дирекцией Императорских театров составлял 1/10 от 2/3 общего сбора от спектакля.

Премьера оперы Петра Ильича Чайковского «Опричник» состоялась на сцене Мариинского театра 12 апреля 1874 года. Премьера оперы являлась одновременно бенефисом и дирижера Эдуарда Направника, и русского хора.

Сам Направник вспоминал этот бенефис так: «Успеху этого юношеского и незрелого творения способствовал драматический сюжет... Знанием сцены Чайковский

не владел, на характеристику действующих лиц мало обращал внимания, текст подлаживал под музыку, а не наоборот. Но все эти недостатки покрывались широким мелодическим рисунком, захватывающим своей теплой сердечностью не в первых, а в последующих операх».

В соответствии с действующими положениями Дирекции Императорских театров бенефициантам исполнения полагались выплаты от общего сбора от продажи билетов. Таким образом, у сотрудников Канцелярии Двора, контролирующей финансовую деятельность Дирекции Императорских театров, возникли вопросы о том, с какой суммы сбора следует исчислять выплату композитору его вознаграждения, то ли с общей суммы сбора, то ли с суммы сбора за вычетом оплаты бенефициантам-исполнителям, чьи имена привлекли внимание зрителя. Документальными свидетельствами того, как была решена эта дилемма сотрудниками Дирекции Императорских театров, мы в настоящее время не располагаем.

По воспоминаниям Эдуарда Францевича Направника, «“Опричник” не раз возобновлялся, и Н.Н. Фигнеру в роли Андрея удалось оперу продолжительное время удерживать на репертуаре».

Однако через несколько лет после ее премьеры опера была запрещена. Из письма Петра Ильича Чайковского к Надежде Филаретовне Мекк 8 февраля 1880 года: «История с “Опричником” очень курьезна, его



Фотобанк «Лори»

запретили, ибо находят, что сюжет по теперешнему времени революционный».

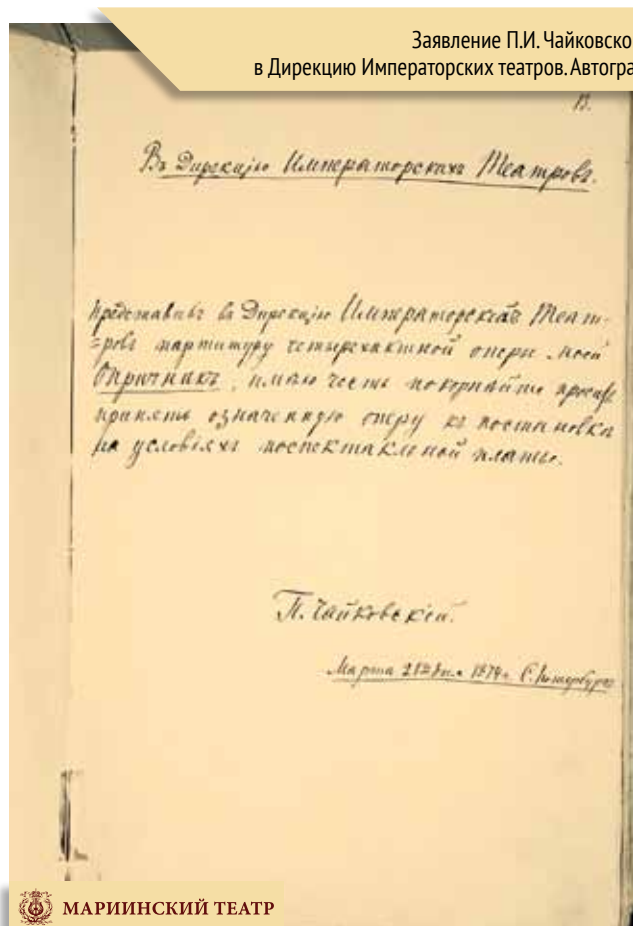
Служебная история оперы «Опричник» в Дирекции Императорских театров имела свое продолжение и после смерти Петра Ильича Чайковского, и к ее действующим лицам добавились уже братья Петра Ильича, выступающие от имени наследников Петра Ильича по его завещанию – двух его племянников.

Спустя месяц после ухода из жизни Петра Ильича в ноябре 1893 года его брат Модест Ильич Чайковский при возвращении ранее заимствованной им партитуры «Опричника» в библиотеку Мариинского театра обращается к управляющему Петербургской конторой Дирекции Императорских театров: «считая “своим долгом” напомнить “о всегдашнем нежелании” композитора “видеть эту оперу на сцене” и на постоянных его намерениях принять все законные меры к воспрепятствованию представления ее где бы то ни было». Резолюция Виктора Петровича Погожева, управляющего Петербургской конторой Дирекции Императорских театров была краткой: «Приложить письмо к партитуре “Опричника”, а копию с него к делу».

В декабре 1893 года Модест Чайковский вновь пишет в Нотную контору Дирекции Императорских театров. Как выяснилось, в ноябре 1893 года он вернул в библиотеку Дирекции не только взятый им ранее автограф партитуры оперы «Опричник», но и принадлежащую другому лицу (некоему Дмитрию Васильевичу Д.) копию партитуры, с просьбой к музыкальной библиотеке возвратить такую копию партитуры ее владельцу. Его просьба была выполнена, копия партитуры возвращена владельцу, а письмо Модеста Ильича с распиской на нем получателя копии от 30 декабря 1893 года хранится в Мариинском театре и сейчас.

Через год с небольшим, 11 января 1895 года Модест Ильич выступил перед Дирекцией Императорских театров и ее Нотной конторой в роли просителя для издательства «Бессель и Ко», приступившего к изданию партитуры «Опричника». Он просил допустить «для проверки и сличения подлинной партитуры с ее копиями лицо избранное для этого фирмою “Бессель и Ко”». Разрешение это было дано Виктором Петровичем Погожевым.

Заявление П.И. Чайковского
в Дирекцию Императорских театров. Автограф



МАРИИНСКИЙ ТЕАТР

Заявление П.И. Чайковского с удостоверительной надписью
нотариуса Льва Утина. Автограф



МАРИИНСКИЙ ТЕАТР

Семья Утиных уникальна в российской истории и при этом мало известна широкой публике. Лев Утин родился в Гомеле, в еврейской семье мелкого служащего фирмы – Исаака Утевского. По приглашению владельца фирмы Исаак вместе с семьей переезжает в Санкт-Петербург и вскоре становится управляющим. Ведет дела фирмы он столь успешно, что бездетный владелец фирмы делает Исааку следующее предложение: если тот примет православие, то он сделает его наследником всего своего имущества. Религиозный Исаак принимает предложение лишь спустя несколько лет. Приняв православие, он меняет фамилию Утевский на Утин.

Исаак Утин стремился дать детям отличное образование. Дети оказались одаренными, из шести сыновей Исаака Утина – четыре оставили заметный след в истории России. Семья Утиных похоронена на Новодевичьем кладбище Санкт-Петербурга.

УТИН БОРИС ИСААКОВИЧ (1832–1872 гг.) – юрист; окончил курс в Дерптском университете; был профессором Петербургского университета по кафедре истории положительных законодательств; в 1861 году во время студенческих волнений вместе с К.Д. Кавелиным, В.Д. Спасовичем, М.М. Стасюлевичем и А.Н. Пыпиным оставил университет. Последние годы жизни был членом Санкт-Петербургского окружного суда и Санкт-Петербургской судебной палаты. Его труды: «О мировой юстиции и самоуправлении в Англии» («Современник», 1860); «Очерк исторического образования суда присяжных в Англии» («Русский Вестник», 1860); «Судебная реформа» («Отечественные Записки», 1862); «Государственный быт Англии» (ibid., 1862); «Светское законодательство и церковь с XVII в.» («Вестник Европы», 1868, № 7) и другие.

УТИН ЕВГЕНИЙ ИСААКОВИЧ (1843–1894 гг.) – известный адвокат и публицист, военный корреспондент. Участвовал в студенческих волнениях 1861 года и некоторое время содержался в крепости. В 1871 году он участвовал в известном Нечаевском процессе, а потом, в звании присяжного поверенного (с 1873 года), выступал защитником в целом ряде политических дел, равно как и в делах, затрагивавших вопросы религиозной терпимости, свободы совести и мнений.

УТИН НИКОЛАЙ ИСААКОВИЧ (1841–1883 гг.) – участник революционного движения 1860–1870-х годов. Один из руководителей массовых студенческих волнений осени 1861 года, был арестован и до декабря содержался в Петропавловской крепости. Был тесно связан с Чернышевским, который через него был в курсе студенческого движения.

УТИН ЯКОВ ИСААКОВИЧ (1839–1916 гг.) – государственный деятель Российской империи, предприниматель, финансист, тайный советник, сенатор. Окончил юридический факультет Петербургского университета (в 1860 году). По окончании университета служил в министерстве юстиции, затем был обер-прокурором одного из Департаментов Сената. В 1885–1916 годах являлся членом (с 1903 – председателем) правления Петербургского учетного и ссудного банка – одного из крупнейших частных банков России, был близок к правительственным кругам, поддерживал дружеские и деловые связи с графом В.Н. Коковцовым (в 1904–1914 гг. – министр финансов, одновременно в 1911–1914 гг. председатель Совета министров).

УТИН АЛЕКСАНДР ИСААКОВИЧ – информации нет.

УТИН ЛЕВ ИСААКОВИЧ – (год рождения точно неизвестен, умер 26.12.1886) – нотариус, нотариальная контора располагалась на Невском пр., дом 28. В 1902–1904 годах на этом месте по проекту архитектора П.Ю. Сюзора было воздвигнуто здание швейной компании Зингер, ныне – Санкт-Петербургский Дом книги. У Льва Утина было трое детей – дочь Мария и два сына – Алексей и Владимир. Известно, что Владимир до 1917 года был присяжным поверенным. О судьбе детей Льва Исааковича, к сожалению, ничего неизвестно.

Известно также, что семье Утиных принадлежало несколько домов. Один из них, который так и назывался «Доходный дом Утина», находится на Конногвардейском бульваре, дом 17. Согласно «Всеобщей адресной книге», в этом доме, в квартире 14, в 1867–1868 годах проживал титулярный советник, нотариус Утин Лев Исаакович.

В угловом здании розового цвета располагалась нотариальная контора Льва Утина (сейчас на этом месте Дом книги. Здание компании Зингер было построено в 1902–1904 гг.)

С. Петербург – St.-Petersbourg
www.nevsky-prospekt.com



Иллюстрация с сайта www.nevsky-prospekt.com

В 1897 году уже без Петра Ильича и несмотря на его «всегдашнее нежелание» опера «Опричник» вернулась в репертуар Дирекции Императорских театров. История возвращения оперы оставила след в сохранившихся документах Дирекции Императорских театров.

18 июня 1896 года руководитель Дирекции Императорских театров Всеволожский сообщает в Кабинет Его Величества о намерении наследников Петра Ильича Чайковского возобновить «Опричника» на сценических площадках Дирекции и о предлагаемом «назначении им поспектакльной платы за представление означенной оперы в прежнем размере, то есть с $\frac{2}{3}$ сбора $\frac{1}{10}$ часть ввиду того, что все наследство, которое оставил после себя покойный П.И. Чайковский, заключается в музыкальных его произведениях, а потому наследники его могут извлекать единственную пользу из него получением авторского гонорара за его музыкальные сочинения».

В своих пояснениях Всеволожский оценил сложившуюся ситуацию следующим образом: «По Высочайшему повелению, в предстоящем сезоне возобновляется в Мариинском театре опера покойного П.И. Чайковского «Опричник», принятая к постановке в 1872 г., по Положению 1827 г., на условиях поспектакльной платы в размере $\frac{1}{10}$ части с $\frac{2}{3}$ сбора, которою мог пользоваться

автор только в течение своей жизни. В 1874 году П.И. Чайковский продал музыкальному издателю В. Бесселю за 1000 рублей свои авторские права на оперу «Опричник» с представлением ему также и наследственных прав на означенную оперу. По Положению 1827 г. ни Бессель, ни наследники П.И. Чайковского не имеют права на получение из Дирекции Императорских театров авторского гонорара за оперу «Опричник». В настоящее время наследники П.И. Чайковского обратились ко мне с просьбой о назначении им поспектакльной платы за представление означенной оперы в прежнем размере, т. е. с $\frac{2}{3}$ сбора $\frac{1}{10}$ часть ввиду того, что все наследство, которое оставил после себя покойный П.И. Чайковский, заключается в музыкальных его произведениях, а потому наследники его могут извлекать единственную пользу из него, получением авторского гонорара за его музыкальные сочинения. Вследствие вышеизложенного ходатайствую перед Вашим Сиятельством об испрошении Высочайшего соизволения на выдачу наследникам П.И. Чайковского авторского вознаграждения за оперу «Опричник» на упомянутых условиях».

Параллельно с наследниками Петра Ильича Чайковского, издатель Василий Васильевич Бессель развивает деятельность с целью получения дохода от исполнения оперы «Опричник» в Мариинском театре.

Всеволожскому приходится лавировать между наследниками и издателем и защищать интересы возглавляемой им Дирекции, в своем письме от 9 августа 1896 года к вышестоящим инстанциям: «Дирекция после смерти П.И. Чайковского имеет право на исполнение ее (оперы “Опричник”. – Е. М.) на Императорских театрах без уплаты авторского вознаграждения».

Однако далее он пишет о целесообразности достижения компромисса: «Я вновь обращаюсь с ходатайством, во внимание заслуг покойного П.И. Чайковского и известного мне затруднительного положения наследников композитора, о разрешении выдавать последние в виде исключения не как гонорар, а как пособие 7% от сбора от каждого представления этой оперы. Вместе с тем считаю своим долгом присовокупить, что применение статьи 1185 III X, ч. 1 Зак. Гражд. к наследникам умерших авторов опер и драматических пьес, принятых в Дирекции ранее издания Положения 1882 г., весьма опасно в интересах Министерства Императорского Двора, так как таковое применение вызовет для Министерства громадный расход по уплате авторского гонорара за пьесы и оперы, принятые по Положению 1827 года, за которые Дирекция в настоящее время ничего не платит, как, например, за оперы Глинки, Даргомыжского, Серова и других умерших композиторов».

По всей видимости, после разговоров с наследниками Петра Ильича Чайковского Всеволожский просит заменить термин «гонорар» на термин «пособие», тем самым меняя сущность поспектакльной выплаты, и одновременно уменьшает ее ставку с 1/10 до 7%, лишая ее в том числе и одного из определяющих признаков по Положению 1827 г.

В сентябре 1896 г. в Дирекцию Императорских театров обращается Анатолий Ильич Чайковский в качестве представителя семьи и наследников с официальной просьбой о назначении оперы в репертуар и ставке поспектакльных выплат: «Представляя при сем копию завещания брата моего покойного Петра Чайковского, имею честь объяснить, что никакого недвижимого имущества и капиталов после смерти его не осталось и что таким образом, достояние его наследников сводится лишь только к доходам от постановок на сценах опер им сочиненных».

Тогда же в канцелярию Мариинского театра от Анатолия Ильича в дополнение к уже

упомянутым здесь заявлениям самого Петра Ильича поступают и нотариально удостоверенные документы – копия Духовного завещания Петра Ильича Чайковского, копия условия (договора. – Е. М.) П. Чайковского и В. Бесселя относительно права собственности на оперу «Опричник» и копия условия (договора. – Е. М.) П. Чайковского и В. Бесселя на передачу авторского права на оперу «Опричник», которые находятся в Мариинском театре на хранении до настоящего времени.

25 сентября 1896 года из Административного отдела Кабинета Его Величества поступает требование «уведомить, в дополнение к отношению от 6-го сего сентября за № 2434, кому из наследников покойного П.И. Чайковского предлагается выплата пособия в размере 7% со сбора от каждого представления оперы “Опричник”, так как из представленной копии с копии Духовного завещания П.И. Чайковского усматривается, что наследниками своими покойный назначил двух племянников своих: Георгия Николаевича Чайковского и Владимира Львовича Давыдова».

Опытный делец В. Бессель, предвидя неблагоприятное для него развитие ситуации, примерно в это же время, в октябре 1896 года, просит Всеволожского об аудиенции «относительно возобновления оперы “Опричник” П. Чайковского на сцене Мариинского театра».

Вскоре после объемной внутренней служебной переписки в самой Дирекции Императорских театров и ее переписки с Министерством Императорского Двора был дан официальный ответ обоим конкурирующим сторонам.

15 сентября 1896 года.

Анатолию Чайковскому: «Кабинет Е. И. В-ва, по приказанию Министра Императорского Двора уведомляет, что представление Вашего Высокопревосходительства об испрошении Высочайшего соизволения на выдачу, в виде исключения, наследникам П.И. Чайковского пособия в размере 7% со сбора от каждого представления оперы “Опричник” Его Сиятельством отклонено».

Василию Бесселю: «...опера П.И. Чайковского “Опричник” будет возобновлена на сцене Императорских театров без уплаты, за смертью автора, кому-либо авторского вознаграждения». **П**

Редакция благодарит администрацию Мариинского театра за предоставленный материал и фотоснимки документов



**СОВЕТЫ
НОТАРИУСА**



**ЧТО ТАКОЕ ПОВЫШЕННАЯ ДОКАЗАТЕЛЬСТВЕННАЯ СИЛА
НОТАРИАЛЬНОГО АКТА?**

советынотариуса.рф

НОТАРИАЛЬНО УДОСТОВЕРЕННЫЙ АКТ ИМЕЕТ ПОВЫШЕННУЮ ДОКАЗАТЕЛЬСТВЕННУЮ СИЛУ



не может быть оспорен
в обычном порядке



не требует иных
доказательств

С 1 января 2015 года, согласно Федеральному закону №457-ФЗ, нотариальный акт приобрел повышенную доказательственную силу в суде. До этого при рассмотрении дела, если судья принимал нотариально удостоверенный документ как доказательство, то он также мог попросить предоставить дополнительные подтверждения фактам, удостоверенным нотариусом.

нотариально удостоверенный факт не может
быть опровергнут обычными способами
(например, показаниями свидетелей)



**НОТАРИАЛЬНО УДОСТОВЕРЕННЫЙ АКТ-
ЭТО МАКСИМАЛЬНАЯ ЗАЩИТА
ОТ ОСПАРИВАНИЯ ВАШИХ ПРАВ В СУДЕ, НАПРИМЕР :**



в сделках с
недвижимостью



при вступлении
в наследство



в сделках с долями
обществ с ограниченной
ответственностью

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 — П.В. Герасименко**

Адрес: 191024, Санкт-Петербург, Конная ул., д. 13
Для писем: 191167, Санкт-Петербург, а/я 145
Телефон: (812) 271-50-95
Факс: (812) 271-66-77
Сайт: www.npspb.ru