

ПЕТЕРБУРГСКИЙ НОТАРИУС

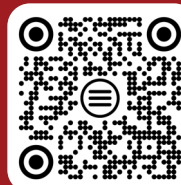


№3 (47) Октябрь 2025 года

Журнал выпускается
Нотариальной палатой Санкт-Петербурга

**ОФИЦИАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ
НОТАРИАЛЬНОЙ ПАЛАТЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

СКАНИРУЙТЕ QR-КОД, ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ И СЛЕДИТЕ
ЗА НАШИМИ ПУБЛИКАЦИЯМИ



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-го
Международного конгресса Латинского
Нотариата в Мексике в 1965 году



СОДЕРЖАНИЕ

Сила Родины — в тех, кто ее защищает	2
Мария Терехова Нотариальные реестры: надежно и достоверно!	4
Елена Карпова Как не оказаться у разбитого корыта? Все о рисках покупки недвижимости у потенциального банкрота	10
Виктория Чванова Наследство: принять или отказаться?	13
Юлия Наутова Важные изменения в законодательстве	16
Светлана Бирюкова Сколько нужно времени на совершение нотариального действия?	18
Иван Соколов Апартаменты: новая реальность или альтернатива?	22
Вы спрашивали, мы отвечаем	26
Анна Таволжанская Подарок — не отдарок? (о «целевом» дарении)	28
Анатолий Арбузов Искусство управления рисками, или Что обязательно надо сделать при совершении сделки	32
Максим Бурчалкин Правовые институты брака и семьи в Византии (продолжение)	36

Периодическое печатное издание
журнал «Петербургский нотариус»
Учредитель, издатель:
Нотариальная палата Санкт-Петербурга
Адрес редакции, адрес издателя:
191024, Санкт-Петербург, Конная ул., 13
Тел.: +7 (812) 400-25-27
E-mail: peterburgskiy.notarius@inbox.ru
Почтовый адрес:
191024, Санкт-Петербург, Конная ул., 13
Заместитель главного редактора:
А.В. Таволжанская

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ
Член правления Федеральной
нотариальной палаты: М.В. Терехова
Нотариусы: А.В. Арбузов, С.В. Бирюкова,
Н.В. Захаров, Е.В. Карпова, И.Д. Соколов,
А.В. Таволжанская

Заведующая организационно-методиче-
ским сектором НП СПб: М.В. Белякова
Заведующая сектором контроля за испол-
нением нотариусами профессиональных
обязанностей НП СПб: Е.В. Шляпина
Пресс-секретарь НП СПб: О.А. Цейтлин
Дизайн и верстка: К.С. Мшагский,
В.А. Шувалов, С.В. Шаханова
Журнал зарегистрирован Управлением
Федеральной службы по надзору в сфере
связи, информационных технологий и мас-
совых 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 № ДБ-000119/2
Тираж: 4 000 экз. Журнал выходит четыре
раза в год (один раз в квартал)
Распространяется бесплатно

Отпечатано в типографии ООО
«Типографский комплекс "Девиз"»,
190020, Санкт-Петербург, вн. тер. г. МО
Екатерингофский, наб. Обводного канала,
138, корп. 1, литера В, пом. 4-Н-6-часть,
ком. 311-часть. Тел.: +7 (812) 335-18-30
Номер подписан в печать: 15.10.2025
Дата выхода: №3 (47) 22.10.2025

Полная или частичная перепечатка матери-
алов без письменного разрешения авторов
статей или редакции преследуется по закону

Мнение редакции может не совпадать
с точкой зрения авторов

В номере использованы фотографии:
Freepik.com, val-suprunovich, EyeEm,
Ivanko80, garetvisual, dragonimages,
yanalya, stockking, jcom

Сила Родины — в тех, кто ее защищает

Лето — особая пора в Петербурге. Пора разводных мостов и белых ночей, буйства фонтанов и фестивалей под открытым небом. Пора, когда тысячи туристов едут в Северную столицу, чтобы насладиться всем перечисленным, и когда сотни нотариусов слетаются в город на Неве, чтобы вновь оказаться в школе... в «Летней школе права». Этот семинар уже давно стал доброй традицией и летнего Петербурга, и жизни нотариального сообщества.

«Всегда очень приятно приезжать в Петербург. Ведь здесь мы не только получаем новые знания, но и находим новые профессиональные контакты. Мы в нашей нотариальной семье должны знать коллег, которые работают в других регионах. Это очень важно — мы проводим дистанционные сделки, решаем другие вопросы», — сказал в приветственном слове президент Федеральной нотариальной палаты Константин Корсик.

Впервые семинар состоялся в 2016 году. Его инициатором выступила петербургский нотариус, тогда председатель Совета молодых нотариусов Федеральной нотариальной палаты Мария Терехова. И вот уже много лет «Летняя школа права» остается одним из крупнейших образовательных мероприятий российского нотариата, зачисляя в «ученики» всё новых и новых молодых нотариусов (для тех, кто не знает, скажем, что молодым нотариусом принято считать того, кто работает в должности менее 10 лет). В этом году, с 24 по 27 июля, в Северной столице собрались представители более чем 30 нотариальных палат России и Республики Беларусь.

В Год защитника Отечества и девиз «Летней школы права» был соответствующим: «Сила Родины — в тех, кто ее защищает», — и конечно, он имеет самое непосредственное отношение к нотариату, ведь главная задача служителей превентивного правосудия — защита прав и законных интересов граждан. А чтобы в наше динамичное время делать это максимально эффективно, надо постоянно учиться. Это в своем обращении к собравшимся особенно отметила почетный президент Нотариальной палаты



Санкт-Петербурга, заслуженный юрист России Мария Сазонова:

«Нам необходимо вырабатывать способность быстро ориентироваться и приспосабливаться к меняющимся нормам права и законодательства. Повышение качества профессионального корпуса — первостепенная задача нотариальных палат».

Программа семинара была насыщенной и разноплановой. Впрочем, это тоже уже традиция. За два дня надо успеть не только обсудить нововведения, но и обменяться опытом. А потому преподавателями «Школы» выступают настоящие профи.

Открыл первый учебный день заведующий кафедрой гражданского процесса СПбГУ Михаил Шварц. Его доклад касался судебной практики привлечения нотариусов к имущественной ответственности. И хотя количество таких случаев стремится к нулю, но интерес к теме всё равно был огромный.

«Михаил Зиновьевич Шварц сказал, что вероятность ошибки нотариуса мала — всего 0,001%. Но ведь такой результат появляется не сам собой. Он такой именно потому, что в нотариальном корпусе огромное внимание уделяют образованию. И происходит это не от случая к случаю, а на регулярной основе. Формируя программу нашего семинара, мы всегда отталкиваемся от тех вопросов, которые сейчас наиболее актуальны», — поделилась «кухней» организаторов семинара президент Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Елена Ульянова.

В этот же день нотариус, член Методического совета Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Ирина Струцкая помогла досконально разобраться в теме «детских» и «медицинских» доверенностей, казалось бы, такой изученной, но в то же время таящей немало подводных камней.

Юлия Липатова, тоже нотариус, член Методического совета Нотариальной палаты Санкт-Петербурга, поделилась опытом и рассказала о нюансах работы с опционами и уже названием доклада «Любите ли вы опцион, как люблю его я?» — дала понять свое отношение к этой теме и помогла настроиться коллегам на нужный лад в ее восприятии.

Второй день посвятили особенностям присутствия нотариусов в медиапространстве. А как сегодня без этого?! Если никому ничего о себе не рассказывать, так все и будут думать, что нотариусы только печати ставят. Вот как нотариусу заявить о себе — рассказали гуру в этих вопросах: руководитель редакции сайта 78.ru Анна Безрукова и руководитель службы выпуска новостей телеканала «78» Виталий Лукашов. Не обошли вниманием на семинаре и бич последнего времени, так называемых инфоцыган. Как не стать жертвами этих «продавцов воздуха», объяснил генеральный директор издательского дома «Санкт-Петербургские ведомости» Борис Грумбков. А принципами построения успешной команды поделился бизнес-тренер Руслан Олейников.

Животрепещущих тем затронули много, но и для дальнейшего обсуждения осталось немало. А значит, причин для встречи на следующей, юбилейной, «Летней школе права» более чем достаточно.



Нотариальные реестры: надежно и достоверно!

ЗАДУМЫВАЛИСЬ ЛИ ВЫ О ТОМ, НАСКОЛЬКО НАШ МИР СТАЛ УДОБЕН С ТОЧКИ
ЗРЕНИЯ БЫСТРОГО НАХОЖДЕНИЯ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ?



МАРИЯ ТЕРЕХОВА
нотариус Санкт-Петербурга



Каждый орган государственной власти и иные органы и организации стараются упорядочить и унифицировать имеющуюся у них информацию о своей работе в той или иной сфере деятельности. Шутка ли? Существует даже Перечень регистров, реестров, классификаторов и номенклатур, отнесенных к учетным системам федеральных органов государственной власти. В него включены 40 наименований!

Наиболее известный, конечно, Единый государственный реестр недвижимости. Каждый собственник квартиры или земельного участка хоть раз в жизни обращался к этому реестру для получения информации. И это объяснимо, ведь в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, если тем или иным законом предусмотрено, что право, закрепляющее принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, подлежит государственной регистрации, то его непременно нужно зарегистрировать. Равно как подлежат регистрации и ограничения таких прав и обременения имущества или права на имущество. В отношении недвижимости именно такое правило и существует: права на недвижимость в обязательном порядке должны быть зарегистрированы в этом реестре, иначе собственник — и не собственник вовсе.

В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения.

При этом государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки **законности оснований** регистрации, **публичности и достоверности** государственного реестра. Для недвижимости это — Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные управления. В нашем городе это Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

И теперь мы подошли к самому главному: права на имущество, подлежащие государственной регистрации, **возникают, изменяются и прекращаются** с момента **внесения соответствующей записи** в государственный реестр. Есть некоторые исключения из этого правила, но об этом мы расскажем в другой раз.

Так вот, при подтверждении тем или иным лицом его прав на квартиру, земельный участок, жилой дом мы полагаемся на данные именно Единого государственного реестра недвижимости. Иными словами, кто записан в реестре, тот и собственник.

Наряду с Единым государственным реестром недвижимости также многим известны Государственный земельный кадастр и Государственный кадастр объектов недвижимости.

Кроме этих широко известных ресурсов перечень содержит менее известные, но не менее важные реестры и кадастры:

- Государственный реестр лекарственных средств (сводный реестр сертифицированных лекарственных средств);
- Государственный реестр цен на жизненно необходимые и важнейшие лекарственные средства;
- Реестр средств массовой информации;
- Федеральный регистр лиц, имеющих право на получение государственной социальной помощи;
- Государственный каталог Музейного фонда Российской Федерации;
- Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- Государственный регистр фильмов;
- Федеральные перечни учебников, рекомендованных (допущенных) к использованию в образовательном процессе в учреждениях, реализующих программы общего образования и имеющих государственную аккредитацию;
- Реестр аккредитованных вузов;
- Государственный реестр изобретений Российской Федерации;
- Государственный реестр полезных моделей Российской Федерации;
- Государственный реестр промышленных образцов Российской Федерации;
- Красная книга Российской Федерации;
- Международная классификация изобретений;
- Международная классификация промышленных образцов
- и многие другие.

Кроме перечисленных в перечне, существуют и другие нужные и ответственные реестры: Единый государственный реестр юридических лиц, Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей и так далее.

Как мы уже сказали, не только органы государственной власти, но и иные организации стремятся к тому, чтобы упорядочить и систематизировать выпускаемую ими продукцию, оказываемые услуги и совершаемые действия, в том числе для удобства и безопасности неограниченного круга лиц, то есть всех пользующихся такой продукцией, услугами или действиями.

И сегодня мы поговорим о важной составляющей стабильности гражданского общества — о Единой информационной системе нотариата России. Что это такое и зачем она нужна?

Итак, Единой информационной системой нотариата (ЕИС нотариата) признается автоматизированная информационная система, принадлежащая на праве собственности Федеральной нотариальной палате и предназначенная для комплексной автоматизации процессов сбора, обработки сведений о нотариальной деятельности и обеспечения всех видов информационного взаимодействия (обмена).

Оператором Единой информационной системы нотариата является Федеральная нотариальная палата. ЕИС нотариата **создана и функционирует** по инициативе и за счет нотариусов России. При этом нотариат предоставляет неограниченному кругу лиц доступ к отдельным сведениям ЕИС. Об этом мы поговорим более подробно.

Для начала давайте посмотрим на содержание ЕИС нотариата. Итак, ЕИС нотариата включает в себя:

- 1 реестр **нотариальных действий** (при этом отдельно ведется реестр нотариальных действий, совершенных удаленно, и сделок, удостоверенных двумя и более нотариусами);
- 2 реестр **наследственных дел**;
- 3 реестр **уведомлений о залоге имущества**, не относящегося к недвижимым вещам (далее — реестр уведомлений о залоге движимого имущества);
- 4 реестр **списков участников** обществ с ограниченной ответственностью;
- 5 реестр **распоряжений об отмене доверенностей**, за исключением нотариально удостоверенных (далее — реестр распоряжений об отмене доверенностей).

Следует отметить, что эти реестры ведутся в электронной форме.

Кроме того, нотариат активно взаимодействует с Единым государственным реестром записей актов гражданского состояния, в частности нотариусы вправе получать следующие сведения:

- о государственной **регистрации смерти**, о внесении исправлений или изменений в записи актов о смерти в целях учета сведений о прекращении действия нотариально удостоверенной доверенности и для использования нотариусами в связи с совершаемыми нотариальными действиями;
- о государственной регистрации **иных актов** гражданского состояния для совершения нотариальных действий.

И теперь мы с вами рассмотрим, чем же может быть полезна ЕИС нотариата нашим гражданам.

Известно, что нотариальные документы подчинены режиму нотариальной тайны, то есть сведения о совершенных нотариальных действиях могут выдаваться только заявителям — лицам, обратившимся за совершением этих нотариальных действий самостоятельно или через представителя. Иными словами, нотариус не вправе рассказывать любому любопытствующему лицу, что сегодня совершалось в нотариальной конторе, кто приходил и каково содержание того или иного нотариального документа или дела. А такое часто случается: неуполномоченные лица так и норовят узнать что-то из личной жизни тех или иных известных лиц. Но нотариус строго стоит на страже нотариальной тайны. А по сути: на страже личной и семейной жизни обратившихся к нему людей.

Есть и исключения из общего правила, и это установлено Основами законодательства Российской Федерации о нотариате.

Так, в редких случаях нотариус вправе предоставлять подобные сведения, но лишь по требованию суда,

прокуратуры, органов следствия в связи с находящимися в их производстве уголовными, гражданскими или административными делами, а также по требованию судебных приставов-исполнителей в связи с находящимися в их производстве материалами по исполнению исполнительных документов. Есть еще несколько оснований, но об этом поговорим в другой раз.

Еще одним исключением из общего правила Основами законодательства о нотариате установлена возможность предоставлять некоторые сведения неограниченному кругу лиц для защиты их прав.

Итак, Федеральная нотариальная палата (ФНП) обеспечивает с использованием информационно-телекоммуникационной сети Интернет **ежедневно и круглосуточно** свободный и прямой доступ неограниченному кругу лиц **без взимания платы** к следующим сведениям реестра нотариальных действий:

1. **сведения о нотариально удостоверенной доверенности**,
2. **сведения об отмененных доверенностях**, совершенных **в простой письменной форме** (без участия нотариуса);
3. **сведения о залоге движимого имущества**;
4. **сведения об отсутствии изменений в нотариальных документах в электронной форме**.

А теперь более подробно разберем каждый из существующих нотариальных реестров и каждую из упомянутых возможностей, которые предоставляет нотариат России.

Реестр нотариальных действий

Напомним, что с 2018 года нотариусы в России обязаны вносить в ЕИС нотариата сведения о всех совершенных нотариальных действиях.

Сведения о совершении нотариальных действий вносятся нотариусом в Единую информационную систему нотариата незамедлительно.

Как мы уже отметили, по общему правилу сведения о совершенных нотариальных действиях нотариус не вправе разглашать никому. Но вот как раз в силу установленных исключений из общего правила любому заинтересованному лицу могут быть предоставлены сведения о доверенности.

1 Сведения о доверенности

Представим себе ситуацию: вы ищете для покупки квартиру, находите подходящий вариант, едете на встречу с продавцом (а точнее — собственником квартиры), но вместо продавца (собственника) на встречу приезжает другое лицо. И этот человек рекомендует себя как риелтор, друг (сват, брат) собственника и уверяет, что действует по доверенности, выданной собственником.

Безусловно, в столь важных вопросах нельзя полагаться только на слово даже очень милого внешне поверенного. Необходимо убедиться для начала, что такая доверенность существует в реальности. Вот здесь вам и понадобится реестр доверенностей на сайте ФНП: www.reestr-dover.ru

Как это работает? По запросу через сайт ФНП любому заинтересованному лицу предоставляются следующие сведения:

- о лице, удостоверившем доверенность (напомним, что доверенность может быть удостоверена как нотариусом, так и консульским должностным лицом);
- дата удостоверения доверенности;
- ее регистрационный номер в реестре нотариальных действий ЕИС нотариата;
- дата и время внесения сведений об отмене доверенности в случае, если доверенность отменена;
- сведения (при наличии) о факте смерти гражданина, выдавшего доверенность.

Для самостоятельной достоверной проверки нотариального документа с QR-кодом (а на доверенности обязательно должен быть защитный QR-код) необходимо на вашем компьютере или смартфоне зайти в приложение «Нотариат.рф», нажать кнопку «Проверка QR-кода», разрешить сервису доступ к камере вашего устройства (смартфона или компьютера) и отсканировать с ее помощью QR-код на документе.

В QR-коде зашифрованы основные реквизиты документа: сведения о заявителях или их представителях, дата совершения нотариального действия, вид нотариального действия и регистрационный номер, ФИО нотариуса, нотариальный округ нотариуса.

Сервис проверит отсканированный QR-код в ЕИС нотариата и сообщит, зарегистрирован ли такой документ с такими реквизитами в системе или нет.

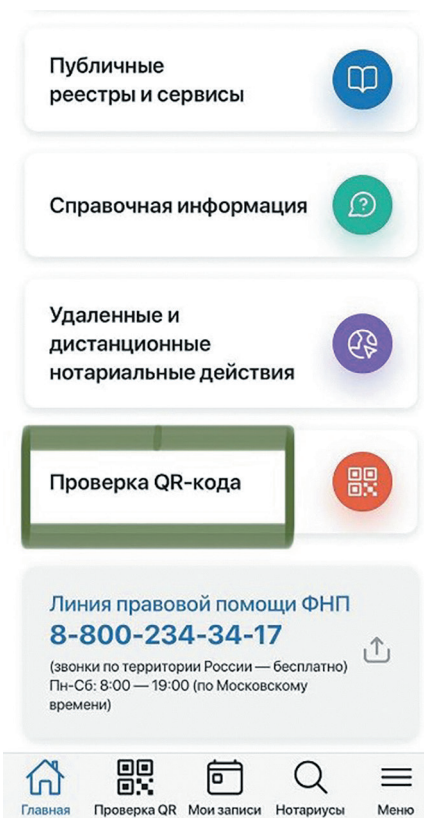
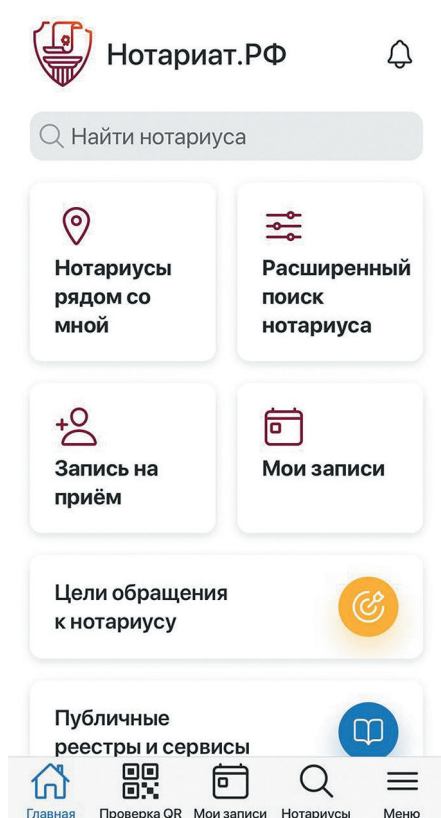
В сервисе вы не увидите образ доверенности (это уже будет разглашение тайны нотариального действия), но вы уже будете уверены, что такая доверенность существует и не отменена доверителем к моменту вашей беседы с представителем.

Если же вы примете решение о покупке так понравившейся вам квартиры, то уже для совершения сделки рекомендуем вам обратиться к нотариусу, который в процессе подготовки к сделке сможет обратиться к ЕИС нотариата и убедиться, что доверенность была выдана именно на продажу квартиры, а не на сдачу ее внаем. Без участия нотариуса установить достоверно такие сведения никто не вправе.

Помимо проверки нотариально удостоверенной доверенности на сайте ФНП вы можете проверить и **факт отмены доверенности**, совершенной без участия нотариуса, то есть **в простой письменной форме**. Данная информация может быть полезна, если перед вами представитель юридического лица и у него в руках такая доверенность: она выглядит очень солидно, так как выполнена на бланке организации, заверена подписью и печатью руководителя организации.

Но поскольку ранее было множество попыток недобросовестных представителей различных организаций действовать по уже отмененной (а значит — недействительной) доверенности, то был создан такой реестр: реестр отмененных доверенностей в простой письменной форме.

И теперь юридическое лицо для защиты своих прав может обратиться в любую нотариальную контору для отмены доверенности, хотя и совершенной



Проверка документов

Проверяйте нотариальные документы по QR-коду, размещенному на бланке. В нем зашифрованы основные реквизиты документа.

Чтобы не столкнуться с поддельными QR-кодами и фальшивыми сайтами-двойниками, проверяйте документы только через это приложение или на **сайте Федеральной нотариальной палаты**. Сервис покажет, зарегистрирован ли документ с указанными реквизитами в системе нотариата.

Сканировать



без участия нотариуса. И нотариус не позднее завтрашнего дня после отмены должен разместить информацию об отмене в ЕИС нотариата. Такая информация также будет доступна при проверке через сайт ФНП.

2 Сведения о залоге движимого имущества

Напомним, учет залога имущества, не относящегося к недвижимым вещам, за исключением имущества, залог которого подлежит государственной регистрации или учет залогов которого осуществляется в ином порядке согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, осуществляется путем регистрации уведомлений о залоге движимого имущества в соответствующем реестре.

Здесь отметим, что залог доли в уставном капитале хозяйственного общества подлежит регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц, и потому в отношении такой доли не может быть подано уведомление о залоге такого движимого имущества в реестре залогов движимого имущества.

Регистрацией уведомления о залоге движимого имущества (далее — уведомление о залоге) признается внесение нотариусом в реестр уведомлений о залоге движимого имущества сведений, содержащихся в таком уведомлении, направленном нотариусу. Уведомление может быть подано нотариусу как на бумажном носителе на личном приеме, так и в электронной форме с использованием сервисов ЕИС нотариата.

В подтверждение регистрации уведомления о залоге заявителю нотариусом выдается свидетельство, которое по желанию заявителя может быть выдано в форме как бумажного, так и электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью нотариуса. В случае направления в электронной форме уведомления о залоге свидетельство о регистрации данного уведомления направляется нотариусом заявителю с использованием сервисов ЕИС нотариата.

Когда может потребоваться такая информация?

Самый простой пример: вы решили приобрести автомобиль и, безусловно, волнуетесь за его юридическую чистоту. И вот здесь самое время воспользоваться сервисом www.reestr-zalogov.ru

Применительно к проверке автомобиля можно выбрать вкладку «Найти в реестре» и уже затем ввести данные желаемого автомобиля.

Если окажется, что машина заложена, вы получите следующие сведения:

- а** регистрационный номер уведомления о залоге движимого имущества;
- б** наименование, дата заключения и номер договора залога или иной сделки, на основании которой или вследствие совершения которой возникает залог (при наличии в реестре таких сведений);
- в** описание предмета залога;
- г** информацию о залогодателе, а также о залогодержателе.

Если у вас имеются сведения о собственнике автомобиля, вы также можете проверить наличие залога и по его данным. В этом случае (при поиске сведений по данным о залогодателе) для уточнения поиска используются данные о дате рождения и данные о субъекте Российской Федерации, на территории которого проживает залогодатель — физическое лицо, а также регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика залогодателя — юридического лица.

Реестр наследственных дел

Напомним, что наследство открывается смертью человека и имущество умершего переходит к наследникам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент.

Для приобретения наследства наследник должен его принять. Принятие же наследства осуществляется подачей по месту открытия наследства нотариусу заявления наследника о принятии наследства либо заявления наследника о выдаче свидетельства о праве на наследство. Применительно к нашему городу это означает следующее: если ваш близкий человек постоянно проживал (был зарегистрирован) на момент смерти в Санкт-Петербурге, то вы вправе обратиться к любому нотариусу Санкт-Петербурга.

Нотариус принимает заявления о принятии наследства или об отказе от него. Кроме того, наследственное дело может быть открыто нотариусом не только по заявлению наследников, но и на основании претензии кредитора или лица, оплатившего расходы на достойные похороны умершего.

Нотариус регистрирует наследственное дело в реестре наследственных дел не позднее следующего рабочего дня после поступления заявления от наследника или иных лиц.

Если же у умершего было несколько наследников, то все они обращаются к одному нотариусу, так как будет открыто только одно наследственное дело. И вот здесь возникает закономерный вопрос: а как же наследники узнают, к какому нотариусу обращаться?

Именно в помощь наследникам была предоставлена возможность обращения на сайт Федеральной нотариальной палаты для розыска наследственного дела.

Федеральная нотариальная палата по запросу любого лица, содержащему **фамилию, имя, отчество** (при наличии), **дату рождения и дату смерти наследодателя**, обеспечивает с использованием информационно-телекоммуникационной сети Интернет ежедневно и круглосуточно

представление сведений **об открытии наследственного дела** с указанием **номера дела, фамилии, имени, отчества нотариуса**, ведущего наследственное дело, **наименования нотариального округа**, в котором нотариус осуществляет нотариальную деятельность.

Если один из наследников уже открыл наследственное дело у какого-либо нотариуса России, а затем другие наследники обратились к другим нотариусам, то такие нотариусы, начав проверку в реестре наследственных дел с использованием средств ЕИС, обнаружат, что наследственное дело после нашего умершего уже открыто у первого нотариуса, и направят наследников к нему.

В завершение хочется вновь обратить ваше внимание на необходимость внимательного и вдумчивого отношения к тем документам и сведениям, которые те или иные лица вам предъявляют. Есть очень хорошая русская поговорка «Доверяй, но проверяй!», и мы советуем всегда следовать ей, когда речь идет о вашей безопасности!

И при наличии любых сомнений — обращайтесь к нотариусу!

Нотариус всегда рядом и всегда поможет!



Нотариат.рф: средство массовой информации

БЕЗОПАСНАЯ ПРОВЕРКА QR

КАРТА САЙТА

ПОИСК

ФОРУМ

ВХОД

Федеральная нотариальная палата

О палате Новости Тарифы Полезная информация Специалистам

← Главная ← Справочная

Полезная информация

Реестр наследственных дел

Поиск наследственного дела

Ф.И.О. наследодателя *

Дата рождения × Очистить

Дата ▼

Месяц ▼

Год

Дата смерти × Очистить

Дата ▼

Месяц ▼

Год

ИСКАТЬ ДЕЛО

Как правильно искать?

Поиск наследственного дела производится по точному совпадению фамилии, имени и отчества. В случае, когда отчество отсутствует, поиск осуществляется по точному совпадению фамилии и имени наследодателя. Если отчество наследодателя не указано, поиск будет осуществлен по тем наследственным делам, которые не содержат отчества наследодателя. Если Вы введёте фамилию, имя или отчество с ошибкой, то система не сможет найти наследственное дело. Дату рождения и смерти указывать полностью необязательно в случае, если она вам неизвестна или известна не полностью.

Пример правильного запроса:
Ф.И.О. наследодателя: **Иванов Сергей Александрович**
Дата рождения: **01 декабрь 1938**
Дата смерти: **10 июнь 2007**

Справочная

[Найти нотариуса](#)

[Удаленные нотариальные действия](#)

[Льготы для участников СВО и членов их семей](#)

[Проверить QR-код на нотариальном документе](#)

Реестр наследственных дел

[Реестр уведомлений о залоге движимого имущества](#)

[Сервис проверки доверенностей](#)

[Реестр отмененных доверенностей](#)

[Розыск наследников](#)

[Найти нотариальную палату субъекта РФ](#)

[О нотариате](#)

[Нотариальные тарифы](#)

[Инфографика и видеоматериалы](#)

[Электронная доверенность](#)

Как не оказаться у разбитого корыта?

ВСЕ О РИСКАХ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ У ПОТЕНЦИАЛЬНОГО БАНКРОТА



ЕЛЕНА КАРПОВА
нотариус Санкт-Петербурга

Покупка недвижимости — сложный и тревожный процесс, хочется всё предусмотреть, продумать и обезопасить себя от всех рисков. И вот долгожданный день настал — заключение договора, нотариус зачитывает текст и произносит загадочные слова о банкротстве участников, о каких-то признаках неплатежеспособности, недостаточности имущества и о подозрительной сделке! Что все это означает, так ли страшно банкротство и как правильно защититься продавцу и покупателю, чтобы в будущем не остаться без квартиры и без денег, — попробуем разобраться.

В Большом толковом словаре русского языка термин «банкротство» описывается в двух значениях: как неплатежеспособность и как неудача, крах в чем-либо (Большой толковый словарь русского языка С.А. Кузнецова (общ. ред.), электронная версия).

В России процедура банкротства регламентируется Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», согласно которому гражданин, который не способен исполнить свои денежные обязательства и (или) обязанности по уплате обязательных платежей, может быть признан несостоятельным (банкротом) по решению арбитражного суда. Неплатежеспособность гражданина — это его неспособность удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) уплатить обязательные платежи, если нет оснований полагать, что с учетом планируемых денежных поступлений он в течение непродолжительного времени сможет исполнить просроченные обязательства в полном объеме.

Процедура банкротства позволяет гражданину начать жизнь с чистого листа, списать имеющиеся у него долги, в том числе займы, кредиты в банках и микрофинансовых организациях, задолженности по коммунальным услугам и др. Однако нельзя, например, списать долги по алиментам, обязательства



по возмещению вреда, причиненного здоровью или имуществу, морального ущерба.

Для того чтобы пройти процедуру банкротства, должны быть соблюдены следующие условия:

- требования к гражданину должны составлять не менее 500 тыс. рублей;
- требования не исполнены в течение 3 месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены;
- не имеется достаточных оснований полагать, что в будущем гражданин получит деньги, в том числе доходы от деятельности и/или средства в погашение задолженности перед ним от иных лиц, которых хватит для того, чтобы рассчитаться с долгами.

С даты признания гражданина банкротом все права в отношении имущества, составляющего

конкурсную массу, в том числе право на распоряжение им, осуществляются от имени гражданина только финансовым управляющим и не могут осуществляться гражданином лично; сделки, совершенные гражданином лично (без участия финансового управляющего) в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, ничтожны.

В деле о банкротстве гражданина предусмотрены три процедуры, регулирующие в том числе возможность должника совершать те или иные сделки в зависимости от того, какую процедуру банкротства он проходит.

1 Реструктуризация долгов

В рамках этой процедуры должнику дается возможность исполнить свои обязательства на новых условиях — например, согласовать с кредитором новый график погашения кредита или займа, установить более длительный срок погашения долга и/или установить меньшую процентную ставку и в итоге восстановить свое финансовое положение.

С даты введения реструктуризации долгов гражданина ему нельзя вносить свое имущество в качестве вклада или паевого взноса в уставный капитал или паевой фонд юридического лица, приобретать доли (акции, паи) в уставных (складочных) капиталах или паевых фондах юридических лиц, **а также совершать безвозмездные для гражданина сделки. Подарить имущество гражданин уже не может, даже близкому родственнику.**

Однако купить или продать недвижимое имущество, получить или выдать заем, передать имущество в залог должник вправе, но только с предварительного письменного согласия финансового управляющего.

2 Реализация имущества

На этой стадии удовлетворяются требования кредитов за счет реализации имущества должника. При введении процедуры реализации имущества сделки от имени гражданина-банкрота совершает финансовый управляющий, в том числе он вправе распоряжаться средствами гражданина на счетах и во вкладах в кредитных организациях, ведет в судах дела, касающиеся имущественных прав гражданина, в том числе об истребовании или о передаче имущества гражданина либо в пользу гражданина, о взыскании задолженности третьих лиц перед гражданином и другие.

Все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением того имущества, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством. В конкурсную массу должника также включается его наследственное имущество, в случае смерти.

3 Мировое соглашение

Должник и кредитор могут прекратить производство по делу о банкротстве на любой стадии, заключив мировое соглашение. В случае если условия мирового соглашения не выполняются, то процедура банкротства возобновляется и начинается процедура реализации имущества.

Подозрительные сделки

По каким критериям можно определить, что в будущем сделка может быть признана недействительной, когда заявление о банкротстве гражданина в суд еще не подано и никакой публичной информации о банкротстве гражданина нет?

Подозрительными при банкротстве признаются сделки двух видов.

1 Сделка с неравноценным встречным исполнением

Сделка, совершенная должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, может быть признана арбитражным судом недействительной **при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки**, в том числе в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка).

Неравноценным встречным исполнением обязательств будет признаваться, в частности, любая передача имущества или иное исполнение обязательств, если рыночная стоимость переданного должником имущества или осуществленного им иного исполнения обязательств существенно превышает стоимость полученного встречного исполнения обязательств, определенную с учетом условий и обстоятельств такого встречного исполнения обязательств. Например, как подозрительная сделка может быть расценена покупка или продажа недвижимости по цене значительно ниже рыночной или, наоборот, существенно завышенной, а также и в тех случаях, когда форма расчетов по договору непрозрачная, нет подтверждений, что деньги по договору были выплачены и др.

2 Сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов

Сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если она была совершена в течение 3 лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов, а покупатель при этом знал или должен был знать о цели продавца.



Например, родители, пытаясь спасти от банкротства нерадивое чадо, принимают в дар имущество, которое у него есть. Или супруги пытаются разделить имущество таким образом, чтобы у супруга или супруги-должника ничего не осталось. Но при этом должник продолжает осуществлять пользование и (или) владение этим имуществом либо давать указания его собственнику об определении судьбы этого имущества.

Цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если на момент совершения сделки должник отвечал или в результате совершения сделки стал отвечать признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества и сделка была совершена безвозмездно или в отношении заинтересованного лица.

Таким образом, чтобы оспорить сделку, совершенную с целью причинить имущественный вред кредиторам, нужно доказать наличие следующих обстоятельств: что на момент совершения сделки должник отвечал или в результате совершения сделки стал отвечать признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества, что сделка была совершена безвозмездно или в отношении заинтересованного лица.

Оспаривание сделок должника может осуществляться в отношении наследников и в иных случаях универсального правопреемства в отношении лица, в интересах которого совершена оспариваемая сделка.

Последствия признания сделки недействительной

Всё, что было передано должником или иным лицом за счет должника или в счет исполнения обязательств перед должником, а также изъято у должника по сделке, признанной недействительной в соответствии с законодательством о банкротстве, подлежит

возврату в конкурсную массу. В случае невозможности возврата имущества в конкурсную массу в натуре приобретатель должен возместить действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах, возникающих вследствие неосновательного обогащения.

Следует отметить, что процедура банкротства является публичной. Любое лицо, в том числе и будущий покупатель, может получить информацию о банкротстве гражданина, о том, какую процедуру он проходит в настоящий момент, на сайте: <https://fedresurs.ru/> Это Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности компаний, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс).

До заключения договора покупателю необходимо получить полную информацию об объекте недвижимости и о продавце. Особое внимание следует обратить на содержание правоустанавливающих документов, в том числе форму расчетов, заниженную стоимость, на смену нескольких собственников за непродолжительный период времени. Лучше всего обратиться к нотариусу, который проведет все необходимые проверочные действия, в том числе в отношении объекта недвижимости, установит, имеются ли сведения о банкротстве участников сделки, предупредит о возможных рисках. В случае если продать или купить квартиру намеревается гражданин, находящийся в процедуре банкротства, нотариус разъяснит порядок совершения такой сделки, при необходимости пригласит или получит согласие финансового управляющего, предупредит обо всех рисках и правовых последствиях совершаемого договора.

Наследство: принять или отказаться?

КОНЕЧНО, НАСЛЕДОВАНИЮ ПРЕДШЕСТВУЕТ УТРАТА БЛИЗКОГО ЧЕЛОВЕКА И ПОРОЙ НЕ ХОЧЕТСЯ ЗАДУМЫВАТЬСЯ ОБ ЭТОЙ СТРАШНОЙ СИТУАЦИИ, НО ЖИЗНЬ НЕ СТОИТ НА МЕСТЕ И ПРИХОДИТСЯ ПРИВОДИТЬ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ВОПРОСЫ В ПОРЯДОК. ЧТО ЖЕ ТАКОЕ НАСЛЕДСТВО?



ВИКТОРИЯ ЧВАНОВА
нотариус Санкт-Петербурга

Гражданское законодательство определяет, что это принадлежащие наследодателю на день смерти имущество, имущественные права и обязанности. Ну а раз это имущество, значит, у него должен быть собственник.

Бытует мнение, что собственником можно стать автоматически. Но нет: для того чтобы получить имущество, принадлежавшее ранее наследодателю, надо совершить определенные действия.

Наследование как способ получения имущества существовало с древнейших времен. Даже обратившись к русским народным пословицам и поговоркам, мы можем увидеть, как распределялось наследство в давние времена. Например, «Меньшому сыну отцовский двор, старшему новоселье» или «Меньшой сын на корню сидит». Эти пословицы говорят о том, что по обычаю дом отца у крестьян оставался младшему сыну. Или вот еще: «Сестра при брате не вотчинница» — здесь говорится о том, что дочери не наследовали имущество своих родителей при наличии у них брата. Конечно, речь в пословицах не может идти абсолютно обо всех ситуациях в жизни. Но они отражают огромный пласт жизни тех времен.

В настоящее время наследование осуществляется по нескольким основаниям: по завещанию, по наследственному договору и по закону.

Итак, появилось что унаследовать. Как же это сделать? Существуют два способа принятия наследства: заявительный или фактический.

В первом случае наследник подает заявление о принятии наследства или о выдаче свидетельства о праве на наследство нотариусу, который ведет наследственное дело. После подачи заявления считается, что наследник принял наследство. Такое заявление нотариусу можно подать на личном приеме или передать доступными способами связи. При втором варианте надо учитывать, что подпись

на заявлении должна быть засвидетельствована нотариально или способом, приравненным к нотариальному (например, консулом, должностным лицом местной администрации и так далее). Также наследник вправе выдать доверенность на принятие наследства, и тогда данное заявление может быть подписано представителем. Если же наследник малолетний, то за него заявление напишет его законный представитель.

Подать заявление о принятии наследства необходимо **в течение шестимесечного срока** с момента смерти наследодателя, а никак не после истечения этого срока, как иногда показывают в фильмах. Последствия такого заблуждения могут быть очень печальными.

Второй способ принятия наследства, который закрепил наш законодатель, — совершение наследником фактических действий, свидетельствующих о принятии наследства. В Гражданском кодексе дан открытый перечень действий наследника, которые говорят о принятии наследства. Это такие действия, как:

- 1 вступление во владение или в управление наследственным имуществом;
- 2 принятие мер по сохранению наследственного имущества, защите его от посягательств или притязаний третьих лиц;
- 3 осуществление за свой счет расходов на содержание наследственного имущества;
- 4 оплата за свой счет долгов наследодателя или получение от третьих лиц причитавшихся наследодателю денежных средств.

Действия, которые свидетельствуют о фактическом принятии наследства, могут быть самыми разными, однако стоит учитывать, что нередко фактическое принятие наследства требует доказывания соответствующих фактов в суде. Например, в судебной практике вселение наследника в принадлежавшее наследодателю жилое помещение; обработка наследником земельного участка, принадлежавшего умершему; осуществление оплаты коммунальных услуг, страховых платежей, возмещение за счет наследственного имущества расходов считаются действиями, свидетельствующими о фактическом принятии наследства. Правда, при этом суду надо представить необходимые доказательства совершения этих или подобных действий.

По сложившейся практике только факт совместного проживания наследника и наследодателя на момент смерти последнего, подтвержденный справкой о регистрации, принимается нотариусом как бесспорное свидетельство фактического принятия наследства. Поэтому, если наследник и наследодатель на момент открытия наследства не были зарегистрированы вместе по месту жительства и при этом 6 месяцев с момента смерти наследодателя прошло, то для оформления наследства наследнику придется заручиться судебным актом, свидетельствующим о его фактическом принятии наследства.

И еще немного о сроках, ведь от них зависит очень много: если наследники первой очереди по какой-то причине не приняли наследство в срок, то наследники последующих очередей могут принять наследство в течение последующих 3 месяцев. Например, если сын наследодателя не принял наследство, то сестра наследодателя может принять наследство до истечения 9 месяцев с момента открытия наследства.

Так как существуют разные основания для наследования, то и принять наследство можно по любому основанию, а также по всем основаниям. При этом если лицо хочет принять наследство по завещанию, а наследодатель составил несколько завещаний на одно лицо, но на разное имущество, то принять наследство по завещанию означает принять наследство по всем написанным наследодателем завещаниям. Предполагается, что нельзя выбрать только одно завещание, а по остальным отказаться. А вот принять наследство по завещанию, а по закону не принять — вполне возможно.

Стоит также упомянуть еще об одной ситуации, предусмотренной законом: если наследник умер в течение срока принятия наследства, не успев его принять, право на принятие наследства переходит к его наследникам (так называемая наследственная трансмиссия). Они также могут или воспользоваться этим правом, или нет. И здесь тоже важны сроки: принять наследство в порядке наследственной трансмиссии можно в течение срока, который был установлен для принятия наследства умершим наследником. Но если на момент смерти наследника этот срок составляет менее 3 месяцев, то данный срок продлевается до 3 месяцев.

Как уже было упомянуто, наследник вправе наследство принять, а также вправе от него отказаться. Сразу возникает разумный вопрос: зачем отказываться от наследства? На первый взгляд кажется, что не нужно. Но жизнь не бывает черно-белой, в ней много оттенков.

Бывают ситуации, когда один из детей при жизни родителей получил от них имущество и теперь не считает себя вправе делить наследство со своими братьями и сестрами. Иногда кто-то из детей живет в другом городе, а наследство состоит из дома, требующего постоянного ухода, который он не может осуществлять. Тогда есть смысл отказаться в пользу наследника, который может сохранить «родительский» дом и приложить к этому усилия.



Да мало ли ситуаций в жизни! Важно также понимать: так как наследство — это не только имущество и права, но и обязанности, иногда к моменту открытия наследства у наследодателя может скопиться большое количество долгов, которые могут быть соразмерны наследственному имуществу, а то и превосходить стоимость имущества, которое можно унаследовать.

Для этих ситуаций и существует возможность отказа от наследства. При этом наследник по общему правилу может отказаться от наследства как в пользу наследника любой очереди или наследника по завещанию, так и без указания лиц, в пользу которых он отказывается от наследственного имущества.

Но у любого правила возможны исключения, и законодатель их предусмотрел. Не допускается отказ в пользу другого наследника:

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

Кроме того, не допускается отказ от наследства под условием или с оговорками.

Также необходимо учитывать, что отказаться от наследства можно в течение шестимесячного срока и даже после того, как принял наследство.

Отказ от наследства не может быть отменен или взят обратно. Отказаться можно только от всего наследства, от части отказываться нельзя, за исключением случаев, когда наследник призывается к наследованию по нескольким основаниям.



Отказ от наследства возможен только подачей заявления об отказе от наследства нотариусу. Подойти к отказу от наследства необходимо серьезно, так как наследник может и не знать при открытии наследства обо всем наследуемом имуществе. Например, при отказе от наследства наследник знал, что в наследственном имуществе есть дом, но не знал о вкладе наследодателя, о котором ему стало известно впоследствии. В данной ситуации ничего уже сделать будет нельзя, ведь отказ от наследства невозможен в части и не может быть отменен.

Нередко на приеме нотариуса можно услышать такой вопрос от наследника: «А если другой наследник не придет в предусмотренный законом срок для принятия наследства, то он будет считаться отказавшимся от наследства?» Ответ на этот вопрос отрицательный: нет, такой наследник не будет считаться отказавшимся от наследства. Он является не принявшим наследство или, говоря иначе, отпавшим. Разница между двумя этими понятиями существует: отказ от наследства — это сделка, выражение воли наследника. Как уже было упомянуто, например, что отказ нельзя изменить или взять обратно. В случае же непринятия наследства наследник может при наличии уважительных причин в судебном порядке восстановить срок для принятия наследства или же доказать, что он в установленный срок принял наследство фактически. Такое развитие событий может повлечь нежелательные последствия для наследников, принявших наследство и оформивших свои наследственные права в срок.

А есть ли категории наследников, которые не могут отказаться от наследства? От выморочного имущества

нельзя отказаться. Если есть наследственное имущество, но его никто не принял, то оно становится выморочным, переходящим в собственность государства, и этот наследник уже не может отказаться от наследства, каким бы «неудобным» оно ни было.

Также граждане, находящиеся в процессе банкротства, не могут принять решение об отказе от наследства самостоятельно, на такой отказ требуется согласие финансового управляющего или непосредственное его участие в осуществлении данного отказа. Стоит ли говорить, что в этом случае отказ возможен, только если он никак не повлияет на конкурсную массу предполагаемого банкрота.

Несовершеннолетние наследники могут отказаться от наследства только с согласия органа опеки и попечительства. По общему правилу наследство — это приумножение имущества несовершеннолетнего, и отказ от него должен быть только в интересах несовершеннолетнего, то есть в ситуации, когда, например, долгов больше, чем наследственного имущества. Орган опеки и попечительства обязан всесторонне разобраться в ситуации и вынести свой вердикт, на пользу данный отказ от наследства или нет.

Подводя итог, хочется напомнить, что оформление наследственных прав относится к компетенции нотариусов, любое лицо может обратиться к нотариусу с просьбой помочь разобраться в сложившейся именно у него ситуации и, уже получив необходимые разъяснения, решить, стоит принять наследство или отказаться от него. Все консультации нотариусов, в том числе касающиеся наследственных правоотношений, бесплатные.

Важные изменения в законодательстве

ЗА ПРОШЕДШЕЕ ЛЕТО В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ПРОИЗОШЛИ ВАЖНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ. НЕКОТОРЫЕ ИЗ НИХ ЗАТРАГИВАЮТ КАЖДОГО, А ДРУГИЕ ОСОБЕННО ВАЖНЫ ДЛЯ УЧАСТНИКОВ СПЕЦИАЛЬНОЙ ВОЕННОЙ ОПЕРАЦИИ И ЧЛЕНОВ ИХ СЕМЕЙ.



ЮЛИЯ НАУТОВА
нотариус Санкт-Петербурга

1 Исключительно важное изменение в определении срока для принятия наследства внесено в отношении погибших участников специальной военной операции. В некоторых случаях регистрация смерти погибшего бойца происходит значительно позже даты его гибели, иногда регистрация смерти может осуществляться позже 6 месяцев (срока, установленного для принятия наследства). До соответствующих изменений наследники считались пропустившими срок для принятия наследства и за его восстановлением были вынуждены обращаться в суд.

С 15 июля этого года срок для принятия наследства в отношении погибших участников специальной военной операции исчисляется с даты составления актовой записи о смерти, если указанная в документах дата смерти отличается от даты актовой записи на 3 месяца и более. Причем применяется эта норма к правоотношениям, возникшим с 1 января этого года. Соответствующие изменения внесены в ст. 14 и 23 ФЗ «О введении в действие части третьей Гражданского кодекса РФ».

2 Еще одно изменение затрагивает права супругов погибших участников специальной военной операции. Переживший супруг погибшего (умершего) участника специальной военной операции вправе пользоваться без согласия третьих лиц транспортным средством, владельцем которого в регистрационных документах указан участник специальной военной операции, если такое транспортное средство являлось совместной собственностью супругов. В случае, если у пережившего супруга погибшего (умершего) участника специальной военной операции во владении и в пользовании находится транспортное средство, которое не относится к совместной

собственности супругов, переживший супруг вправе до выдачи свидетельства о праве на наследство пользоваться таким транспортным средством без согласия третьих лиц. Право пережившего супруга на временное пользование таким транспортным средством удостоверяется нотариусом в порядке, предусмотренном законодательством о нотариате.

В Основы законодательства РФ о нотариате внесено новое нотариальное действие: выдача свидетельства о праве пережившего супруга на временное пользование транспортным средством, которое являлось собственностью погибшего участника специальной военной операции. Нотариус проверяет факт гибели (смерти) наследодателя в связи с участием (выполнением задач) в специальной военной операции, принадлежность наследодателю такого транспортного средства, а также факт пользования пережившим супругом транспортным средством.

Факт пользования пережившим супругом транспортным средством проверяется нотариусом при представлении документа, идентифицирующего транспортное средство, а также договора обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств, в котором наследодателем переживший супруг указан в качестве лица, допущенного к управлению транспортным средством, или договора, в котором отсутствует условие, предусматривающее управление транспортным средством только указанными в этом договоре водителями. Указанные изменения внесены, помимо Основ законодательства РФ о нотариате, в ФЗ «О введении в действие части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации», который дополнен статьей 16. Нормы вступили в силу 31 августа.

3 Снижен размер нотариального тарифа за удостоверение договора дарения недвижимого имущества между близкими родственниками. С 13 января 2025 года все договоры дарения недвижимого имущества подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Федеральная часть нотариального тарифа за удостоверение такого договора по общему правилу составляет 0,5% от оценки передаваемого в дар объекта недвижимости но не более 20 тысяч рублей. Также уплачивается региональный тариф



в зависимости от места нахождения объекта недвижимости.

С 23 июля этого года, если договор дарения заключается между близкими родственниками (супругами, родителями и детьми, в том числе усыновителями и усыновленными, дедушкой, бабушкой и внуками, полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сестрами), федеральный нотариальный тариф уменьшается в 2 раза, то есть предоставляется льгота в размере 50%. Таким образом, максимальный размер федеральной части нотариального тарифа составит 10 тыс. рублей.

4 С 1 сентября этого года установлены дополнительные гарантии для членов семьи (бывших членов

семьи) собственника жилого помещения, которые обладают правом пользования жилым помещением и проживания в нем. С этой целью были внесены изменения в ст. 9 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимость». Теперь в перечень сведений, подлежащих внесению в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), входят также:

- сведения о членах семьи (бывших членах семьи) собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим;

- сведения о членах семьи (бывших членах семьи) собственника жилого помещения, указанных в момент полной выплаты паевого взноса в качестве членов семьи участника жилищного или жилищно-строительного кооператива в ордере на жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива, либо в решении общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о предоставлении жилого помещения либо вселенных до указанного момента в жилое помещение в качестве членов семьи участника жилищного или жилищно-строительного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о вселении в жилое помещение либо решения суда.

Проще говоря, в ЕГРН подлежат внесению сведения о лицах, отказавшихся от приватизации и приобретших только право пользования и проживания, но не имеющих права собственности на объект недвижимости, а также о членах семьи пайщика жилищного кооператива, если они заселились в жилое помещение вместе с ним, но не приобрели право собственности. Причем норма касается и членов семьи, и лиц, ставших бывшими членами семьи. Эти изменения стали прямым следствием правовой неопределенности, на которую указал в своих актах Конституционный суд РФ.

Указанное нововведение защищает не только лиц, имеющих право пользования жилым помещением, но также и приобретателей такого жилого помещения, поскольку эти сведения будут отражаться в ЕГРН, а значит, будут доступны при подготовке к сделке по приобретению жилого помещения. Сведения вносятся по заявлению собственников жилого помещения и лица или лиц, в отношении которых эти сведения вносятся, а также по решению суда. Аналогичный порядок установлен для исключения таких сведений.

Кроме того, дополнительной гарантией для вышеуказанных лиц, имеющих право пользования жилым помещением, стал п. 7 ст. 74 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: установление ипотеки в отношении такого жилого помещения невозможно без получения предварительного нотариально удостоверенного согласия лиц, имеющих право пользования этим жилым помещением.

Сколько нужно времени на совершение нотариального действия?



СВЕТЛАНА БИРЮКОВА
нотариус Санкт-Петербурга



Пожалуй, лишь бизнесменов, риелторов, руководителей организаций можно назвать частыми гостями нотариальных контор. Остальные — раз-два в жизни оформят наследство, напишут завещание, дадут согласие супругу на покупку или продажу недвижимости, возможно, сделают еще доверенность у нотариуса... и всё. Поэтому мало кто знает, сколько времени может потребоваться, чтобы удостоверить необходимый документ. И наверняка многие представляют, что любое нотариальное действие совершается нотариусом непосредственно при их обращении, причем незамедлительно.

Желание каждого поскорее оформить что-то требуемое понятно. Мы все не очень любим официальные процедуры, считаем их препонами, излишествами или недоразумением. Однако в большинстве случаев именно эти «препоны» являются мерами защиты прав и граждан, и юридических лиц, могут предотвратить оформление ненужных или незаконных документов, удержать от совершения необдуманных действий.

Нотариат развивается, совершенствуется, использует самые передовые электронные технологии. Техническое оснащение нотариальных контор, бесспорно, находится на очень высоком уровне. Законодательство постоянно предусматривает новые нотариальные действия, связанные с использованием новых программ и возможностей, требующие обновления компьютерной техники, программного обеспечения, отвечающих высоким современным требованиям. Нотариусы имеют возможность электронного взаимодействия с различными сервисами, базами данных, участвуют в системе электронного взаимодействия с налоговой службой, Росреестром, органами ЗАГС, банками.

Всё это, безусловно, не только избавляет обратившихся лиц от представления многих документов, исполнения различных действий, но и способствует более быстрому оформлению документов. Нотариусы стремятся выполнить все предусмотренные законодательством требования и помочь обратившимся лицам в реализации их прав без лишних затрат времени.

Однако по ряду причин не все нотариальные действия возможно совершить в день обращения.

Нотариус для любого нотариального действия должен установить личность обратившегося, убедиться в добровольности его намерений и действий, определить волю на совершение определенного действия.

Для установления личности предъявляется документ, чаще всего — паспорт. Нотариус не должен сомневаться в подлинности и действительности представленного документа. Для этого ему в помощь существует ряд технических средств и электронных сервисов, в том числе ресурсов системы межведомственного электронного взаимодействия. В большинстве случаев паспорт заявителя успешно проходит проверку. Но иногда могут возникнуть непредвиденные сложности. Так, например, паспорт может быть указан как недействительный или сведения о нем

отсутствуют в электронных реестрах. Причиной этого могут быть как технические сбои в базах данных, так и различные мошеннические действия. Но до выяснения всех причин и устранения сомнений нотариальное действие не будет совершено. В этом случае невозможно говорить о том, что нотариус оформит необходимый гражданину документ в день обращения.

Кроме того, нотариус должен будет проверить ряд сведений о гражданине, которые также могут быть препятствием для совершения нотариального действия. Например, будет проведена проверка на банкротство лица. За последние годы значительно возросло количество граждан, объявивших или желающих объявить себя банкротом. Не будем касаться причин этого, просто отметим сам факт такого явления. Процесс банкротства длительный, имеет различные стадии — от подачи гражданином заявления, назначения финансового управляющего, признания банкротом, процесса реализации имущества до освобождения от дальнейшего исполнения обязательств по долгам. В зависимости от стадии указанного процесса совершение нотариального действия может быть отложено, а в ряде случаев и не может быть совершено вовсе.

Такие нотариальные действия, как, например, доверенности, согласия, завещания, свидетельствование подлинности подписи, чаще всего совершаются при обращении граждан. В большинстве случаев люди уверенно заявляют, какой документ им необходимо оформить, имеют все требуемые для него свидетельства, справки и сведения, иногда представляют образец документа. Но бывает и так, что не всё, что нужно, представляется нотариусу.

Например, маме нужно оформить доверенность от имени своего малолетнего ребенка, а его свидетельства о рождении у нее нет. Супругу для удостоверения согласия на продажу супругой приобретенного ими во время брака недвижимого имущества, оформленного на ее имя, необходимо представить свидетельство о браке. Но его с собой гражданин не принес.

Для подтверждения полномочий родителей или факта регистрации брака нотариус может запросить в электронном реестре органов записи актов гражданского состояния актовую запись о рождении, о регистрации брака. Но не всегда такие сведения возможно получить в течение непродолжительного времени, а иногда их нельзя получить вообще. Во-первых, орган ЗАГС не сможет предоставить сведения о регистрации рождений, браков, которые были зарегистрированы не на территории Российской Федерации. А во-вторых, база данных актовых записей еще не до конца сформирована, находится в стадии наполнения. К сожалению этих людей, доверенность от имени ребенка без представления свидетельства о рождении и согласие супруга без свидетельства о регистрации брака не будут удостоверены.

Нотариусами удостоверяются самые разные договоры. Это и договоры купли-продажи, и дарения любого имущества, брачные договоры, соглашения

об уплате алиментов, об определении места жительства детей, договоры займа, раздела имущества и многие другие. Работа по подготовке и удостоверению договоров требует больше времени, чем по оформлению согласий и доверенностей. Не стоит ожидать, что изучить все документы, провести беседу со всеми участниками сделки, выяснить условия договора, получить необходимые сведения из различных электронных ресурсов, составить текст проекта договора возможно за полчаса или час. Хотя, безусловно, бывают и исключительные случаи. Но всё же, как правило, такие нотариальные действия совершаются не в день обращения, а через день-два. Нотариус непременно обсудит с вами удобную дату и подходящее именно вам время для удостоверения договора.

Некоторые лица, желающие заключить какой-либо договор, заявляют о намерении направить нотариусу по электронной почте документы для подготовки сделки, а впоследствии прийти на подписание и удостоверение. Это удобно, современно. Но, к сожалению, не всегда возможно. Нотариус не сможет предварительно установить волю всех участников сделки, их добросовестность и добровольность. Может быть, иные участники сделки не осведомлены об этом обращении или не готовы к заключению договора. Направленные по электронным каналам связи скан-образы документов не всегда читаемы, подлинность самих документов не проверить. Кроме того, совершенно обоснованно многие люди не доверяют незащищенным каналам связи, не считают возможным направлять в электронном виде документы, содержащие персональные данные, например паспорта, свидетельства о рождении и т.д. Следует отметить, что полностью защищенных электронных каналов связи на сегодняшний день не существует. К нотариусу всегда можно записаться на прием в удобное для вас время для предварительного обсуждения условий сделки и рассмотрения документов.

Пожалуй, самым затратным по времени процессом является оформление наследственных прав. Окончанием этого процесса является выдача нотариусом свидетельств о праве на наследство. Получить свидетельство о праве на наследство при первом же обращении к нотариусу не получится. Сначала нотариус должен принять заявление наследника и зарегистрировать наследственное дело. После этого он должен проверить все представленные ему наследником документы, направить запросы на получение необходимых сведений.

Так, в соответствии с требованиями законодательства, нотариус обязан удостовериться в подлинности документов, выданных органами ЗАГС. Именно такими документами наследник может подтвердить свое право на получение наследства по закону. В зависимости от степени родства существуют очереди наследования. Поэтому законодатель обязал нотариуса проявить повышенное внимание к установлению родственных отношений и проверить их. Для получения сведений из Единого государственного реестра ЗАГС нотариус направляет



электронные запросы. Розыск таких сведений может занять несколько дней. Если же по какой-то причине запись о соответствующем акте гражданского состояния в электронном реестре отсутствует, у наследника может возникнуть необходимость самостоятельно посетить ЗАГС и получить нужный документ. И это не прихоть нотариуса, а установленная законом необходимость, защищающая права наследников от действий мошенников.

Нотариус осуществляет в Единой информационной системе нотариата России розыск завещаний, составленных наследодателем. Результат розыска может быть очень обширным, особенно если у наследодателя распространенные фамилия, имя и отчество. В этом случае нотариусу предстоит изучить и оценить весь многостраничный ответ информационной системы, признать не требующими внимания сведения о тех завещаниях, которые были явно совершены однофамильцем и тезкой наследодателя. В информационной системе содержатся скан-образы завещаний, удостоверенных нотариусами с 2014 года. А вот в отношении ранее составленных завещаний нотариус будет направлять запросы непосредственно нотариусам, удостоверившим их, чтобы убедиться в существовании завещания, его подлинности и действительности. Такие запросы могут быть адресованы

нотариусам по всей территории России, если есть основания полагать, что завещатель ранее проживал в другом регионе, часто бывал там. Ответы на такие запросы не придут немедленно. Удостоверивший завещание нотариус мог выйти на пенсию или сложить полномочия по иным основаниям, его архив передан другому коллеге или Нотариальной палате. Всё это затруднит получение необходимых сведений, хотя, несомненно, в итоге все они будут получены нотариусом.

Если наследник не представит документов, подтверждающих последнее место жительства наследодателя, нотариус будет получать сведения об этом самостоятельно. В соответствии со ст. 15 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, нотариус имеет право истребовать такую информацию, но она тоже не будет получена мгновенно. Для ответов на запросы у любых организаций, учреждений, ответственных лиц есть установленный срок — 30 дней.

Поскольку нотариусу дано право запрашивать и сведения, содержащие персональные данные, кроме сведений о месте жительства наследодателя, нотариус запросит и сведения о лицах, зарегистрированных совместно с наследодателем. Эта информация позволит нотариусу установить круг наследников, выявить иных наследников, кроме обратившегося, уведомить их об открытии наследства. Извещение наследников, не подавших заявления в наследственное дело, и ожидание от них ответа может занять весьма продолжительное время, в течение которого свидетельство о праве на наследство выдано не будет.

Затем нотариус будет совершать целый ряд действий по установлению состава наследственного имущества.

Если в состав наследства заявлено недвижимое имущество, нотариус будет запрашивать сведения из Единого государственного реестра недвижимости о подтверждении права наследодателя, об отсутствии обременений объекта недвижимости и ограничений прав на него. Если наследником не заявлен в состав наследства определенный объект недвижимости, то нотариус по просьбе наследника будет производить розыск недвижимого имущества, принадлежащего наследодателю, запрашивать и получать копии документов, на основании которых наследодатель приобрел имущество.

Для оформления наследственных прав на денежные средства на счетах банков нотариусу необходимо получить сведения о наличии счетов, денежных средств на них.

Розыск денежных средств наследодателя, находящихся на счетах банковских учреждений, нотариус начинает с обращения в Федеральную налоговую службу, поскольку именно она обладает всеми сведениями о счетах граждан в любых банках. Нотариус в электронной форме запрашивает Федеральную налоговую службу о наличии у наследодателя счетов в различных банках, а затем направляет запросы

в эти банки о наличии денежных средств на счетах. Запросить в электронной форме такие сведения нотариус может лишь в тех банках, которые сотрудничают с нотариусами в системе электронного взаимодействия. В настоящее время это четыре банка: ПАО «Сбербанк», АО «Почта Банк», Банк ВТБ (ПАО), Банк АО «ГПБ» (Газпромбанк). Перечень банков, предоставляющих нотариусу информацию в наследственное дело в электронной форме, постоянно увеличивается, в будущем, вероятно, и другие банки будут сотрудничать с нотариусами в системе электронного взаимодействия. Но если банк, где у наследодателя были открыты счета, не входит в этот перечень, то в его адрес нотариус направит запрос на бумажном носителе. Получение ответов, разумеется, также займет длительное время.

Наследникам и нотариусу для оформления наследственных прав могут понадобиться и иные самые разнообразные сведения. Нотариусы запрашивают сведения о принадлежащих наследодателю транспортных средствах, акциях, корпоративных правах, долях уставных капиталов обществ с ограниченной ответственностью и т.д.

Только после получения всех необходимых сведений и документов нотариус может выдать свидетельство о праве на наследство.

Лица, обращающиеся к нотариусам для совершения самых разных нотариальных действий, даже не подозревают, какую огромную работу проделывают нотариусы за пределами их внимания, сколько времени требуется для подготовки нужного им документа. Иногда они могут быть недовольны долгой, с их точки зрения, подготовкой нужного им документа. Однако это вызвано, скорее всего, большим объемом запрашиваемых нотариусом сведений, некорректной работой информационных систем и реестров. Все нотариусы любят свою профессию, стараются помогать людям, оказывают им содействие в самых разных ситуациях, избавляют от лишних хлопот и опасений. И, конечно же, не хотят, чтобы обратившиеся лица излишне долго ожидали совершения необходимого им нотариального действия.

Нотариус несет ответственность за все совершённые нотариальные действия. Нотариус никогда не действует во вред обратившимся, наоборот, обязан способствовать защите их прав. Удостоверенные нотариально документы имеют особую доказательственную силу, поэтому выполнение установленных процедур и получение необходимых сведений обязательны во всех случаях, от самого, на ваш взгляд, простого документа до сложной сделки. Именно по этим причинам совершение нотариального действия может занять не один день.

Если вам кажется, что совершение нотариального действия откладывается неоправданно долго, задайте об этом вопрос нотариусу. Нотариус не будет скрывать причины, препятствующие быстрому удостоверению нужного вам документа, всё разъяснит, ознакомит с положениями законов, предложит решение самых трудных, на первый взгляд, проблем.

Апартаменты: новая реальность или альтернатива?



ИВАН СОКОЛОВ
нотариус Санкт-Петербурга



НИКОЛАЙ АНТОНОВ,
генеральный директор
компании «МТЛ-Апарт»

Работая над подготовкой очередного номера журнала «Петербургский нотариус», возникла идея отойти от привычного стиля информационных статей и подготовить интервью на актуальную тему. Сегодня мы видим большое количество проектов по строительству апартаментов и одновременно общественный интерес к этому виду недвижимости. Апартаменты как класс пришли к нам из-за рубежа. В разных языках термин «апартамент» определяется по-разному. В некоторых странах так называют квартиры, в других — отдельные помещения. В России апартамент — не жилье, но недвижимость. Существуют вопросы относительно того, что же такое апартаменты, каковы особенности владения ими, стоимость содержания таких объектов. Формирование апартаментов как отдельного сегмента рынка недвижимости в России началось в основной части именно в Санкт-Петербурге. Поэтому за разъяснениями мы обратились к эксперту в области апартостроения, в портфеле которого более 30 реализованных проектов, — Николаю Антонову, генеральному директору компании «МТЛ-Апарт». А побеседовал с ним нотариус Санкт-Петербурга Иван Соколов.

Какие можно выделить главные отличия апартаментов от гостиниц?

— Структура апарт-отеля сложнее, чем гостиницы, хотя и имеет сходства. Все начинается с проектирования. Апарт-отели проектируются с учетом максимального удобства для потребителя. В них предусматривается и номерной фонд для проживания, и сервисные зоны — рестораны, спортивные комплексы, офисы, коворкинги и иные помещения. В самом номерном фонде есть места для приготовления пищи и самостоятельного обслуживания своих вещей. В этом смысле апарт-отели более пригодны для среднесрочного

и долгосрочного проживания. Например, на период отпуска, лечения, обучения. Такой вид недвижимости может использоваться и для работы. Разработка концепции апарт-отеля изначально предполагает его продажу разным собственникам, что обуславливает оформление всех помещений в комплексе в качестве самостоятельных объектов недвижимости. В гостиницах владелец один.

Существует мнение, что апартаменты — это суррогат жилья. По вашему мнению, это так или есть другие предпосылки формирования этого рынка?

— Вопрос очень актуальный и даже острый для отрасли. Большое внимание мы уделяем участию в работе с законодателем в целях формирования соответствующей нормативной базы.

Девелоперы разные. Опыт регионов показывает, как некоторые недобросовестные участники строительного рынка, имея в портфеле земельный участок, не предназначенный для жилья, но с возможностью строительства деловой зоны и многофункционального комплекса, не задумываясь о сервисной составляющей, проектировали комплексы, напоминающие жилье. Построенные объекты вводили в эксплуатацию как объект коммерческой недвижимости. Это привело к тому, что в тех местах, где город не планировал развития жилой функции, появилось квазিজилье под видом апарт-отелей. Конечно, это недопустимо. Такой подход повлиял на негативное отношение к сегменту апарт-отелей. Петербургский же опыт говорит об обратном. У нас акцент делается на то, что это отель, а не жилье. Сегодня, к слову, апарты занимают порядка 50% от всего номерного фонда трех- и четырехзвездочных гостиниц в Санкт-Петербурге.

Под какие цели в основном используются апартаменты?

— Главенствующая функция апартамента — проживание. Это порядка 80%. Подчеркиваю, проживание не постоянное, а краткосрочное, среднесрочное и долгосрочное. Как правило, краткосрочное — это туризм, 2–3 дня. Среднесрочное — это командировочные, деловой, медицинский туризм, спортсмены, от 3 дней до недели. Долгосрочное (около 6 месяцев) — на период прохождения обучения и временного проживания

Также помещения используются под объекты питания, развлечения, спорта и работы. В некоторых проектах мы закладываем функцию коворкинга — специальных мест для работы. Такой подход позволяет создать рабочее место гостю на период его проживания в комплексе. Еще коворкинги освобождают от расходов, связанных с владением офисной недвижимостью. Некоторые наши покупатели используют помещения для размещения собственных офисов.

Восемьдесят процентов сдаются в аренду для проживания. Для читателя будет интересно узнать о доходности объектов в целом и о доходности объектов в зависимости от способа управления — самостоятельного или через управляющую компанию. — Доходность — сложный и многогранный вопрос. Давайте разбираться.

Первая доходность — это капитализация. Недвижимость всегда дорожает, апартаменты не исключение. Справедливости ради нужно заметить, что инвестирование в апарт-отель, как и любое другое инвестирование, имеет риск. Это новое строительство, которое не защищено законом как строительство нового жилья. Поэтому важно избирательно и внимательно подходить к выбору и оценке объекта инвестирования. Доход от капитализации со стадии строительства до ввода объекта в эксплуатацию — 20–30%.

Второй показатель — пассивный доход от сдачи в аренду. Передача объекта в управление позволяет получать собственнику именно пассивный доход, поскольку не требует его участия в операционной деятельности. Мы стремимся максимально учитывать интересы доверителей. Отношения оформляются агентским договором, и инвесторы выдают управляющей компании доверенности для представления их интересов. Управляющая компания отчитывается перед собственниками по каждому объекту, переданному в управление, это не делается котловым методом. Апартаменты сдаются в высокий сезон кратко-срочно, в низкий сезон — среднесрочно и долгосрочно. Сегодня доходность составляет от 1,5 тыс. до 4,5 тыс. рублей с 1 м² после вычета расходов по уплате коммунальных платежей и вознаграждения управляющей компании в течение года. Налоговые платежи доверители осуществляют самостоятельно. Эти цифры во многом зависят от уровня комплекса, его локации и сервисного наполнения. Средний срок окупаемости — 10 лет без учета капитализации.





Мы с вами назвали целевые группы потребителей. Можно ли сказать, кому выгодно создание таких комплексов?

— Выгодоприобретателей несколько. Первая заинтересованная сторона — конечный потребитель, гость, тот, кто арендует или пользуется собственным объектом. Об этом мы поговорили, подробнее останавливаться не будем.

Вторая заинтересованная сторона — инвестор, собственник. Апартаменты не должны быть единственной недвижимостью. Подчеркиваю, такая недвижимость не должна быть первой. В моем понимании у каждого гражданина должно быть жилье. Это основа общества, его базис. Государство регулирует все сферы общественной жизни, поэтому обеспеченность жильем общества в этом смысле крайне важна. Апартаменты ни в коем случае не должны быть таким единственным жильем. Негативные примеры регионов наглядно демонстрируют ситуации, когда семьи, проживающие в апартаментах, сталкиваются с рядом социальных проблем. С одной стороны, у таких семей возникает естественная потребность в использовании социальной инфраструктуры, с другой — они сталкиваются с затруднениями при получении доступа к ее использованию, поскольку при строительстве апартаментов не учитывается нагрузка на социальную инфраструктуру. Это создает целый ряд далекоидущих проблем. Инвестор в апарт-отель должен четко понимать, что он вкладывается в доходную недвижимость. Потребителям мы не рекомендуем примерять объекты на себя, подходить к выбору эмоционально, здесь важно принимать решение осознанно.

Третья заинтересованная сторона — это девелопер. Это коммерческие проекты, не всегда ограничивающиеся строительством и продажей. Грамотные девелоперы идут дальше. Они задумываются о привлечении сервисной управляющей компании. Когда девелоперы начинают выходить

в серийное строительство комплексов, некоторые планируют создание собственных управляющих компаний как отдельного вида бизнеса. Конечно, это не профильный вид деятельности девелопера и не все на это решаются. В основном они обращаются к нам, независимым рыночным гостиничным операторам, с двумя просьбами: оказать помощь в построении модели и ее реализации по модели франшизы или помочь создать управляющую компанию и оказать содействие в техническом наполнении объектов.

Здесь появляется четвертая заинтересованная сторона — рынок сервисных управляющих компаний, которые объединяются в те или иные сообщества. К слову, мы объединили весь рынок управляющих в межрегиональную ассоциацию апарт-отелей. Это некоммерческая организация, которая работает на формирование принципов и стандартов работы, участвует в законотворческом процессе.

Создание подобных комплексов обеспечивает, с одной стороны, рост общей экономической составляющей, с другой стороны — развивается внутренняя туристическая инфраструктура, особенно актуальная сегодня в период бурного роста внутреннего туризма.

Думаю, что в ближайшем будущем нас ждет активный рост внутреннего автотуризма, что, как следствие, повлечет создание и развитие соответствующей инфраструктуры.

По вашим оценкам, какие регионы являются лидерами по строительству апарт-комплексов и каковы прогнозы этих рынков?

— Сегодня, в условиях высокой ключевой ставки, конечно, наблюдается естественное снижение рынка. В данный момент потребители выбирают иные инвестиционные продукты. При этом снизился и объем выдачи разрешений на строительство.



В ближайшем будущем мы можем прогнозировать дефицит площадей. Напротив, существует новый тренд развития загородных апарт-комплексов в курортных районах, мы наблюдаем процесс коллаборации загородных объектов с четырех-пятизвездочными гостиничными комплексами. Многие регионы развиваются за счет строительства таких комплексов. Полагаю, что рынок еще далек от насыщения. Потенциал есть. Мы ожидаем формирование понятной законодательной базы, которая создаст уникальную основу для привлечения микроинвестирования, способствующего развитию туристической инфраструктуры. Любой объект — это всегда совокупность элементов, а не только сам гостиничный комплекс. Это и дороги, и инженерные сети, и сопутствующий микробизнес.

Лидером с точки зрения развития является Санкт-Петербург и Ленинградская область. Работа по созданию комплексов ведется в целом ряде регионов: Калининградская область, южные регионы России, Новосибирская область, Алтайский край, Дальний Восток, Волгоград. Здесь правильно сказать, что наш продукт развивается там, где есть общее развитие региона или города.

Не могу не спросить вас о правовой составляющей. Когда мы говорим о правовой безопасности, какими способами, на ваш взгляд, необходимо ее обеспечивать?

— На этом вопросе нужно остановиться и разобрать его более подробно.

Начинать стоит не с приобретения объекта, а еще раньше. Повторюсь, апартаменты — доходная недвижимость, и операции с ней связаны с извлечением прибыли. Систематическое извлечение прибыли — это предпринимательство, которое, в свою очередь, имеет преимущества и недостатки. Сегодня, можно сказать, стало правилом хорошего тона заключение

между супругами семейно-брачных соглашений, определяющих права и обязанности каждого. Это решает целый ряд вопросов. Здесь, конечно, важна поддержка нотариата.

Дальше нужно разделять сделки на первичные — стороной в которых выступает девелопер, и вторичные — которые проходят после первичного приобретения. У подавляющего большинства застройщиков свои правовые департаменты, которые, на мой взгляд, справляются с обеспечением правильности их заключения. Эта часть находится, скажем так, в зоне безопасности.

Самая чувствительная зона — это те сделки, которые совершаются после первичной продажи, так называемые вторичные сделки, включая аренду. Здесь огромное количество рисков. Соответственно, должна быть понятная формула безопасности. Участие нотариуса в них обязательно с точки зрения обеспечения правовых гарантий. Есть еще один аргумент в пользу участия нотариуса в сделке. Нотариус всегда независим. В моей практике были случаи, когда независимость и профессионализм нотариуса предостерегали от совершения тех или иных необдуманных шагов. Например, потенциальный приобретатель может оказаться в ситуации, когда, допустим, ему активно хотят продать объект, и разъяснения нотариуса именно на этой стадии позволяют обратить его внимание на детали, понять реальную картину происходящего и принять объективное решение.

Сегодня каждая сделка индивидуальна. Например, наблюдается запрос покупателей на предоставление рассрочек. Здесь помимо экономической составляющей возникает необходимость в правильном правовом моделировании, где вновь требуется участие эксперта. Поэтому, с моей точки зрения, участие нотариуса в таких сделках необходимо, поскольку это всегда профессионализм, открытость и доступность.

Вы спрашивали, мы отвечаем

В РЕДАКЦИЮ ЖУРНАЛА РЕГУЛЯРНО ОБРАЩАЮТСЯ ГРАЖДАНЕ С ПРОСЬБОЙ ПРОКОНСУЛЬТИРОВАТЬ ИХ ПО ТОМУ ИЛИ ИНОМУ ВОПРОСУ, СВЯЗАННОМУ С СОВЕРШЕНИЕМ НОТАРИАЛЬНЫХ ДЕЙСТВИЙ. В ЭТОМ НОМЕРЕ МЫ ПУБЛИКУЕМ ПОДБОРКУ КОНСУЛЬТАЦИЙ ПО НАИБОЛЕЕ РАСПРОСТРАНЕННЫМ И ИНТЕРЕСНЫМ ЖИЗНЕННЫМ СИТУАЦИЯМ, ВОЗНИКАЮЩИМ У НАШИХ ЧИТАТЕЛЕЙ.

Антон: *Моя мама не написала завещание, и после ее смерти осталось наследство в виде 1/3 доли квартиры. Из наследников — я и два сына моей родной сестры, которая давно умерла. Я и один из племянников наследство приняли. Второй племянник не принял наследство. Как теперь по закону должны распределяться наследственные доли?*

Так как ваша сестра умерла раньше мамы, то ее дети получают право наследовать ее долю имущества после вашей мамы. Это называется наследованием по праву представления. С учетом того, что вы приняли наследство, доля вашей сестры в наследственном имуществе мамы составила бы $\frac{1}{2}$. Значит, ее дети (ваши племянники) имели право унаследовать $\frac{1}{2}$ долю имущества вашей мамы (то есть каждый из них мог получить по $\frac{1}{4}$ доле наследственного имущества). Так как один из племянников наследство не принял, то доля вашей умершей сестры полностью перейдет к ее сыну, принявшему наследство. Таким образом, наследственное имущество вашей мамы будет разделено поровну между вами и вашим племянником, принявшим наследство.

Лада: *5 лет назад я приобрела квартиру. Сейчас я собираюсь замуж и хочу ее продать, чтобы купить квартиру большей площади в ипотеку. Как оформить покупку новой квартиры, чтобы в случае развода и раздела имущества она принадлежала только мне? Не хотелось бы прибегать к брачному договору, так как мой будущий муж считает, что брачный договор — это признак меркантильности.*

Если вы купите новую квартиру до заключения брака, то она не будет считаться вашим с мужем общим имуществом, даже несмотря на то, что кредит вы будете выплачивать уже после заключения брака. Однако, так как все доходы супругов в браке считаются общими, в отсутствие брачного договора получится, что на погашение кредита вы направите ваши общие с мужем средства. В такой ситуации в случае раздела имущества ваш супруг не сможет претендовать на долю в новой квартире, но будет

иметь право требовать выплаты ему компенсации части тех денег, которые были в период брака потрачены на исполнение ваших обязательств по кредитному договору.

Если же вы купите квартиру уже в браке, она будет находиться в вашей совместной собственности с супругом, так как все имущество, приобретенное в браке за счет общих средств супругов, относится к совместно нажитому имуществу. Полученные вами в браке кредитные средства, направленные на приобретение новой квартиры, также относятся к вашему общему с мужем имуществу. В случае раздела имущества ваш муж будет иметь право претендовать на долю квартиры. Если вы сможете доказать суду, что часть денег, потраченных на покупку этой квартиры, была получена от продажи добрачной квартиры, то, вероятнее всего, доля вашего супруга в новой квартире будет определена судом в размере меньшем, чем $\frac{1}{2}$.

Таким образом, без заключения брачного договора при разделе имущества вы не сможете полностью защитить себя от имущественных претензий супруга.

Сусанна: *Умер мой гражданский муж. Мы не были расписаны, но есть общий маленький ребенок (отцовство установлено). С первой женой он развелся официально, при разводе имущество разделили по суду. Завещания, скорее всего, он не оставил. Кто его наследники — его мать и мой маленький сын? Или совершеннолетние дети от первого брака тоже могут претендовать? Мне говорили, что и первая жена его может претендовать на наследство, это так? Она пенсионер. И еще вопрос: кто и где может открыть наследственное дело, если он жил и умер в Петербурге, а его имущество, доля в частном доме, где сейчас живет его мать, в Московской области?*

Наследственное дело открывается по последнему месту проживания умершего (в том нотариальном округе, где наследодатель был постоянно зарегистрирован на момент смерти). Если наследодатель



проживал в Санкт-Петербурге, то для открытия наследственного дела можно обратиться к любому нотариусу Санкт-Петербурга.

Наследственное дело открывается по заявлению первого обратившегося наследника, который может прийти к любому нотариусу в соответствующем нотариальном округе (в вашем случае — к любому нотариусу Санкт-Петербурга). Остальные наследники будут подавать заявления уже именно этому нотариусу.

Наследниками первой очереди являются дети (независимо от их возраста), родители и супруг(а) наследодателя. Супругом наследодателя считается лицо, которое на момент смерти наследодателя состояло с ним в зарегистрированном браке.

Бывшие супруги, по общему правилу, не имеют права наследовать друг после друга. Бывший супруг

может быть признан наследником по закону только в одном случае — если он на момент смерти наследодателя был нетрудоспособным (например, инвалидом или пенсионером) и при этом находился на иждивении наследодателя и проживал вместе с ним не менее года до его смерти.

В вашем случае право на принятие наследства имеют дети наследодателя от первого брака, ваш ребенок, мать наследодателя, а также его отец, если он жив.

Если же выяснится, что умерший оставил завещание, то круг наследников может оказаться иным.

Ответы на вопросы подготовила нотариус Санкт-Петербурга Анна Таволжанская

Подарок — не отдарок?

О «ЦЕЛЕВОМ» ДАРЕНИИ



АННА ТАВОЛЖАНСКАЯ
нотариус Санкт-Петербурга



В детстве бывает, что близкие друзья ссорятся, и обиженная сторона испытывает жгучее желание забрать у обидчика все свои подарки. В ответ на такое требование обычно и звучит фраза: подарок — не одарок. И даритель, чаще всего, с этим соглашается, признавая справедливость этого правила: подарок нельзя забрать обратно. Конечно, надо отметить, что детские обиды обычно не длятся долго. Эмоции утихают, и дружба продолжается.

А как могут развиваться подобные ситуации во взрослой жизни, когда и подарки становятся более дорогими, и причины конфликтов более серьезными? Может ли даритель при каких-либо обстоятельствах забрать обратно подаренные машину, квартиру или деньги? В отношениях между взрослыми людьми подобные вопросы регулируются законом.

Гражданский кодекс разрешает дарителю в некоторых ситуациях отменить дарение. Это возможно в следующих случаях:

1 если одаряемый совершил покушение на жизнь дарителя, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения,

2 если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты,

3 если даритель пережил одаряемого, и в договоре дарения предусмотрено право дарителя отменить дарение.

Как мы видим, все эти ситуации являются довольно «экстремальными» и не часто встречаются в жизни. В иных случаях, какой бы сильной не была обида дарителя, и какими бы некрасивыми не были действия одаряемого, одаряемый не обязан возвращать подарок дарителю. Более того, правило об отмене дарения не применяется к обычным подаркам небольшой стоимости. То есть требование о возврате флакона духов, утюга или портмоне ни при каких обстоятельствах не будет соответствовать закону.

Кроме того, Гражданский кодекс говорит, что в случае отмены дарения одаряемый обязан возвратить подаренную вещь, если она к этому моменту сохранилась в натуре. А если ее уже нет у одаряемого (машина продана, деньги потрачены и т.п.), то и требовать обратно нечего.

Но, кроме обиды, желание забрать подарок обратно может появиться у дарителя из, на его взгляд, добрых и справедливых побуждений. Например, дедушка может считать, что его внук очень нуждается в новой хорошей машине, и он готов подарить внуку деньги для покупки этой самой машины. А внук при этом может полагать, что поездить он может и на старой машине, а подаренные деньги лучше вложить в бизнес. Или бабушка, не имея уже сил содержать дачу, хочет подарить ее внучке, но с условием, что та обязательно будет сажать овощи (это же витамины для всей семьи) и регулярно привозить бабушку на дачу (бабушке полезен свежий воздух). А внучке не нравятся садовые

работы, ей хочется как можно быстрее выплатить ипотеку, то есть дачу она, скорее всего, захочет продать.

В такой или подобной ситуации одаряемый, желая получить подарок или же просто не желая вступать в спор с родственником, может сначала согласиться на поставленные условия, а потом поступить по-своему. Или же ситуация может измениться уже после оформления дарения, и внучка, которая поначалу искренне была готова следовать пожеланиям бабушки, все-таки будет вынуждена продать подаренную дачу.

И вполне логичным желанием дарителя, узнавшего о нарушении обещания одаряемым, будет вернуть себе подарок, который не был использован в соответствии его указаниями. Но, как мы уже сказали выше, такие действия одаряемого закон не относит к основаниям, по которым у дарителя возникает право потребовать возврата подаренного имущества.

Но, может быть, если закон не дает дарителю автоматической защиты, можно включить соответствующие условия в договор дарения? Например, написать, для каких целей дедушка дарит внуку деньги, а бабушка внучке дачу? И указать, что в случае нарушения этого условия одаряемым он должен вернуть подарок?

Одним из основных принципов гражданского права является принцип свободы договора. Свобода договора выражается, в том числе, в свободе выбора договорных условий. Условия договора с момента его заключения порождают соответствующие права и обязанности и могут обеспечиваться санкциями, предусмотренными договором.

Прямой запрет на указание в договоре дарения цели, для реализации которой одаряемым должен быть использован дар, в законодательстве отсутствует.

Таким образом, как кажется, отсутствуют препятствия для заключения договора дарения, в котором будет оговорено использование подаренного имущества по определенному назначению. Если даритель при заключении договора ставит перед собой целью осуществление контроля за использованием дара, то договор должен предусматривать обязательства одаряемого по целевому использованию дара и санкции за нарушение одаряемым этих обязательств. Чаще всего даритель в случае неисполнения одаряемым условия о целевом использовании дара рассчитывает получить обратно свой подарок.

Однако необходимо учесть, что подаренная вещь после передачи ее одаряемому становится собственностью одаряемого. Гражданский кодекс в пункте 2 статьи 209 устанавливает, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. А в соответствии



с пунктом 3 статьи 22 Гражданского кодекса сделки, направленные на ограничение правоспособности, ничтожны, за исключением случаев, когда такие сделки допускаются законом. Таким образом, условие договора, ограничивающее права одаряемого по использованию дара (например, запрет на продажу дачи) или обязывающее одаряемого к определенным действиям (покупка машины за счет подаренных денег), будет ничтожно. Следовательно, и требовать применения санкций (возврата подарка) за неисполнение этого условия даритель не сможет. То есть такое условие окажется «пустышкой», которая не даст дарителю никаких гарантий того, что его пожелания по использованию подаренного имущества будут исполнены.

Если речь идет о дарении денег, использование которых даритель непременно хочет проконтролировать, то можно воспользоваться конструкцией договора целевого займа (статья 814 Гражданского кодекса). То есть «даритель» (займодавец) может дать «одаряемому» (заемщику) деньги в долг, указав в договоре займа цель, на осуществление которой заемщик должен эти деньги потратить. Для такого договора законодательство прямо предусматривает способы защиты прав займодавца в случае нарушения заемщиком условия о целевом использовании. В случае невыполнения заемщиком условия о целевом использовании займа займодавец вправе потребовать от заемщика досрочного возврата предоставленного

займа и уплаты причитающихся на момент возврата процентов за пользование займом. Впоследствии, когда необходимость в контроле отпадет, займодавец вправе простить заемщику долг. Прощение долга тоже является своего рода дарением, и такому договору необходимо придать письменную форму.

Для дарения других видов имущества договоренности сторон о целевом использовании дара могут существовать только в области обычных бытовых обещаний, без какого-либо юридического оформления и без возможности обращения за судебной защитой.

Хочется обратить внимание на еще один довольно часто встречающийся мотив для заключения договора «целевого дарения», когда речь идет о дарении денег. В отличие от ситуаций, рассмотренных ранее, этот мотив, как правило, является общим для дарителя и одаряемого. Этим мотивом является желание участников договора исключить имущество, приобретенное одаряемым за счет подаренных денежных средств, из состава общего имущества супругов.

Например, отец дарит своей дочке, состоящей в браке, деньги для покупки ею квартиры. К общему имуществу супругов относится имущество, которое приобретается в браке за счет общих средств супругов. Подаренные деньги не являются общими средствами супругов. Соответственно, как полагают стороны договора, включение в договор дарения условия о том, что деньги дарятся с определенной целью, автоматически переведет купленную



квартиру из статуса общего имущества супругов в статус личного имущества жены. Однако это заблуждение.

В данном случае указание в договоре на цель подарка представляет собой не условие договора, а некую декларацию. Это «условие» не порождает у сторон договора никаких прав и обязанностей, оно просто обозначает пожелания дарителя и намерения одаряемого по дальнейшему использованию подарка. При этом такая декларация сама по себе не может служить доказательством того, что подаренные деньги действительно были потрачены на покупку квартиры. В случае возникновения в дальнейшем судебного спора о разделе общего имущества супругов суд, в первую очередь, будет исследовать вопрос о движении этих самых денег. И если деньги передавались наличными купюрами, то никакие декларации о намерениях, содержащиеся в договоре дарения, не убедят суд в том, что на покупку квартиры были потрачены именно эти деньги, а не какие-то иные (общие) накопления супругов. Реальным доказательством могут служить документы о банковских операциях, подтверждающие перечисление денежных средств дарителем одаряемому на определенный счет, а одаряемым — с этого счета на счет продавца квартиры. Причем на счете одаряемого не должно быть каких-либо других средств, которые могут быть признаны общими средствами супругов, а в назначении платежа должна быть ссылка на договор

дарения. А цель дарения, задекларированная сторонами в договоре, никакой роли играть не будет. То есть в этом случае такое условие договора опять является «пустышкой».

Для достижения поставленной цели — исключения купленной квартиры из состава общего имущества супругов — отец может оплатить за дочку стоимость этой квартиры со своего счета. Такие действия не противоречат закону. Более того, это тоже будет дарением: в соответствии с пунктом 1 статьи 572 Гражданского кодекса по договору дарения даритель может не только передать одаряемому какое-то имущество, но и освободить одаряемого от имущественной обязанности перед третьим лицом. И, как обычный договор дарения, такое дарение тоже должно быть оформлено письменно.

Как мы видим, такой, казалось бы, привычный и понятный инструмент как договор дарения, имеет не всегда очевидное для сторон договора законодательное регулирование. Поэтому при наличии намерения заключить такой договор рекомендуется заранее обратиться за консультацией к специалисту. К числу таких специалистов, без сомнения, может быть отнесен нотариус. Нотариусы обладают всеми необходимыми знаниями и компетенциями для оказания помощи при заключении договора дарения. Ну а договор дарения недвижимости в настоящее время, в принципе, подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Искусство управления рисками,

ИЛИ ЧТО ОБЯЗАТЕЛЬНО НАДО СДЕЛАТЬ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)



АНАТОЛИЙ АРБУЗОВ

нотариус Санкт-Петербурга,
кандидат юридических наук

Начало см. в предыдущем номере

Решая те или иные житейские вопросы — будь то покупка квартиры или проведение ремонта, заказ какой-то услуги, — мы обычно хотим ясности и определенности, четкого выполнения поставленных задач. Для этого в необходимых случаях заключаются договоры, в которых фиксируется вся связанная с данными вопросами информация: определяются цели, порядок и сроки исполнения обязанностей, вознаграждения и прочие существенные условия. Таким образом создается надежный механизм взаимодействия сторон. Затем следует стадия реализации достигнутых договоренностей.

Однако нередко возникают ситуации, когда после совершения сделки ее участник сталкивается с обстоятельствами, о которых он не задумывался на начальных этапах и которые резко снижают для него ценность полученного результата. Порой даже выясняется, что другая сторона знала об этих обстоятельствах еще при совершении сделки и вроде бы по существу дела обязана была о них сообщить другому участнику, однако посчитала допустимым умолчать о них, преследуя свои интересы. Так, покупатель недвижимости порой по прошествии времени выясняет, что имеются лица, оспаривающие права продавца на недвижимость, или после заключения договора на ремонтные работы заказчик услуги обнаруживает, что у подрядчика нет возможности их выполнить в силу отсутствия требуемых разрешений или оборудования. Все указанные случаи объединяет то, что информация о подобных обстоятельствах

оказывается важна для стороны гражданско-правовых отношений, поскольку владение ею позволило бы принять более взвешенное решение по существу дела.

В прошлом номере журнала мы как раз начали разговор о различных способах снижения рисков возникновения подобных ситуаций. В частности, в качестве одного из надежных юридических инструментов для их предотвращения предлагалось фиксировать в договорах специальные гарантии, именуемые «заверениями об обстоятельствах», в соответствии с которыми обязанное лицо подтверждает достоверность тех или иных сведений и несет предусмотренные законом последствия в случае их несоответствия действительности. Порядок применения данного механизма регулируется ст. 431.2 Гражданского кодекса РФ. Заверения широко используются в жизни: отражаются в самих договорах, фиксируются до их заключения в специальных соглашениях (так называемые term sheets) и даются в ходе исполнения самих обязательств.

Давайте продолжим эту тему и рассмотрим в этот раз вопрос о видах заверений об обстоятельствах, которые полезно включать в договоры.

Заверения по объекту

О чем на практике дают заверения? Прежде необходимо сказать, что заверения сторон могут касаться совершенно различных вопросов, интересующих участников сделок. Всё зависит от обстоятельств конкретной сделки, специфики того или иного вида гражданско-правовых отношений и даже от этапов решения их участниками поставленных задач. Например,

некоторые гарантии, выдаваемые при продаже недвижимости, могут существенным образом отличаться от заверений, составляемых на этапе предварительных договоренностей по данному вопросу. Однако независимо от вида сделки и условий ее совершения чаще всего сторона, предоставляющая какое-либо экономическое благо, дает заверения относительно юридической и фактической чистоты отчуждаемого актива. Так, практически в каждом договоре купли-продажи продавец ручается, что на момент совершения сделки отчуждаемое имущество принадлежит ему на законном основании, в споре, под запретом и арестом не состоит, в залоге не находится, иных ограничений (обременений) не имеет и что ему неизвестно о каких-либо правоприращениях со стороны третьих лиц на указанное выше имущество. Помимо данного заверения по титулу порой фиксируются и какие-то сведения о характеристиках самого объекта, о свойствах, которые могут быть важны его приобретателю. Смысл указания в договорах подобного рода гарантий заключается в том, что их выдача упрощает доказывание покупателем факта ненадлежащего исполнения обязательства и взыскание убытков.

При продаже бизнеса подобные заверения очень часто осложняются дополнительными условиями, связанными с особенностями отчуждения компаний. Дело в том, что при продаже бизнеса, как правило, отчуждаются не конкретные заводы и фабрики, а доли или акции — специфические активы, представляющие собой обязательственные права требования, обращенные к самим компаниям, владеющим такими средствами производства. В этой связи покупателя при их приобретении, конечно, интересуют не только сами эти доли или акции, которые часто представляют собой лишь запись на бумаге, но и имущество, которым владеют данные юридические лица. Поэтому при продаже доли бизнеса в доверок к стандартному заверению по титулу покупатель может потребовать предоставить ему и гарантии наличия у компании того или иного капитала, например недвижимости, станков, оборудования, отсутствия непогашенной кредиторской задолженности, в том числе по обязательным платежам в государственный бюджет, наличие лицензий, тех или иных финансовых показателей (например, NOI — данных о генерируемых компанией доходах за вычетом амортизации, долгосрочной аренды и прочих постоянных издержек) и пр.

Понятно, что продавец может и не знать о каких-то свойствах отчуждаемого объекта, однако, дав гарантию по данному вопросу, он фактически принимает на себя все связанные с этим риски. Вследствие этого, если заинтересованная сторона настояла на указании таких обстоятельств, она сможет потребовать от продавца возмещения убытков даже в случае, если

продавец не имел такой информации. Здесь, правда, надо отметить, что в сфере бизнеса данное условие применяется по умолчанию, если стороны в договоре не предусмотрели иное. Напротив, в бытовой сфере, например при продаже недвижимости, граждане, как правило, отвечают только за достоверность обстоятельств, о которых они знали или должны были знать при совершении сделки. Лишь сделав специальную оговорку, они принимают на себя дополнительные риски в отношении свойств товара. Это правило касается и иных заверений.

Добавим к сказанному, что в сфере частного права сама выдача каких-либо гарантий, создание исключений из них, формулирование их содержания в принципе является одним из элементов торгового участия сделки: юристы пытаются включить их в канву договора подобно фрагментам пазла, добываясь тем самым для себя или своего клиента наиболее выгодных условий. Другая сторона, выдавая их, в свою очередь, так же старается получить встречные преференции. В этом проявляется действие базовых регулятивных механизмов гражданского права на основе юридического равенства участников сделок. Например, если продавец дает широкие заверения по титулу, он может на этом основании настаивать на предоставлении ему более высокой платы за товар («цены договора»), поскольку принимает на себя риски, которых опасается его партнер.

Выбор тех или иных видов заверений по объекту зависит не только от существа сделки, но и от характеристик конкретного имущества, являющегося объектом сделки. В частности, если речь идет о продаже приватизированной недвижимости, помимо стандартных заверений о правах пользования на такое имущество, о титуле и пр., в силу особенностей судебной практики имеет смысл брать дополнительно гарантии о том, что не имеется членов семьи продавца, обладавших равными с продавцом правами пользования в отношении указанной выше жилой площади на дату ее приватизации, отказавшихся от приватизации данной недвижимости и не утративших указанные права пользования к моменту заключения договора. При отчуждении унаследованной недвижимости, особенно когда речь идет о так называемом коротком наследстве, то есть имуществе, полученным продавцом менее чем за 3 года до сделки, в договор иногда включают заверение продавца о том, что не имеется иных наследников, призванных к наследованию имущества, оставшегося после смерти прежнего собственника отчуждаемой по данному договору недвижимости и при этом оспаривающих права на унаследованное продавцом после смерти указанного выше гражданина имущество, в том числе любой ее части (доли). Последнее





заверение, конечно, не уберезет покупателя от признания сделки недействительной и изъятия имущества, но упростит процедуру взыскания убытков, причиненных недостоверностью таких заверений.

Заверения по цене

Гарантиями по объекту заверения не исчерпываются. В международном гражданском обороте при согласовании цены как условия сделки стороны дают заверение, что цена является «справедливой и разумной» (true and fair). Эта терминология является стандартной для международного коммерческого арбитража. Смысл данной формулы заключается в том, что стороны подтверждают отсутствие у них заблуждений и претензий относительно стоимостных характеристик товара, в связи с чем они признают, что любое несоответствие оценки имущества, произведенной сторонами в договоре, рыночной стоимости, а также любое последующее изменение рыночной стоимости имущества в связи с его естественным износом, изменением рыночной конъюнктуры, а также по иным причинам не будут в дальнейшем считаться существенным изменением обстоятельств для сторон,

а значит — не смогут привести к признанию договора недействительным по данному основанию.

Прочие заверения

Помимо заверений по объекту и по цене даются и заверения по субъекту, то есть по самим сторонам сделки, а также по субъективной и объективной стороне. Здесь тоже бывает много обстоятельств, требующих прояснения и фиксации в договоре. Например, с развитием потокового интернета, увеличением различного рода мошеннических схем, усложнением гражданского оборота имеет смысл требовать выдачи официальных заверений о том, что обязанная сторона при совершении сделки действует по своей воле и в своем интересе, ее действиями не руководят какие-либо лица, в том числе находящиеся за рубежом, и понимает правовую природу сделки, не заблуждается относительно ее предмета и иных условий. Целью истребования такого заверения является фиксация того обстоятельства, что управомоченная по сделке сторона (получатель подобной гарантии) действовала добросовестно, а также с должной осмотрительностью, прямо задав данный вопрос обязанной стороне

и исчерпав все возможности по выяснению указанных обстоятельств. Если условия сделки явным образом не отличаются от сложившей практики делового оборота, такое заверение имеет шансы защитить добросовестную сторону сделки в порядке абз. 3 п. 2. ст. 179 ГК РФ.

Даются также заверения, носящие различный вспомогательный характер. В частности, для большей гарантии выданные заверения дополняются в конце договора указанием, что получатель этих заверений принимает их и полагается на них. Если требуется усилить эффект, уточняется, что он не только полагается на них, но и что они являются для стороны существенными. В таком случае у получателя заверений возникает право при их нарушении обязанной стороной помимо возмещения убытков и взыскания неустойки отказаться от договора либо требовать признания договора недействительным.

Кроме того, для наиболее значимых обстоятельств берется дополнительное подтверждение, что такие заверения будут действительны и в последующем.

Роль нотариуса в закреплении заверений об обстоятельствах

Таким образом, мы выяснили, что существует множество различных заверений, которые указывают в сделках с целью прояснить юридически значимые обстоятельства, — их объем по содержанию и виды ограничиваются только пожеланиями сторон.

При этом, безусловно, особое значение заверения приобретают, если они фиксируются в договоре нотариусом. Именно нотариус с высоты своего профессионального опыта, руководствуясь законом и выступая от лица государства, в состоянии точно и непредвзято зафиксировать в документе всю информацию и все гарантии (заверения), которые стороны предоставили друг другу.

Более того, по требованию сторон нотариус может зафиксировать в договоре также заявление о том, что отсутствуют какие-либо иные сведения, предоставленные сторонами, которые они сочли юридически важными и которые влияют на решение заключить договор или спровоцировать то или иное действие (бездействие) в рамках его исполнения. Это тоже важно, поскольку обеспечивает прозрачность сделки и порожденных ею гражданско-правовых отношений (обязательств). Например, нотариус может засвидетельствовать в договоре гарантии сторон, что они не давали друг другу каких-либо иных заверений об обстоятельствах в устной или письменной форме относительно отчуждаемой недвижимости и условий ее продажи помимо указанных в договоре и не полагаются на какие-либо иные заверения об обстоятельствах при заключении и исполнении договора, в связи чем договор содержит весь объем обязательств сторон относительно его предмета, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами до заключения

настоящего договора, будь то в устной или письменной форме.

Ограничения ответственности по заверениям об обстоятельствах

Стоит отметить, что определенный интерес представляют не только механизмы выдачи заверений об обстоятельствах, но и ограничения, связанные с возмещением убытков, возникших в случае их недостоверности.

Например, выдавая заверения по качеству товара, стороны, являющиеся предпринимателями, порой также устанавливают ограничения по возмещению убытков, причиненных их недостоверностью. В международном праве данный инструмент называется «лимитами ответственности». Так, давая заверения по качеству товара, стороны вместе с тем, руководствуясь п. 4 ст. 431.2 ГК РФ, могут установить отсутствие оснований для возмещения либо ограничение возмещения убытков за его нарушение продавцом-предпринимателем, если доказано, что он не знал и по обстоятельствам дела не должен был знать о недостоверности такого заверения. Правда, данная оговорка не будет освобождать должника от возмещения убытков за умышленное нарушение обязательства в силу законодательного императива, предусмотренного п. 4. ст. 401 ГК РФ.

Распространена также в международном частном праве практика создания так называемой «корзины требований», когда стороны, например, прописывают, что обязанная сторона должна выплатить неустойку либо возместить убытки за нарушение условий сделки, если сумма претензий управомоченной стороны достигнет определенного лимита. В частности, если по договору продано имущество, стоимость которого составляет, предположим, 1 млрд. рублей, стороны могут оговорить, что претензии по условиям сделки подлежат предъявлению к обязанному лицу, лишь если они в совокупности не достигнут какого-то порогового значения, например 50 млн. рублей. Стоит добавить, что в рамках данного механизма лимита ответственности иногда дополнительно устанавливают ограничения по минимальному размеру индивидуальных требований, то есть определяют качества требований в корзине требований. В приведенном выше случае это может быть, например, указание о том, что минимальный размер отдельного требования не должен быть меньше 1 млн. рублей. Здесь также положения ст. 431.2 ГК РФ толкуются в нормативном единстве с нормами ст. 401 ГК РФ.

Есть и иные механизмы, ограничивающие действительность заверений либо устанавливающие встречные обязательства другой стороны (например, «обязательства после исполнения», претензионные сроки по качеству и пр.).

В заключение отметим, что любой вопрос требует участия специалиста. В этой связи, если требуется обеспечить при совершении сделки максимальную юридическую защиту своих законных прав и интересов, лучшим решением будет обращение к нотариусу.

Правовые институты брака и семьи в Византии

ОБЗОР РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ



МАКСИМ БУРЧАЛКИН
нотариус Санкт-Петербурга

Продолжение. Начало в журнале «Петербургский нотариус» № 2 (42) / Июнь 2024, № 3 (43) / Сентябрь 2024

«Мрачен цвет пурпура, и... императорский скипетр говорит не о праве на полную свободу действий, но о праве жить в блестящем рабстве». Тиверий, византийский император (574–582)

Византия была, несомненно, клерикальным государством. Даже в эпоху иконоборчества (VIII–IX вв.) этот характер не менялся, просто одни церковные высшие иерархи-иконопочитатели естественным образом сменились на иерархов-иконоборцев, а потом снова на иконопочитателей, при этом одинаково влияя на императоров и элиту Римской (Византийской) империи, которые в свою очередь влияли на положение дел внутри церкви и устроение клира и епископата. Базовые принципы мироустройства, устройства Кафолической церкви и государственной власти при этом не менялись. Император оставался защитником (defensor) церкви, «внешним епископом», блюдущим благочестие и духовное единомыслие в границах империи, защищавшим границы и народ от нестроений, ересей, иноверцев и распространявшим истинную веру за ее пределы. Менялись богословские концепции, но клерикальный характер государства оставался неизменным. Может показаться удивительным, но римское право обрело свое высшее выражение уже не в «ветхом» Риме, а в Константинополе — «Втором

Риме» при императоре св. Юстиниане I Великом (527–565), который систематизировал, модернизировал и усовершенствовал классическое римское право, став автором таких известных сборников, как Институции, Дигесты, Кодексы, Новеллы. Эти собрания правовых норм регулировали различные стороны жизни империи, в том числе и зачастую в первую очередь вопросы брака и семьи, а также вопросы судопроизводства. Император Юстиниан отличился не только кипучей законотворческой деятельностью, но и масштабными военными предприятиями, которые почти (главное слово — почти) привели к реставрации Римской империи в границах IV в. Во время его правления был построен собор Святой Софии — Премудрости Божией в Константинополе (532–537), который более тысячи лет являлся самым большим христианским храмом. Эти великие деяния закончились, увы, не менее впечатляющими военными катастрофами и начавшейся в 541 г. Юстиниановой чумой, которая в виде отдельных вспышек и эпидемий продлилась до середины VII в., охватив почти весь синхронный цивилизованный мир. Юстинианова чума выкосила свыше трети населения Византии, не исключая Константинополь, и поставила на повестку вопрос о дальнейшем существовании империи, которая всё же нашла в себе духовные силы и материальные ресурсы жить дальше в формате именно империи. Считается, что Юстинианова чума ознаменовала собой конец Античности и начало Раннего Средневековья. По прошествии почти двух веков, в VIII в., при императорах

Исаврийской династии Льве III Исавре (714–741) и Константине V (741–775), весьма успешных государственных деятелях, которые сделали Византию снова великой (made Byzantium great again – MBGA), была составлена Эклога, законодательный сборник, вобравший в себя упомянутые сборники св. Юстиниана Великого, но с рецепцией и имплементацией норм канонического (церковного) права, придавшего законам более христианские черты и смягчившего отчасти (замена смертной казни на членовредительство и денежные штрафы – безусловный шаг вперед для тех суровых времен) нравы.

Где-то, в частности в вопросах брака, православная догматика сделала законы менее терпимыми. Так, число оснований для расторжения брака практически свелось к одному – прелюбодеянию, приблизив светские нормы к каноническим. Следует отметить, что оба упомянутых императора были иконоборцами и впоследствии хронисты уже в условиях реставрированного иконопочитания наградили их различными нелестными эпитетами и проклятиями, забыв об их без преувеличения славных делах в области законоустройства, государственного строительства, налогового администрирования и военных победах над агрессивными соседями по глобусу. Причины такого отношения потомков просты. Хроники – письменные документы, составлявшиеся зачастую поголовно грамотными (иначе не постичь Священное Писание) монахами (в том числе известной своей последовательной непримиримой антииконоборческой позицией столичной Студийской обители), которые весь иконоборческий век оставались на прочных позициях иконопочитания, а упомянутые императоры-иконоборцы являлись для них, вне всякого сомнения, исчадиями враждебных сил, невзирая на их божественный титул.

Таков непростой исторический фон, сопутствующий развитию законов Римской империи (Византии) о браке и семье в периоды от императора св. Юстиниана Великого и его потомков к императорам-иконоборцам Исаврийской династии, а также короткой династии Никифора Геника и далее к императорам Аморийской и успешной Македонской династий, охватывающих VI–XI вв.

Итак, вернемся к нашему повествованию о правовом регулировании отношений в сфере брака и семьи в Византии, а именно к нормам, сопровождающим заключение брака и правовой режим предбрачного дара и приданого. Для вступления в брак были необходимы следующие условия: добровольное согласие жениха, если он уже вышел из-под власти отца, согласие его родителей (отца), согласие родителей (отца) невесты. Сама невеста должна была выразить



Византийская
номизма (солид)
с изображением Льва
III Исавра

свое согласие лишь тогда, когда переставала находиться под властью своего отца или опекунов. Обязательными также считались предоставление невестой приданого и внесение женихом предбрачного дара (гипоболон, 'υπόβολον). Эти меры служили дополнительным обеспечением законности брака, создавали экономическую основу будущей семьи и регулировались особым образом в ситуации развода.

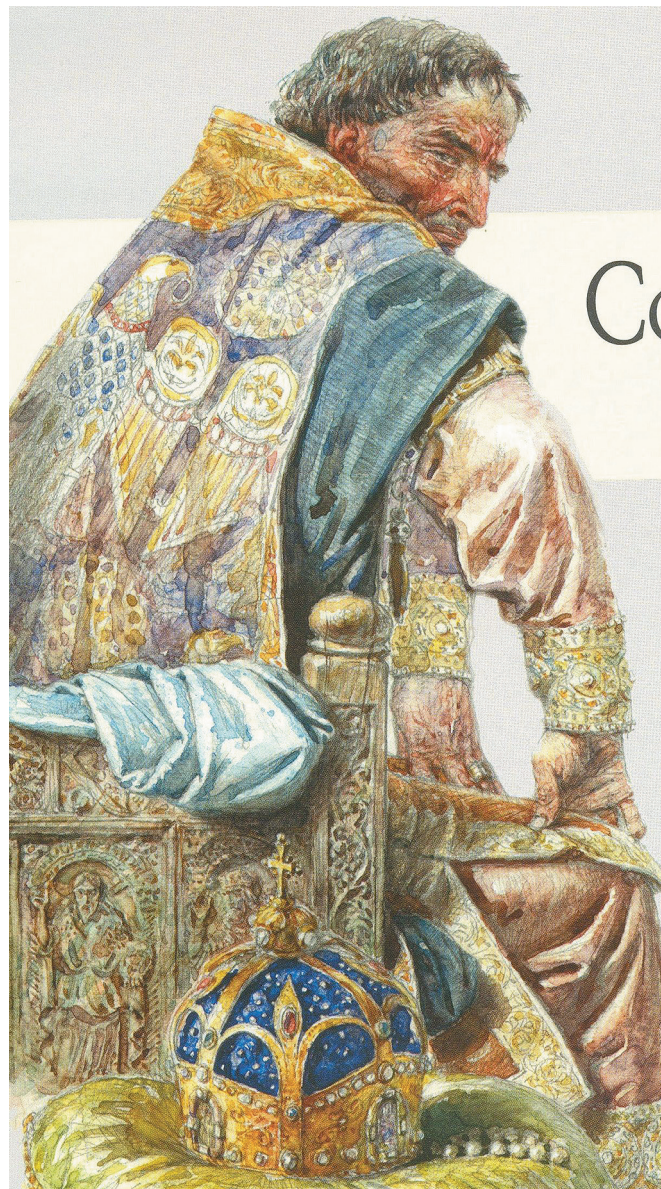
Институт приданого имел древние корни в римской правовой системе. Приданое (dos) представляло собой собственность, переданную супругу главой семьи супруги (dos profectitia) либо самой супругой или третьим лицом (dos adventicia) посредством специального акта. Оно включало в себя разнообразные виды имущества, в том числе движимое, недвижимое и даже живое (самодвижущееся). Изначально предназначение приданого заключалось



Константин V Исавр (Копроним). Византийская
книжная гравюра

в помощи мужу нести общесемейные расходы, позже оно стало служить защитой супруга от необоснованного развода по инициативе супруги¹. Когда приданое приобрело штрафную роль, подарок, сделанный мужем перед свадьбой, также стал важным элементом: он обеспечивал женщине имущественные гарантии в случае расторжения брака. Несмотря на право собственности мужа на полученные вещи, он не мог свободно распоряжаться ими, обязан был сохранять их и не отчуждать². Согласно законам императора Юстиниана, размер даров, передаваемых супруге по случаю свадьбы (*donatio propter nuptias*), должен был соответствовать размеру приданого. Позднее в Эклоге и последующих правовых актах было установлено, что предбрачный дар необязательно должен быть равноценен приданому и может быть меньше, но не больше приданого. Император Лев VI (886–912) уточнил в соответствующей Новелле, что приоритет имеет именно приданое, а свадебный дар менее значим. Однако в случае смерти бездетного мужа, а также если отсутствуют особые оговорки, вдова получает обратно как свое приданое, так и предбрачный дар, больше ей ничего не полагается. А если первой умрет жена, в таком случае наследники ее должны получить приданое, а муж не должен быть лишен своего брачного дара³. При заключении брака муж подтверждал согласие на получение им полного приданого и «на его безущербное и полноценное сохранение и сбережение... вместе с тем приростом, который при нем произойдет; и он должен предусмотреть письменно в выданном им договоре одну четвертую часть на случай бездетности. И... между ними должно быть заключено три договора: два встречных и равносильных в отношении приданого и еще один от мужа в пользу жены»⁴.

Кодекс Юстиниана подробно рассматривает ситуацию, когда приданое было обещано, но фактически не передано, подобное предусмотрено и Эклогой. Если мужчина вступал в брак несовершеннолетним, он получал право подать судебный иск о выдаче приданого сразу же после достижения совершеннолетия, но сделать это он мог не позднее возраста 25 лет⁵. Кодекс также устанавливает срок давности в один год для подачи иска супругом или его наследниками относительно невыплаченного приданого после смерти мужа или жены или официального прекращения брака. А в Новелле Юстиниана уточняется, что если муж не получил обещанное приданое спустя два года совместной жизни, он или его потомки вправе потребовать выплаты в суде в течение следующего года. По византийским законам «обещанное в приданое [имущество], если не представляют в продолжение двух лет, требуется с процентами по 1/3 сотенного роста (то есть по 4%)... Оцененное приданое отдается на страх мужа: если погибнут животные и если жена износит одежду, он дает цену их; а приумножение и уменьшение приданого не оцененного касается жены... Когда муж оказывается несостоятельным в заключенном браке, жена может



Константин V Исавр (Копроним). Современное изображение

удерживать его имущество в свое приданое, предпочтительно пред всяким заимодавцем и тем, кто имеет залог. Впрочем, она не может отчуждать того, чем владеет, так как должна на это кормить себя саму, мужа и детей своих... Муж, хотя он и беден, отвечает за целостность всего приданого»⁶.

Примером судебного разбирательства является эпизод из сборника юридических суждений магистра XI в. Евстафия Романа (также именуемого Ромеем), известного как «Пира» (Πείρα). Один из случаев касается ситуации, когда женщина обратилась в суд с иском против своего мужа, незаконно продавшего ее приданое. Суд принял решение в ее пользу, обязав покупателя вернуть приобретенное имущество и компенсировать убытки. Другой пример из той же практики описывает случай предоставления кредита женатому человеку. Когда заимодавец обратился в суд для взыскания задолженности, должник отдал ему принадлежащее жене имущество, являющееся частью ее приданого. Женщина подала дотальный⁷

иск, который судом был признан обоснованным и удовлетворен. Эклога гласит, что «если жена принесла приданое своему мужу и если случится, что муж при каких-либо обстоятельствах претерпел убытки или оказался в долгу либо перед казной, либо перед каким-либо другим кредитором, то в случае смерти мужа не имеет права ни фиск⁸, ни другой кредитор войти в дом его и взять что-либо оттуда до тех пор, пока жена не восполнит своего приданого. После того как она восполнит свое приданое, всё оставшееся подлежит разделу среди кредиторов соразмерными частями»⁹. Довольно подробно регулировалось в законах использование приданого и брачного дара при расторжении брака как вследствие смерти одного из супругов, так и после развода в установленном законом порядке.

Так, в соответствии с Эклогой, если жена умирала раньше мужа, не оставив детей от брака, то муж «одну четвертую часть приданого удерживает в свою пользу; остающиеся же три четверти от этого приданого возвращаются наследникам по воле умершей либо отдаются ее... наследникам по закону. Если же муж умирает раньше своей жены бездетным... жене полностью возвращается причитающееся ей по договору приданое и соразмерно величине этого приданого одна четвертая часть из оставленных мужем всяких вещей... все же прочее имущество ее мужа причитается... его наследникам по закону»¹⁰.

Хотя основное внимание законодателей было сосредоточено на имущественных аспектах семейных отношений, вопросы личных неимущественных отношений супругов также находили отражение в законах. Уже в поздней Римской империи, несмотря на сохранение лидерства мужа в семье, власть последнего над женой значительно уменьшилась, делая женщину практически равноправной спутницей жизни. Гражданские нормы предусматривали принятие женщиной имени и социального положения мужа, проживание совместно с ним. Она обязана была проявлять уважение к своему супругу, помогать ему, оказывать ему услуги.

Концепция христианского брака предполагала, что мужу принадлежало право управлять семьей, но «действовать при этом не с помощью жестоких и крутых мер, а посредством доброго совета и примера. Жена же обязана повиноваться мужу и слушаться его»¹¹. Идеалом византийца была не только послушная, заботливая и богатая жена, но и красивая и образованная¹².

В Новелле СХI Лев VI устанавливал, что «закон должен заботиться... дабы у тех, кои посредством брака соединились на всю жизнь, были взаимная помощь, радость и достижение задачи брака, а не господствовали, напротив, сокрушение, несчастье и уныние в жизни». С одной стороны, здесь подчеркивается цель брака — жить вместе счастливо и благополучно, но с другой стороны, задача этой Новеллы — разрешить расторгать брак с женой, «впавшей в безумие». Так, после начала болезни муж должен был ухаживать за больной женой три года: «Один год он проводит

время и живет со своей больной женой, переносит совместно с ней несчастье и со всем своим усердием и со всякой возможностью оказывает ей должное врачевание для ее излечения, а два года, если болезнь не будет уступать лечению, он освобождается от совместного с женой пребывания и перенесения несчастья, но должен оставаться безбрачным и не сосватанным, и по минованию третьего года, если безумие не прекратится, он может вступить в другой брак». Если душевная болезнь настигнет мужа, то жена должна была заботиться о муже в течение пяти лет, и только после этого брак мог быть расторгнут¹³. Как мы видим, сроки «терпения» для мужа и жены установлены неравные. Жена, по мнению императора, получившего прозвище Мудрый, должна быть более терпеливой, поскольку, как мы уже знаем, она в числе прочего должна «оказывать мужу услуги».

Несколько неравное положение женщины подчеркивалось и в «Василиках». Например, «если кто-либо станет бить свою жену плетями или палками... то законодатель не желает, чтобы из-за этого происходил развод, но муж, когда доказано, что он бил свою жену плетями или палками без достаточной причины, за такое оскорбление, при сохранении брака, должен отдать жене из остального своего имущества столько, сколько составляет третью часть предбрачного дара»¹⁴. Женщине следовало избегать общения с посторонними мужчинами, в том числе в церкви, так как «если кто-либо встретит свою жену, или дочь, или внучку, или невесту беседующими с каким-либо (мужиной) в священных местах и заподозрит, что они беседуют ради гнусной цели, то их должно... предать суду и наказанию как прелюбодеев». А если жена «купалась и пиновала вместе с посторонними мужчинами» или присутствовала на ипподроме или в театре, а «муж часто уличает жену в таких преступных действиях, тогда должен последовать развод и жена наказывается лишением имущества»¹⁵. Так в законодательных нормах нашло выражение взаимопроникновение римского и христианского канонического права. Во избежание общения с посторонними мужчинами женщины высших и средних слоев византийского общества становились своего рода затворницами в гинекеях, отправляясь из дома в окружении служанок только на богомолье или в публичную женскую баню¹⁶.

Рассматривая положение женщины в Византии, ученые заметили определенную закономерность, которую, на наш взгляд, не следует считать противоречием: первое — закон препятствовал проявлению какой-либо активности женщин в общественной жизни, второе — закон содействовал уравниванию женщин в имущественных правах с мужчинами¹⁷. Таким способом происходила соразмерная компенсация первого за счет второго.

Муж имел право владеть и пользоваться имуществом, входящим в состав приданого, но не мог свободно распоряжаться им без согласия жены. Согласно Эклоге, если должник не мог вернуть долг, его жена не обязана была выплачивать кредитору из своего

приданого, если только не было доказано, что она добровольно согласилась на этот заем вместе с мужем. В «Пире» описан случай, когда женщина обвинила мужа в том, что он продал часть ее приданого по невыгодной цене, а часть потратил на развлечения. Она подала иск против мужа и его контрагентов. Дело завершилось мировым соглашением, в результате которого женщина смогла вернуть часть денег. Судья, утвердивший соглашение, исходил из того, что, во-первых, нельзя лишать женщину средств, которые ей переданы, поскольку она рассчитывала использовать эти деньги для содержания мужа и детей; во-вторых, она имеет право заключить мировую сделку; и наконец, мировое соглашение было выгоднее для нее, так как процесс мог быть проигран и причинить ей ущерб. Женщине удалось отстоять свое имущество, из чего тот же судья сделал вывод, что она «стала госпожой... и подобно тому, как, с одной стороны, она возмужала, так стал женоподобным мужчина и подпал под ее власть из-за бессилия в делах». Но «разумный человек поставлен соблюдать господство над женой¹⁸». Хотя формально муж считался главой семьи, его власть в имущественных вопросах была ограничена. Помимо приданого, у женщин было личное имущество (*parapherna*, или *ἐξώπροικα*), которым они могли распоряжаться по своему усмотрению. Личное имущество включало движимые вещи, не находившиеся в доме при жизни мужа, личные предметы и небольшое количество денег вроде сумм на карманные расходы для удовлетворения сугубо личных потребностей. Размер этого имущества мог быть значительным, так как супруги могли заключать между собой различные сделки, за исключением дарения¹⁹. Есть мнение, что женщина могла совершать сделки с имуществом, полученным в качестве предбрачного дара, но для этого требовалось согласие мужа. В «Пире» описан случай, когда замужняя женщина с согласия супруга продала имение, входившее в состав гипоболона, и удержала с покупателя 1/3 стоимости имения как свою долю от предбрачного дара²⁰. Эта сделка по ее итогам оказалась выгодной для семейного бюджета.

В византийской семье женщина играла значительную роль. Она часто контролировала все домашние дела, включая воспитание детей, управление слугами и ведение финансов. Также на ней лежала ответственность за соблюдение религиозных обрядов. В случае смерти мужа женщина становилась владелицей всего своего приданого и имущества мужа, принимала на себя управление делами и заботу о детях. Дети не имели права противостоять ей или требовать отцовское имущество, обязаны были проявлять ей полное повиновение и уважение. Она также имела право воспитывать детей, женить и выдавать их замуж, определяя размер приданого по своему усмотрению²¹. Таким образом, после смерти отца семейства родительская власть переходила к матери, хотя при жизни мужа главенство отца оставалось неоспоримым.

Продолжение следует

Примечания

¹ Покровский И. История римского права. Минск, 2002. С. 134–135.

² Там же. С. 137–138.

³ Эклога. Византийский законодательный свод VIII в. / вступ. ст., пер., коммент. Липшиц Е.Э. М., 1965. Тит. II. § 5.

⁴ Эклога. Тит. II. § 4.

⁵ Там же. Тит. II. § 1.

⁶ Иеромонах Матфей Властарь. Алфавитная синтагма. П. Гл. 20 [Электронный ресурс].

⁷ Дотальный иск — иск из отношений в связи с передачей, владением, пользованием и распоряжением приданым и/или предбрачным даром в римском праве.

⁸ Фиск (лат. *fiscus*, буквально — «корзина» или «денежный ящик») — государственная казна.

⁹ Эклога. Тит. III. § 2.

¹⁰ Эклога. Тит. II. § 5.

¹¹ См. Использованные материалы. П. 1.

¹² См. Использованные материалы. П. 4.

¹³ См. Использованные материалы. П. 3.

¹⁴ См. Использованные материалы. П. 3.

¹⁵ Там же.

¹⁶ См. Использованные материалы. П. 4.

¹⁷ Там же.

¹⁸ Липшиц Е.Э. Законодательство и юриспруденция в Византии в IX–XI вв. Историко-юридические этюды. Л., 1981. С. 136.

¹⁹ См. Использованные материалы. П. 3.

²⁰ Липшиц Е.Э. Указ. соч. С. 185.

²¹ Эклога. Тит. II. § 6.

Использованные материалы

1. Протоиерей Владислав Цыпин. Церковное право [Электронный ресурс]
2. Медведев И.П. Правовая культура Византийской империи [Электронный ресурс]
3. Костогрызова Л.Ю. Эволюция семейного права в Византии в XI–XV вв. [Электронный ресурс]
4. Литаврин Г.Г. Как жили византийцы [Электронный ресурс]
5. Липшиц Е.Э. Законодательство и юриспруденция в Византии в IX–XI вв. Историко-юридические этюды. Л.: Наука. Ленинградское отделение, 1981. — 246 с.
6. Величко А. «Священные войны» Византии. — М.: Вече, 2021. — 512 с.: ил. (История византийских императоров)
7. Величко А. Византия в эпоху иконоборчества. — М.: Вече, 2021. — 464 с.: ил. (История византийских императоров)

Что делает нотариус при удостоверении сделки?

1

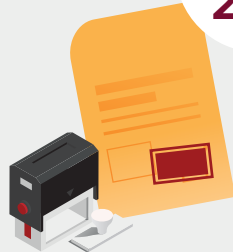
Устанавливает личности сторон и убеждается в наличии у сторон прав на заключение конкретного договора, выявляет подделки, недействительные документы и т.д.



2

Проверяет возможность совершения нотариального действия

(исключает недееспособность, обременение имущества, банкротство сторон и т.п.)



3

Запрашивает необходимые документы и сведения в Росреестре, ФНС, ЗАГС, МВД, банках и т.д.



4

Устанавливает волю сторон

(проверяет, что стороны совершают действия осознанно и добровольно)



5

Разъясняет сторонам юридические последствия сделки



6

Оформляет документ

(составляет текст договора, вносит необходимые данные и т.д.)



7

Удостоверяет договор и выдает документ

(проставляет свою подпись и печать, заполняет Реестр регистрации нотариальных действий, выдает документы сторонам сделки)



8

Вносит данные о нотариальном действии в Единую информационную систему нотариата (ЕИС)



9

Хранит документы в нотариальном архиве





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 — Е.С. Ульянова

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